

## Zusammenfassung der Stellungnahmen

### zum NÖ Raumordnungsgesetz 1976 22. Novelle

#### Abkürzungen:

AGBH	Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute
Arch	Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten
BMLF	Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft
BD1	Allgemeiner Baudienst
ChriWa	Mag. (FH) Christian Watzl
Dorf	Bürgerinitiative DORF BLEIBEN !
GVV	Gemeindevertreterverband
Groß	Marktgemeinde Großrußbach
KI	Stadtgemeinde Klosterneuburg
LKNÖ	NÖ Landes-Landwirtschaftskammer
LVwG	Landesverwaltungsgericht NÖ
MO	NÖ Monitoringausschuss
Mi	Stadtgemeinde Mistelbach
NotK	Notariatskammer für W,NÖ u Bgld
Pro	Protect
PPRau	Büro Dr. Paula, Porsch, RaumRegionMensch
RU2	Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik
ReiWO	Reinhard Wolf
RWA	Raiffeisen Ware Austria AG
StB	Österreichischer Städtebund (Wiener Neustadt, Strasshof an der Nordbahn, Amstetten, Krems und St. Pölten)
StP	Magistrat St. Pölten

VD

Verfassungsdienst

## Allgemeines:

### MO:

Stellungnahme des NÖ Monitoringausschusses :

Entwurf NÖ Raumordnungsgesetz 1976 - 22. Novelle

*Der NÖ Monitoringausschuss gibt gem. § 4 Abs.1 Zif.2 NÖ Monitoringgesetz, LGBl 9291 folgende Stellungnahme zum Entwurf des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976- 22. Novelle ab:*

### Allgemein

Österreich hat 2008 die **UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (UN-BRK)** ratifiziert und in Kraft gesetzt. Mit diesem internationalen Vertrag hat sich Österreich verpflichtet, die Menschenrechte von Menschen mit Behinderungen zu fördern, zu schützen und zu gewährleisten. Sowohl die Gesetzgebung als auch die Verwaltung des Bundes und der Bundesländer sowie die Rechtsprechung müssen die Konvention beachten. Die Vorgaben und Standards der UN-BRK sind von Bund und Bundesländern somit u.a. durch Gesetze umzusetzen.

Jeder Mensch hat ohne Unterschied Anspruch auf Anerkennung der Würde und des Wertes, die allen Mitgliedern der menschlichen Gesellschaft innewohnen, sowie gleiche und unveräußerliche Rechte. Alle Menschenrechte und Grundfreiheiten sind allgemeingültig und unteilbar. Menschen mit Behinderungen muss deshalb der volle Genuss dieser Rechte und Freiheiten ohne Diskriminierungen garantiert werden.

Behinderungen entstehen aus der Wechselwirkung zwischen Menschen mit Beeinträchtigungen und einstellungs- sowie umweltbedingten Barrieren. Diese hindern Menschen mit Behinderungen an der vollen, wirksamen und gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft. Die Behinderungsthematik muss daher zu einem festen Bestandteil aller Strategien der nachhaltigen Entwicklung gemacht werden, um Menschen mit Behinderungen in den vollen Genuss der Menschenrechte und Grundfreiheiten zu bringen. Das ist nur möglich, wenn Menschen mit Behinderungen den vollen Zugang zur physischen, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Umwelt,

zu Gesundheit und Bildung sowie zu Information und Kommunikation haben. Erfasst werden somit alle Lebensbereiche eines Menschen, von seiner Geburt, über die Schulbildung, Gesundheitsversorgung, Arbeitswelt, Familienleben, Freizeit- Sport und Kulturaktivitäten bis hin zum Ableben. Rechte von Menschen mit Behinderungen stellen somit eine Querschnittsmaterie dar  
-betreffen sämtliche Rechtsbereiche- nicht nur den Sozialbereich, sondern das Schulrecht ebenso wie Arbeitsrecht oder Baurecht.

**Art. 9 UN-BRK** verlangt, Menschen mit Behinderungen eine unabhängige Lebensführung und die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu ermöglichen.

Der Bund und die Bundesländer haben somit geeignete Maßnahmen mit dem Ziel zu treffen, für Menschen mit Behinderungen den gleichberechtigten Zugang u.a. zur physischen Umwelt, zu Transportmitteln, sowie zu anderen Einrichtungen und Diensten, die der Öffentlichkeit in städtischen und ländlichen Gebieten offenstehen oder für sie bereitgestellt werden, zu gewährleisten.

**Art. 19 UN-BRK** verpflichtet den Bund und die Bundesländer Menschen mit Behinderungen eine unabhängige Lebensführung und die Einbeziehung in die Gemeinschaft zu gewährleisten. Unter anderem müssen gemeindenahere Dienstleistungen und Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen zur Verfügung stehen und an ihre Bedürfnisse angepasst sein.

**Art. 30 UN-BRK** verpflichtet den Bund und die Bundesländer das Recht von Menschen mit Behinderungen anzuerkennen, gleichberechtigt mit anderen am kulturellen Leben sowie an Erholungs-, Freizeit- und Sportaktivitäten teilzunehmen. Es sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um sicherzustellen, dass Menschen mit Behinderungen u.a. Zugang zu Orten kultureller Darbietungen oder Dienstleistungen, wie Theatern, Museen, Kinos, Bibliotheken und Tourismusdiensten haben, sowie, so weit wie möglich, zu Denkmälern und Stätten von nationaler kultureller Bedeutung; ebenso ist der Zugang zu Sport-, Erholungs- und Tourismusstätten sowie zu Dienstleistungen der Organisatoren von Erholungs-, Tourismus-, Freizeit- und Sportaktivitäten sicher zu stellen.

Das Land NÖ hat bereits einige Schritte in Umsetzung dieser UN-BRK gesetzt- nicht zuletzt durch die Verabschiedung des NÖ Monitoringgesetzes (NÖ MTG), LGBl 9291 am 13. Dezember 2012 im NÖ Landtag.

Der NÖ Monitoringausschuss (NÖ MTA) konstituierte sich am 13. November 2013 auf der Grundlage des NÖ Monitoringgesetzes. Er ist ein unabhängiger und weisungsfreier Ausschuss, der die Einhaltung der Menschenrechte von Menschen mit Behinderungen durch die öffentliche Verwaltung für den Bereich der niederösterreichischen Landeskompetenz überwacht.

Der Monitoringausschuss ist gemäß § 4 Abs. 1 Ziff. 1 NÖ MTG berechtigt, Empfehlungen und Stellungnahmen betreffend die Rechte von Menschen mit Behinderungen im Zusammenhang mit Angelegenheiten der UN-Konvention gegenüber der NÖ Landesregierung abzugeben. Weiters obliegt dem NÖ MTA die Abgabe von Stellungnahmen im Begutachtungsverfahren zu Entwürfen von Landesgesetzen und Verordnungen betreffend die Rechte von Menschen mit Behinderungen im Zusammenhang mit Angelegenheiten der UN-Konvention gegenüber der NÖ Landesregierung (§ 4 Abs. 1 Ziff.2 NÖ MTG).

---

## II. NÖ Raumordnungsgesetz 1976-22. Novelle

---

Bei überörtlichen Raumordnungsplanungen (Raumplanungen für einzelne Regionen oder Sachgebiete) können die Gemeinden gemeinsam mit dem Land eine regionale Leitplanung erarbeiten. Das Landesentwicklungsprogramm soll Richtwerte zur Orientierung enthalten und die Planung erleichtern.

Entsprechend den Vorgaben der UN-BRK ist das in Begutachtung befindliche NÖ Raumordnungsgesetz 1976-22. Novelle auf die Einhaltung der Menschenrechte für Menschen mit Behinderungen durch den NÖ Monitoringausschuss zu überprüfen.

Als einer der Grundsätze der UN-BRK wird in Art. 3 die Partizipation von

Menschen mit Behinderungen an der Gesellschaft und die Einbeziehung in die Gesellschaft gefordert.

Das umfasst auch die Ermöglichung der Teilhabe von Menschen mit Behinderungen am gesellschaftlichen Leben (Nahversorgung, kulturelle und freizeitmäßige Aktivitäten,...) in ihrem Wohngebiet Auch nicht-motorisierten Personen und Menschen mit Behinderungen muss dies durch die Vorgabe einer entsprechenden Infrastruktur und das Mitdenken der Bedürfnisse in den Raumplanungen, Leitplanungen und Landesentwicklungsplanungen der Gemeinden und des Landes ermöglicht werden.

***Der NÖ Monitoringausschuss regt an: Im NÖ Raumordnungsgesetz 1976 sind Regelungen vorzusehen, dass in allen Prozessen die Interessen von Menschen mit Behinderungen mitgedacht und berücksichtigt werden, um ihnen die volle und wirksame Teilhabe an der Gesellschaft zu gewährleisten.***

**AGBH:**

GDB1-A-0911/025  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

-

E-Mail: <a href="mailto:bürodirektion.bhgd@noel.gv.at">bürodirektion.bhgd@noel.gv.at</a> Fax: 02852/9025-25021 Internet: <a href="http://www.noel.gv.at">http://www.noel.gv.at</a> Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0024759
---

Bezug	BearbeiterIn	(0 28 52) 9025 Durchwahl	Datum
RU1-RO-2/040-2014	Mag. Barbara Salzer	25229	14. Oktober 2014

Betrifft  
NÖ Raumordnungsgesetz 1976, 22. Novelle; Begutachtung; Stellungnahme;  
Stellungnahme

Zu dem im Betreff genannten Entwurf, wird wie folgt Stellung genommen:

Der Entwurf wird zur Kenntnis genommen.

Im Besonderen gibt es Änderungen in folgenden Bereichen:

- Für die Gemeinden soll es keine Verpflichtung zur Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes mehr geben - dieses soll auf Freiwilligkeit basieren. Das Entwicklungskonzept kann sich auch nur auf Gemeindeteile beschränken
- Es erfolgt eine Übernahme der Bestimmungen über den Bebauungsplan aus der NÖ Bauordnung in das NÖ Raumordnungsgesetz
- Die Verpflichtung der Eintragung von Wohndichteklassen wird gestrichen
- Die Regelungen über die Handelseinrichtungen wird überarbeitet; als künftiger Maßstab ist die – neudefinierte – Verkaufsfläche heranzuziehen
- In Betriebs- und Industriegebieten sollen Wohnnutzungen künftig nicht mehr möglich sein
- Die GEB-Regelung wie bisher bleibt bestehen. Zusätzlich soll eine zweite Variante einer GEB-Widmung eingeführt werden (GEB mit Widmungszusatz „Standort“), in welcher die Wiedererrichtung von Gebäuden zulässig ist
- Bereits jetzt müssen die angrenzenden Gemeinden, die NÖ Wirtschaftskammer, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer sowie die Interessensvertretungen für Gemeinden von der Auflegung des Entwurfes des örtlichen Raumordnungsprogrammes verständigt werden. Zukünftig soll zu dieser Verständigung eine Auflistung aller beabsichtigten Änderungen angeschlossen werden

Die gegenständliche Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 bringt somit einige Neuerungen. Begrüßenswert ist die generelle Neuüberarbeitung und die Klarstellungen von Definitionen bzw. Anpassungen. Dies bringt wesentliche Vorteile für den Bürger, sowie für die zum Vollzug berufenen Behörden. Der Gesetzesentwurf hat keine finanziellen Auswirkungen (Kosten) für die öffentliche Verwaltung.

Pro:

## 1. Einleitung

Der Landtag von Niederösterreich beabsichtigt die 22. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 zu beschließen. Der Entwurf der 22. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976<sup>1</sup> wurde zusammen mit einer Textgegenüberstellung<sup>2</sup> und dem Motivenbericht veröffentlicht<sup>3</sup>. Das Begutachtungsverfahren läuft bis zum 20. Oktober 2014<sup>4</sup>.

Im Rahmen des Begutachtungsverfahrens nimmt die NGO Protect Stellung. Die Stellungnahme gibt die Ansicht der NGO Protect wieder und betrachtet primär die Auswirkungen des Gesetzentwurfs auf die Naturschutzsituation sowie darüber hinausreichende verfassungsrechtlich bedenkliche Teile des Normenentwurfs.

Die nachfolgend genannten Paragraphen beziehen sich, wenn nicht anders angegeben, auf den Entwurf der 22. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 (nachfolgend kurz „22. Novelle NÖ ROG“)<sup>1</sup>.

Im März 2014 hatte die NGO Protect im Rahmen einer Stellungnahme zur Neudarstellung des örtlichen Raumordnungsprogramms einer niederösterreichischen Gemeinde (wie auch schon in vorangegangenen Stellungnahmen zu Umwidmungsverfahren) unter anderem aufgezeigt, dass ungeachtet der geltenden Rechtsnormen zahlreiche Schwarzbauten im unberührten Grünland errichtet und von der Baubehörde protegirt werden, was in vielfältiger Weise eine Beeinträchtigung der natürlichen oder naturnahen Lebensräume bedeutet<sup>5</sup>.

In einem Rechtsstaat wäre es selbstverständlich, dass spätestens nach dieser Beweisführung von den Behörden der Zustand entsprechend des geltenden Rechts hergestellt wird. Niederösterreich hingegen passt mit der NÖ BO 2014<sup>16</sup> und der 22. Novelle des NÖ ROG, die beide am 01. Februar 2015 in Kraft treten sollen, maßgeschneidert das „Recht“ an, um zum einen den Personen, die entgegen der Rechtsordnung die Schwarzbauten errichteten, eine nachträgliche Bewilligungsgrundlage zu verschaffen und zum anderen die rechtswidrig agierenden Behördenvertreter vor einer Strafverfolgung zu schützen.

Darüber hinaus sieht der Entwurf noch weitere Änderungen vor, die ebenfalls in erheblichem Maße eine Verschlechterung in den für den Naturschutz wesentlichen Gebieten nach sich ziehen werden. Außerdem ist die 22. Novelle NÖ ROG mit EU-rechtlichen Vorgaben nicht vereinbar.

Die NGO Protect spricht sich daher entschieden gegen den Entwurf der 22. Novelle des NÖ ROG aus. Eine verantwortungsvolle Politik kann der Novellierung des Raumordnungsgesetzes in der jetzigen Form keine Zustimmung aussprechen.

## 2. Naturschutzsituation

**„Um die biologische Vielfalt war es noch nie so schlecht bestellt wie heute“**, lautet die Zusammenfassung des Living Planet Report 2014. Aber nicht nur die Zahl der Arten, sondern auch die Individuenzahl hat drastisch abgenommen. Die Studie belegt für den Zeitraum zwischen 1970 und 2010 einen Rückgang von 52 Prozent und somit gut eine **Halbierung der untersuchten 10.380 Wirbeltierpopulationen in 40 Jahren**.<sup>6, 6a</sup>

Dabei hielt bereits die Vogelschutzrichtlinie im Jahr 1979 fest: *„Bei vielen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten wildlebenden Vogelarten ist ein Rückgang der Bestände festzustellen, der in bestimmten Fällen sehr rasch vonstatten geht. Dieser Rückgang bildet eine ernsthafte Gefahr für die Erhaltung der natürlichen Umwelt, da durch diese Entwicklung insbesondere das biologische Gleichgewicht bedroht wird.“* (Richtlinie 79/409/EWG in der Fassung vom 25. April 1979, ABI. Nr. L 103/1).

Gleichfalls manifestierte die FFH-Richtlinie in ihrer Urversion 1992: *„Der Zustand der natürlichen Lebensräume im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten verschlechtert sich unaufhörlich. Die verschiedenen Arten wildlebender Tiere und Pflanzen sind in zunehmender Zahl ernstlich bedroht.“* (Richtlinie 92/43/EWG in der Fassung vom 22. Juli 1992, ABI. Nr. L 206/7).



Das Biodiversitäts-Ziel 2010 der Europäischen Union haben die Mitgliedsstaaten sehr weit verfehlt. Die Bewertung des Aktionsplans über die biologische Vielfalt durch die EU-Kommission hat ergeben, „dass **Tempo und Ausmaß des Biodiversitätsverlustes ein deutliches Zeichen dafür sind, dass sehr viel härter – und schneller – durchgegriffen werden muss.**“<sup>7, 7a</sup>.

Nach wie vor werden von österreichischen Behörden hingegen erheblich naturschädigende Pläne und Projekt tatsachenmissachtend bewilligt und unbewilligte naturschädigende Maßnahmen konsequent protegiert. Der Gesetzgeber zeichnet sich im Naturschutzrecht durch eine europaweit einmalige Verweigerungshaltung aus, mit der schon die Schaffung der Grundlagen für den Schutz von Arten und Lebensräumen um Jahrzehnte verzögert oder verhindert wird (siehe beispielsweise aktuelles EU-Vertragsverletzungsverfahren 2013/4077 C(2013) 3054 final wegen unzureichender Umsetzung der FFH-Richtlinie). Geltendes Naturschutzrecht und völkerrechtlich verbindliche Verträge zum Natur- und Artenschutz werden so zu wertlosen Schriftstücken degradiert.

Die Nichtbeachtung der rechtlichen Normen zum Natur- und Artenschutz in Österreich hat dazu geführt, dass inzwischen 45 % der Säugetiere, 57 % der Vögel, 65 % der Fische und alle (100 %) Amphibien und Reptilien als bedroht oder bereits ausgestorben in der Roten Liste der gefährdeten Tiere Österreichs geführt werden müssen (siehe auch Tab. 1).<sup>8</sup>

Ebenso schlecht sieht es bei den Lebensräumen aus: 59 % der Biotoptypen Österreichs sind gefährdet oder bereits vernichtet worden. In besonderem Maße sind in Österreich Grünlandbiotoptypen betroffen: 90 Prozent sind als gefährdet eingestuft oder bereits vernichtet.<sup>8</sup>

**Tab. 1:** Vergleich der Anteile an bedrohten oder bereits ausgestorbenen Arten der Roten Listen in Europa (Stand: 2011)<sup>9</sup> und Österreich (2010)<sup>8, 10</sup>.

Gruppe	Europa	AT
Amphibien	23 %	100 %
Reptilien	20 %	100 %
Säugetiere	17 %	45 %
Schmetterlinge	9 %	52 %*
Süßwasserfische	40 %	65 %

\* Tagfalter, Nachtfalter: 41 %

2013 wurde der aktuelle Bericht gemäß Artikel 17 der FFH-Richtlinie veröffentlicht und damit abermals der erschreckend schlechte Erhaltungszustand der Schutzgüter (Lebensraumtypen, Tier- und Pflanzenarten) in Österreich belegt: So sind beispielsweise in der kontinentalen biogeografischen Region Österreichs noch lediglich 13 % der Arten und sogar nur 3 % (!) der Lebensraumtypen in einem günstigen Erhaltungszustand.<sup>12, 13, 14</sup>

Absichtserklärungen und Broschüren mit bunten Bildern sind nicht geeignet, die Biodiversität zu bewahren bzw. wieder herzustellen. Ebenso sind Rechtsgrundlagen wirkungslos, wenn sie von Behörden ignoriert werden oder gar nationale Gesetze geschaffen werden, die übergeordnete Rechtssetzungen aushebeln. Die Europäische Kommission mahnte bereits 2007 die Einhaltung der Rechtsnormen an: „Die Europäische Union ist auf Recht gegründet, sie betreibt ihre Politik großenteils durch Rechtsetzung und wird getragen vom Grundsatz der Rechtstaatlichkeit. Inwieweit die in den Verträgen und Rechtsvorschriften vorgegebenen Ziele tatsächlich erreicht werden, hängt von der wirkungsvollen Anwendung des Gemeinschaftsrechts in den Mitgliedstaaten ab. Aber Rechtsvorschriften erfüllen ihren Zweck nur dann voll und ganz, wenn sie korrekt angewandt und durchgesetzt werden.“<sup>11</sup>. Dieser Aufgabe wird Österreich nicht gerecht, wie die nationalen Roten Listen und Berichte auf EU-rechtlicher Basis belegen.

„Wie in Artikel 130r des Vertrages festgestellt wird, sind Erhaltung, Schutz und Verbesserung der Qualität der Umwelt wesentliches Ziel der Gemeinschaft und von allgemeinem Interesse; hierzu zählt auch der Schutz der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen“ (1. Erwägungsgrund der FFH-Richtlinie).

„Erhaltung“ im Sinne der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bedeutet das Ergreifen aller Maßnahmen, die erforderlich sind, um die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu erhalten oder diesen wiederherzustellen (Art. 1 lit. a FFH-Richtlinie).

Wenn sich in der kontinentalen biogeografischen Region Österreichs nur noch lediglich 13 % der Arten und nur 3 % der Lebensraumtypen von gemeinschaftlicher Bedeutung in einem günstigen Erhaltungszustand befinden, dann sind für einen Großteil der Schutzgüter zwingend die Maßnahmen zu ergreifen, die dazu führen, dass die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einen günstigen Erhaltungszustand gebracht werden. Eine weitere Verschlechterung herbeizuführen ist ebenso wie die Beibehaltung des Status quo rechtlich nicht gedeckt.

### 3. Raumordnung, Ökologie und Ökonomie

#### 3.1. Raumordnung und Ökologie

Die Raumordnung hat einen wesentlichen Einfluss auf die Erhaltung der Biodiversität in ihrem unmittelbaren Anwendungsbereich, aber auch weit darüber hinaus. So sind Siedlungsausweitungen, Verkehrsflächen, Windkraftstandorte etc. bestimmend für den Zersiedelungs- und Zerschneidungsgrad einer Landschaft unter anderem mit direkten Auswirkungen ...

- auf die Verfügbarkeit von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- auf das Störaufkommen in den Habitaten und somit auf den Reproduktionserfolg, den Energiehaushalt, die Gesundheit etc. von Wildtieren
- auf die Durchlässigkeit für die Migration von Arten und somit auf den genetischen Austausch und die Überlebenswahrscheinlichkeit einer Population
- auf die Mortalitätsrate von auf Straßen, an Gebäuden und an Windkraftanlagen kollisionsgefährdeten Arten von Insekten über Amphibien und Reptilien bis zu Fledermäusen, Vögeln und Säugetieren
- etc.

Österreich hat im EU-Vergleich einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch: Pro Tag (!) werden in Österreich 22 ha Boden verbraucht (Durchschnitt aus den Jahren 2009-2012)<sup>21</sup>. Der Flächenverbrauch lag somit rund zehnfach über dem Reduktionsziel, das in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt wurde<sup>21</sup>. Die Flächeninanspruchnahme stieg in Österreich von 2006 bis 2011 von 4.567 km<sup>2</sup> auf 5.259 km<sup>2</sup><sup>18, 19</sup>.

Tab. 2: Flächenverbrauch in den österreichischen Bundesländern 2006 und 2011

FV = Flächenverbrauch (Bau-, Verkehrs-, Erholungs- und Abbaufächen, nicht eingerechnet sind Schwarzbauten sowie unterirdische Versiegelungsflächen), BZ = Bevölkerungszahl (jeweils zum 4. Quartal), EW = Einwohner, B = Burgenland, K = Kärnten, NÖ = Niederösterreich, OÖ = Oberösterreich, SB = Salzburg, ST = Steiermark, T = Tirol, V = Vorarlberg, W = Wien.

Bundesland	2006			2011			Veränderung BZ 2006 zu 2011	Veränderung FV 2006 zu 2011
	FV <sup>18</sup>	BZ <sup>20</sup>	Pro-Kopf-FV	FV <sup>19</sup>	BZ <sup>20</sup>	Pro-Kopf-FV		
B	302,5 km <sup>2</sup>	280.085	1.080 m <sup>2</sup> /EW	375,9 km <sup>2</sup>	285.519	1.317 m <sup>2</sup> /EW	+ 1,9 %	+ 21,9 %
K	400,8 km <sup>2</sup>	559.722	716 m <sup>2</sup> /EW	448,4 km <sup>2</sup>	556.462	806 m <sup>2</sup> /EW	- 0,6 %	+ 12,6 %
NÖ	1.341,2 km <sup>2</sup>	1.587.364	845 m <sup>2</sup> /EW	1.566,6 km <sup>2</sup>	1.614.195	971 m <sup>2</sup> /EW	+ 1,7 %	+ 14,9 %
OÖ	799,7 km <sup>2</sup>	1.403.748	570 m <sup>2</sup> /EW	942,5 km <sup>2</sup>	1.413.936	667 m <sup>2</sup> /EW	+ 0,7 %	+ 17,0 %
SB	249,6 km <sup>2</sup>	525.499	475 m <sup>2</sup> /EW	289,0 km <sup>2</sup>	528.933	546 m <sup>2</sup> /EW	+ 0,7 %	+ 14,9 %
ST	813,7 km <sup>2</sup>	1.202.293	677 m <sup>2</sup> /EW	927,3 km <sup>2</sup>	1.207.876	768 m <sup>2</sup> /EW	+ 0,5 %	+ 13,4 %
T	308,3 km <sup>2</sup>	695.479	443 m <sup>2</sup> /EW	350,4 km <sup>2</sup>	708.653	495 m <sup>2</sup> /EW	+ 1,9 %	+ 11,7 %
V	124,3 km <sup>2</sup>	363.797	342 m <sup>2</sup> /EW	147,8 km <sup>2</sup>	370.552	399 m <sup>2</sup> /EW	+ 1,9 %	+ 16,7 %
W	226,9 km <sup>2</sup>	1.658.479	137 m <sup>2</sup> /EW	244,0 km <sup>2</sup>	1.711.449	143 m <sup>2</sup> /EW	+ 3,2 %	+ 4,4 %

**Zwischen 2006 und 2011 nahm in Niederösterreich die Bevölkerungszahl um 1,7 % zu, gleichzeitig stieg der Flächenverbrauch jedoch um 14,9 %**<sup>18, 19, 20</sup>.

Dass das Land Niederösterreich assoziiertes Mitglied der European Land and Soil Alliance ist und sich verpflichtet hat, entsprechend des Bodenbündnis-Manifests zu handeln, ist weder in der Bewilligungspraxis erkennbar, noch fließt diese Verpflichtung tatsächlich in die Rechtsnormen ein. Vielmehr zielt der aktuelle Entwurf des NÖ ROG<sup>1</sup> darauf ab, eine noch höhere Flächeninanspruchnahme und eine noch gravierendere Zersiedelung und Zerschneidung der Landschaft zu ermöglichen (siehe nachfolgende Kapitel).

Wenn „Unser Boden“ ([www.unserboden.at](http://www.unserboden.at)) – eine Initiative von Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll und Landesrat Dr. Stephan Pernkopf – ...

- am 27. März 2014 selbst feststellt: „Im Jahr 2002 wurde der besorgniserregende Bodenverbrauch in Österreich bereits erkannt und ein Zielwert von 2,5 Hektar pro Tag in der österreichischen Nachhaltigkeitsstrategie verankert. Seitdem liegt der durchschnittliche Bodenverbrauch mit 22,4 Hektar pro Tag nach wie vor auf sehr hohem Niveau. [...] Die letzten zehn Jahre haben gezeigt, dass vorhandene Regelwerke nicht ausreichen, um eine Trendwende beim Bodenverbrauch herbeizuführen.“<sup>22, 23</sup>
- und am gleichen Tag eine „Bodencharta 2014“ erstellt wird, in der unter anderem festgelegt ist, dass die gesetzlichen Rahmenbedingungen zu verbessern sind und die Reduktion des Bodenverbrauchs als Ziel in den bodenrelevanten Gesetzen zu verankern und für ein entsprechendes Monitoring zu sorgen ist.<sup>22, 23</sup>

... dann ist die 22. Novelle des NÖ ROG 1976 nicht verordenbar. Der Zersiedelungsgrad in Österreich ist bereits sehr hoch. Flächeninanspruchnahmen in den letzten noch einigermaßen unzerschnittenen Lebensräumen sind daher inakzeptabel.

### 3.2. Raumordnung und Ökonomie

Im Dezember 2012 sagte Landesrat Dr. Pernkopf auf einer Fachtagung: „Aktive Flächenpolitik ist aber nicht nur aus ökologischen Gründen von Bedeutung. Die wachsende Zersiedelung in den Gemeinden führt zu stark wachsenden Kosten. Kompakte Siedlungsstrukturen sind im Gegensatz dazu für das Gemeindebudget eine große Entlastung.“<sup>17</sup>.

Tab. 3: Infrastruktur-Baukosten in Abhängigkeit vom Siedlungstyp<sup>24</sup>

Siedlungstyp	Erschließungskosten je Wohneinheit
Mehrgeschossiger Wohnbau (Einheit mit 100 bis 300 m <sup>2</sup> )	2.420 bis 7.260 EUR
Einfamilien-Reihenhaus (500 m <sup>2</sup> Fläche)	12.100 EUR
Doppelhaus oder kleines Einfamilienhaus (750 m <sup>2</sup> Fläche)	18.150 EUR
Freistehendes Einfamilienhaus (1000 m <sup>2</sup> Fläche)	24.200 EUR
Einzellage, 100 m vom Siedlungsrand	121.000 EUR

Der NÖ Landesregierung ist, wie aus obigem Zitat erkennbar, bewusst, dass in den Gemeinde eine wachsende Zersiedelung der Landschaft erfolgt, die unter anderem zu stark wachsenden Kosten führt – dies sowohl bei der Erschließung als gleichermaßen auch bei der Erhaltung<sup>24</sup>.

Somit ist der Gesetzgeber neben den ökologischen auch aus ökonomischen Gründen – die für die Erschließung und Erhaltung der Infrastruktur erforderlichen Gelder fehlen in anderen wichtigen Bereichen – verpflichtet, dieser bekannten negativen Entwicklung durch die Schaffung eines geeigneten Rechtsrahmens entgegenzuwirken. Die 22. Novelle NÖ ROG führt nicht nur zu keinen Verbesserungen, sondern bildet einen Rechtsrahmen, der weitere Verschlechterungen nach sich ziehen wird.

## Motivenbericht – Allgemeiner Teil:

### VD:

Die Aussagen dahingehend, dass sich für den Bund und die Gemeinden keine zusätzlichen Mehrkosten ergeben, wären noch einmal zu überprüfen. Denn einerseits wird eine neue Abgabe eingeführt und andererseits werden z.B. neue Aufgaben für Amtssachverständige festgelegt.

## Zu § 1:

### StP:

#### **Zu Z.3 - § 1 Abs. 1 Zi.18 - Verkaufsfläche:**

*„die Summe aller Flächen, die in Gebäuden von Handelseinrichtungen liegen und die für Kunden allgemein zugänglich sind. Davon ausgenommen....“*

Ist davon auszugehen, dass hierunter die gesamte Verkaufsfläche von Handelsobjekten anzusetzen ist, somit auch Bereiche z.B. hinter Verkaufstheken (Frischeabteilungen o.ä.), die dem Verkaufspersonal nur zugänglich sind?

Zudem wird auf die zunehmende Situation hingewiesen, dass v.a. Kaffees von Backwarenbetrieben neben der Kaffeehausfläche auch den „außer Haus“ Verkauf von Backwaren anbieten. Hier wäre es möglich die gegenständlichen Verkaufsflächen für den „außer Haus“ Betrieb anzurechnen – nicht jedoch die Kaffeehausflächen.

### BMLF:

#### **Zu Z 4 (§1):**

Die Aufnahme des Instruments der regionalen Leitplanung als kooperativen Planungsprozess wird begrüßt. Bei der regionalen Leitplanung können Ziele und Maßnahmen für die überörtliche Raumentwicklung festgelegt werden. Mit der Leitplanung werden somit partizipativ Planungsgrundlagen bzw. ein übergeordneter Rahmen für weitere Planungen festgelegt.

Damit bereits zu diesem Zeitpunkt Umwelterwägungen ausreichend berücksichtigt werden, ist aus Sicht des BMLFUW eine Integration der verschiedenen betroffenen Umweltaspekte sinnvoll. Eine Diskussion unterschiedlicher Alternativen bzw.

Zielsetzungen oder Maßnahmen und deren mögliche Auswirkungen auf die Umwelt sollte jedenfalls in den Planungsprozess integriert werden. Dies könnte durch eine strategische Umweltprüfung (SUP) erfolgen. Eine SUP kann mit einem partizipativ ausgeführten Planungsprozess verknüpft werden.

### StB:

#### **§ 1 Abs 1 Z 18 – Begriffe und Leitziele- Verkaufsfläche**

Die "Zugänge" sollten nur dann ausgenommen werden, wenn sie nicht auch als Zugänge (= Verkehrsflächen) für Verkaufsflächen dienen. Ansonsten ist zu erwarten, dass die Verkaufsflächen zwar rechnerisch reduziert aber faktisch vergrößert werden.

Es soll daher klargestellt werden, dass **mehrfach genutzte Zugänge** (Zu Verkaufsflächen und zu anderen Nutzungen) **jedenfalls zur Verkaufsfläche zählen müssen**.

#### **§ 1 Abs.1 Z.18**

*Verkaufsflächen sind nur für **Gebäude** von Handelseinrichtungen definiert.*

*Wir regen an, dass durch das Aufstellen von Zelten und ähnlichen mobilen Einrichtungen mit einer Bestandsdauer von über 14 Tagen die Obergrenze von Verkaufsflächen nicht umgangen werden kann.*

### WKNÖ:

#### **Zu § 1 Abs. 1 Ziff. 18 (Definition der Verkaufsfläche):**

Die vorgeschlagene genauere Definition des Begriffs „Verkaufsfläche“ wird begrüßt. Im Wesentlichen soll es sich um alle Flächen in Gebäuden von Handelseinrichtungen handeln, die für Kunden allgemein zugänglich sind. Ergänzend ersucht die Wirtschaftskammer NÖ

um die Einfügung, dass damit auch der Kassenbereich und der Feinkostbereich gemeint ist. Ohne diese Einfügung wären aus unserer Sicht in der Praxis wiederum endlose Diskussionen über die Kassenarbeitsplätze und die Arbeitsplätze hinter der Feinkosttheke hinsichtlich der Zurechnung zur Verkaufsfläche zu befürchten.

Mit der Bestimmung werden eine Reihe von Flächen wie Garagen, Lager, Windfänge und Stiegenhäuser etc., aus dem Verkaufsflächenbegriff ausgenommen. Aus unserer Sicht sollte hier ein klärender Zusatz aufgenommen werden, dass diese Ausnahmen nur anwendbar sind sofern dort keine Waren angeboten werden.

RU2:Zu § 1 Abs. 1 Z.4:

Die Ergänzung der Widmungsart *Bauland-Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen* in der Definition des Wohnbaulands ist sinnvoll.

Es wird aber angeregt, das *Bauland-Agrargebiet* nur dann zum Wohnbauland zu zählen, wenn nicht durch den Zusatz *–Hintausbereich* jegliche Wohnnutzung gemäß § 16 Abs.5 ausgeschlossen ist.

Gerade im Zusammenhang mit den gesetzlich geforderten Abständen zwischen Wohnbauland und *Grünland-Windkraftanlagen* kann es derzeit zu Härtefällen kommen.

Arch:**Zu § 1 Z.10:**

Bei der Definition der "Bruttogeschosßfläche" werden die Begriffe "Voll- und Nebengeschosße" verwendet. Diese werden in der novellierten Fassung der BO nicht mehr näher behandelt, vielmehr wird nur der Begriff "Geschosß" verwendet (-7 siehe §4(16) nov. NÖ-BO).

BD1:

## § 1 Abs. 1, Z 10:

Bruttogeschosßfläche...der Voll- und Nebengeschosße.

Hier fehlt eine Definition. Die NÖ Bauordnung 2014 kennt nur Geschosß (ober- und unterirdisch)!

## § 1 Abs. 1, Z. 18: Verkaufsfläche

In der Praxis wird eine genaue Zuordnung der m<sup>2</sup> zur jeweiligen Nutzungseinheit schwer möglich sein. Es müsste schon im Einreichprojekt jeder Flächenanteil genau definiert werden. Dies stellt sicherlich keine Vereinfachung im Verfahren dar.

Zu § 3:VD:

Die Aussagen dahingehend, dass sich für den Bund und die Gemeinden keine zusätzlichen Mehrkosten ergeben, wären noch einmal zu überprüfen. Denn einerseits wird eine neue Abgabe eingeführt und andererseits werden z.B. neue

Aufgaben für Amtssachverständige festgelegt.

Pro:

#### 4. Überörtliche Raumordnungsprogramme

§ 3 Abs. 1 NÖ ROG 1976 regelt die Verpflichtung des Landes zur Verordnung von überörtlichen Raumordnungsprogrammen, „wenn es zur planvollen Entwicklung des Landesgebietes erforderlich ist“. In der 22. Novelle NÖ ROG soll Abs. 1 nun erweitert werden: „Dabei kann zwischen verbindlichen Festlegungen und Richtwerten unterschieden werden.“

Wenn ein überörtliches Raumordnungsprogramm verordnet werden muss, wenn dies für eine planvolle Entwicklung des Landesgebietes erforderlich ist, dann kann das Ziel – eben die planvolle Entwicklung – nur erreicht werden, wenn das überörtliche Raumordnungsprogramm verbindlich ist. „Richtwerte“ sind hierfür ungeeignet.

Dies umso mehr, da in § 3 Abs. 3 und § 12 NÖ ROG jetzt der Satz „Gemeinden und Land können überörtliche Raumordnungsprogramme in einem gemeinsamen Prozess, wie einer regionalen Leitplanung, erarbeiten“ hinzugefügt werden soll, womit das Land „Konsenslösungen“ anstrebt und damit Gefahr läuft, die Ebene fachlich begründeter Normen zu verlassen, und verstärkt durch politisch gewünschte Regelungen zu ersetzen.

Wenn selbst diese „Konsensregelungen“ in Teilen nur Richtwert-Charakter haben sollen und § 12 der 22. Novelle NÖ ROG nun auch noch normiert, dass die Umsetzung von überörtlichen Entwicklungskonzepten in den nachgeordneten Planungen, wie beispielsweise örtlichen Raumordnungsprogrammen, nur „anzustreben“ ist, ist zu erwarten, dass überörtliche Raumordnungsprogramme ihrer eigentlichen Aufgabe, nämlich die einer planvollen Entwicklung des Landesgebietes, keinesfalls gerecht werden.

§ 6 Abs. 1 NÖ ROG, der festlegt, dass örtliche Raumordnungsprogramme überörtlichen Raumordnungsprogrammen nicht widersprechen dürfen (Versagungsgrund entsprechend § 21 Abs. 11 Z. 1 NÖ ROG 1976), wird durch die geplante Änderung in der 22. Novelle NÖ ROG verwässert.

**Die NGO Protect regt an, ein rechtsverbindliches übergeordnetes Raumordnungsprogramm, das ausschließlich auf fachlichen Kriterien basiert und für die örtliche Raumplanung verbindlich ist, in der 22. Novelle des NÖ ROG festzuschreiben.**

#### Zu § 4:

Pro:

### 11.3. Weitere richtlinienwidrige Normierungen im NÖ ROG 1976

Über die geplanten Änderungen hinaus erachtet die NGO Protect auch die Formulierung in § 4 Abs. 10 NÖ ROG 1976, wonach Stellungnahmen zum Umweltbericht „in Erwägung zu ziehen“ seien, als nicht mit den EU-rechtlichen Vorgaben in Artikel 8, die eine Berücksichtigung der Stellungnahmen vorschreiben, im Einklang stehend.

Des Weiteren wird bislang im Internet ([www.raumordnung-noe.at](http://www.raumordnung-noe.at)) fast ausschließlich die Mitteilung veröffentlicht, dass in einer Gemeinde eine SUP erforderlich war und in den Umweltbericht während der Amtsstunden im Gemeindeamt Einsicht genommen werden kann. Die bisherigen Erfahrungen der NGO Protect zeigen, dass Gemeinden die Herausgabe der Umweltberichte zu verhindern versuchen oder so lange wie möglich verzögern. Nur in seltenen Fällen wird der Umweltbericht, wie aktuell (Stand: 18.10.2014) von der Gemeinde Mödling, auf der Raumordnungs-Homepage des Landes NÖ veröffentlicht.

§ 4 Abs. 7 NÖ ROG 1976 schreibt in einer langen Auflistung fest, wem der Umweltbericht zu übermitteln ist. Darunter findet sich beispielsweise die Kammer für Arbeiter und Angestellte, die Katholische Kirche, das Militärkommando oder das Arbeitsmarktservice.

Anerkannte Umweltorganisationen, die sowohl aufgrund ihrer fachlichen Eignung als auch ihrer zuerkannten Überwachungsaufgabe in besonderem Maße ein Interesse an der Übermittlung des Umweltberichts haben, werden vom Gesetzgeber nicht berücksichtigt.

Artikel 6 Abs. 4 SUP-Richtlinie gesteht zwar den Mitgliedsstaaten einen gewissen Spielraum bei der Festlegung, was sie unter „Öffentlichkeit“ verstehen, zu, jedoch hat der Richtliniengeber die Auslegung

dahingehend eingeschränkt, dass er festlegte: *„dieser Begriff schließt die Teile der Öffentlichkeit ein, die vom Entscheidungsprozess gemäß dieser Richtlinie betroffen sind oder voraussichtlich betroffen sein werden oder ein Interesse daran haben, darunter auch relevante Nichtregierungsorganisationen, z. B. Organisationen zur Förderung des Umweltschutzes“.*

Nach Ansicht der NGO Protect ergibt sich daraus, dass z.B. Umwelt-NGOs nicht schlechter gestellt werden dürfen als andere Teile der Öffentlichkeit.

#### **Die NGO Protect regt deshalb an, dass das NÖ ROG dahingehend angepasst wird, ...**

- dass – zur Umsetzung des Artikel 8 SUP-Richtlinie – § 4 Abs. 10 NÖ ROG 1976 dahingehend formuliert wird, dass Stellungnahmen zum Umweltbericht bei der Entscheidungsfindung zum Raumordnungsprogramm zu berücksichtigen sind.
- dass im Sinne der in Artikel 6 Abs. 2 SUP-Richtlinie normierten ausreichenden Frist zur frühzeitigen und effektiven Gelegenheit zur Stellungnahme zum Umweltbericht, der Umweltbericht generell im Internet zu veröffentlichen ist. Die technische Infrastruktur ist dafür seit Jahren vorhanden. Eine Festschreibung der Veröffentlichungspflicht im Internet wäre überdies ein Schritt in Richtung Verwaltungseffizienz und würde die Gemeindeverwaltung entlasten.

### [Zu § 12:](#)

StP:



### Zu Z. 8 - § 12 - Überörtliche Raumordnungs- und Entwicklungskonzepte:

„... Die Umsetzung von überörtlichen Entwicklungskonzepten ist im Rahmen der Ziele und Maßnahmen der nachgeordneten Planungen anzustreben.“

Das alleinige „Anstreben“ der Umsetzung der übergeordneten Ziele scheint erheblichen Interpretationsspielraum in sich zu tragen – vielmehr sollten die Ziele „zu berücksichtigen“ sein.

#### StB:

### Zu Z. 8 - § 12 - Überörtliche Raumordnungs- und Entwicklungskonzepte:

„... Die Umsetzung von überörtlichen Entwicklungskonzepten ist im Rahmen der Ziele und Maßnahmen der nachgeordneten Planungen anzustreben.“

Das alleinige „Anstreben“ der Umsetzung der übergeordneten Ziele scheint erheblichen Interpretationsspielraum in sich zu tragen – vielmehr sollten die Ziele „zu berücksichtigen“ sein.

## Zu § 13:

#### Pro:

### 5. Entwicklungskonzept in der örtlichen Raumordnung

§ 1 Abs. 1 Z. 11 NÖ ROG 1976 definiert die Entwicklungskonzepte als „Leitvorstellungen aufgrund der Ergebnisse der Grundlagenforschung für die mittel- und langfristige Entwicklung des jeweiligen Raumes (Land, Region, Gemeinde)“.

§ 13 Abs. 2 NÖ ROG 1976 idgF normiert, dass die Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogramms **jedenfalls ein Entwicklungskonzept** sowie einen Flächenwidmungsplan **enthalten muss**.

Der Leitfaden zum Entwicklungskonzept des Amtes der NÖ Landesregierung<sup>25</sup> erläutert:

- „Als Teil des Örtlichen Raumordnungsprogramms **ist das Örtliche Entwicklungskonzept die Grundlage für den Flächenwidmungsplan [...]**“.
- „Ein **Örtliches Entwicklungskonzept** soll die **bestmögliche Nutzung des Lebensraums im Interesse des Gemeinwohles sowie die nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und des Lebensraums gewährleisten**.“.
- „Das Örtliche Entwicklungskonzept sollte eine **jederzeit nachvollziehbare Entscheidungshilfe** für alle Raumordnungsfragen in der Gemeinde (besonders bei Flächenwidmungsplan-Änderungen) darstellen. Es ist **gemeinsam mit dem Flächenwidmungsplan Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogramms auf einen Zeitrahmen von 10 (und mehr) Jahren auszulegen und somit ein Planungsinstrument der Raumordnung, in dem die längerfristigen Ziele und Festlegungen der Gemeinde dargelegt werden**.“.

- „Das verordnete Entwicklungskonzept als Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogramms hat folgende rechtliche Wirkungen:
  - **Generelle Bindung des Flächenwidmungsplanes (FWP) an die Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.**
  - **Die Widmungen im FWP haben in Übereinstimmung mit den Örtlichen Entwicklungskonzepten zu erfolgen [...].**
  - **Die Genehmigung eines Flächenwidmungsplanes ist zu versagen, wenn er dem Örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht [...].“**

Mit der 22. Novelle NÖ ROG beabsichtigt der Gesetzgeber das Entwicklungskonzept als verpflichtenden Teil des Raumordnungsprogramms abzuschaffen und ergänzt § 13 Abs. 2 mit: „Gegebenenfalls kann die Gemeinde ein Entwicklungskonzept und/oder einen Bebauungsplan (allenfalls Teilbebauungspläne) als Bestandteile des örtlichen Raumordnungsprogrammes verordnen. Das Entwicklungskonzept darf sich auf Gemeindeteile beschränken.“

## 5.1. Entwicklungskonzept als Grundlage des Flächenwidmungsplans

Das Land NÖ wertet das örtliche Entwicklungskonzept selbst als Grundlage für den Flächenwidmungsplan<sup>25</sup>. Mit der Aufhebung der Verpflichtung zur Erstellung eines Entwicklungskonzeptes plant das Land NÖ, zukünftig einen Flächenwidmungsplan ohne Grundlagen zu akzeptieren.

Das örtliche Entwicklungskonzept ist eine jederzeit nachvollziehbare Entscheidungsbasis bei allen Raumordnungsfragen in der Gemeinde, insbesondere bei Flächenwidmungsplan-Änderungen<sup>25</sup>. Somit ist es das Ziel des Gesetzgebers mit der 22. Novelle NÖ ROG, den Gemeinden die Möglichkeit zu schaffen, nicht nachvollziehbare Entscheidungen in Raumordnungsfragen zu treffen.

Zumindest in einigen Gemeinden des Landes ist der Flächenwidmungsplan schon jetzt nur ein wertloses Stück Papier, dem keinerlei rechtsbindende Eigenschaft zukommt: Gebäude und Verkehrsflächen werden rechtswidrig überall im Grünland errichtet, Versammlungs- und Vergnügungsstätten mitten in Naturschutzgebieten vom Bürgermeister an allen Gesetzen vorbei bewilligt, Freizeitanlagen flächenwidmungsplanwidrig in sensibelsten Lebensräumen errichtet und erweitert etc.

Die „Rechts“grundlage – nämlich das Raumordnungsprogramm – wird in weiterer Folge nachträglich alle paar Jahre an den Status quo angepasst. Die Landesregierung unterstützt dies, indem sie zum einen die nachträgliche Anpassung des Flächenwidmungsplans genehmigt und zum anderen immer wieder Rechtsgrundlagen herstellt, die es Personen und Gemeinden, die sich rechtswidrig verhielten, ermöglicht, eine nachträgliche Amnestierung zu erreichen.

Um dieses Vorgehen für die rechtswidrig agierenden Gemeinden zu vereinfachen und schwerer angreifbar zu machen, beabsichtigt die Landesregierung mit der 22. Novelle NÖ ROG das Entwicklungskonzept als zwingenden Teil des örtlichen Raumordnungsprogramms abzuschaffen, und ermöglicht es den Gemeinden so, ohne jegliche Grundlage den Flächenwidmungsplan nach den Wünschen bestimmter Personen anzupassen, ohne Gefahr zu laufen, dabei gegen das Entwicklungskonzept zu verstoßen, was die willkürliche Handlung vor dem Verfassungsgerichtshof anfechtbar machen würde.

## 5.2. Planungsziele und Entwicklungskonzept

Während mit der 22. Novelle NÖ ROG die Verpflichtung der Gemeinden zur Erstellung eines Entwicklungskonzeptes gestrichen werden soll, enthält § 13 Abs. 2 jedoch weiterhin die Forderung: „Das örtliche Raumordnungsprogramm hat die Planungsziele der Gemeinde festzulegen und jene Maßnahmen zu bezeichnen, die zur Erreichung dieser Ziele gewählt werden.“<sup>2</sup>

Die Normenentwurf gibt keinen Aufschluss darüber, in welcher Form die Gemeinde ihre Planungsziele (von Bauland-Aufschließungszonen, Freihalteflächen u.ä. abgesehen, die direkt im Flächenwidmungs-

plan darstellbar sind) sowie die Maßnahmen, die zur Zielerreichung gewählt werden, darlegen soll, wenn das Raumordnungsprogramm zukünftig nur mehr aus einem Flächenwidmungsplan bestehen muss und kein Entwicklungskonzept enthält.

Die Festlegung von Planungszielen und Maßnahmen zur Erreichung der Ziele sind klassische Elemente eines Entwicklungskonzeptes als Teil des Raumordnungsprogramms: Die Ziele des örtlichen Raumordnungsprogramms sind im Entwicklungskonzept zu konkretisieren (§ 13 Abs. 3 NÖ ROG 1976).

Des Weiteren fehlt nach dem Normenentwurf zukünftig jegliche Grundlage zur Festlegung von Planungszielen und darauf aufbauend zur Wahl der Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele. Eine Definition von Planungszielen in den Gemeinden wird sich nur mehr auf „wir wollen alles haben“ reduzieren und so zum weiteren ökologischen und ökonomischen Desaster (siehe Kapitel 2 und 3) beitragen.

Auch gibt die 22. Novelle NÖ ROG keine Auskunft darüber, in welcher Form die Ziele rechtsbindenden Charakter haben, da eine Verordnung von Zielen im NÖ ROG nicht gesondert normiert wird.

### 5.3. Entwicklungskonzept und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

Aufgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist es unter anderem – wie das Amt der NÖ Landesregierung selbst in seinem Leitfaden festhält –, die nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zu gewährleisten<sup>25</sup>.

Tabelle 8 der „Prüfkriterien Entwicklungskonzept“ führt unter anderem folgende Fachfragen bei der Festlegung des Entwicklungskonzeptes an: *„Werden Nutzungskonflikte vermieden? Bleiben Natur- und Landschaftsschutzinteressen unberührt (NSG, LSG - Zersiedlung, ND, N2k)? Sind das Landschaftsbild und die Landschaftsstruktur in ausreichendem Maße berücksichtigt?“*<sup>26</sup>.

Wenn mit der 22. Novelle NÖ ROG die Verpflichtung zur Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes entfällt, bleiben die für die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen wesentlichen Kriterien des Natur- und Landschaftsschutzes unberücksichtigt. Auch gibt es somit keine örtliche Rechtsgrundlage zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen mehr.

Schon die bisherige Rechtsnorm war nicht dazu geeignet, die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern, insbesondere deshalb, weil sie konsequent umgangen wurde. Dies kann aber nicht zum Anlass genommen werden, die rechtliche Normierung an die Praxis anzupassen. Vielmehr ist der Gesetzgeber verpflichtet, das rechtswidrige Zerstören der natürlichen Lebensgrundlagen durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

Dass die Republik Österreich bzw. die für den Naturschutz zuständigen Bundesländer bislang dieser Verpflichtung nicht nachgekommen sind, zeigen die in Kapitel 2 dargelegten Zahlen aus den Roten Listen Österreichs sowie der österreichische Bericht gemäß Artikel 17 der FFH-Richtlinie (siehe auch Kapitel 2).

Das Entwicklungskonzept als Teil des Raumordnungsprogramms ist ein wichtiges Instrument zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, sofern es zur Anwendung gelangt. Mit einer auf Tatsachen basierenden Überprüfung des Entwicklungskonzeptes kann rechtzeitig einer naturschädigenden Entwicklung vorgebeugt und entgegengesteuert werden, was der konzeptlose Flächenwidmungsplan nicht zu leisten vermag.

## 5.4. Einführung von Teilentwicklungskonzepten

Mit der 22. Novelle NÖ ROG soll neben dem vollständigen Verzicht auf ein Entwicklungskonzept die Möglichkeit geschaffen werden, nur für einzelne Teile der Gemeinde Entwicklungskonzepte zu verordnen.

Je nach Wunsch der Gemeinde und bestimmter Personengruppen kann die Gemeinde dann willkürlich für Teile des Gemeindegebietes entscheiden, ob sie sich geordnet entwickeln möchte oder nicht.

Auch ist die Gemeinde nach dem Entwurf der 22. Novelle NÖ ROG nicht verpflichtet, in den Gemeindegebieten, für die sie ein Entwicklungskonzept verordnet hat, dieses beizubehalten. Wenn das Entwicklungskonzept den Wünschen bestimmter Personen entgegensteht, wird die Verordnung eben aufgehoben, was durch den Entwurf der 22. Novelle NÖ ROG rechtlich gedeckt wäre.

Die vom Verfassungsgerichtshof geforderte erhöhte Bestandskraft eines Flächenwidmungsplans wird, da es zukünftig keine mittel- bis langfristige Planungs- und Verordnungsgrundlage auf Basis eines Entwicklungskonzeptes mehr geben soll, durch die 22. Novelle NÖ ROG konterkariert.

Eine derartige Normierung würde der Willkür noch weiter Tür und Tor öffnen und sie ist dem Zweck der Raumordnung – nämlich der vorausschauenden Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf alle relevanten Aspekte (§ 1 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG 1976 idgF) – entgegen gerichtet.

## 5.5. Entwicklungskonzept und Grundlagenforschung

### 5.5.1. Grundlagenforschung ohne Zweck

§ 13 Abs. 1 NÖ ROG 1976 normiert zum örtlichen Raumordnungsprogramm: „Ausgehend von den Zielen dieses Gesetzes und den Ergebnissen aufbereiteter Entscheidungsgrundlagen hat jede Gemeinde ein örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen und zu verordnen [...]“.

§ 13 Abs. 2 NÖ ROG 1976 idgF legt fest, dass das Raumordnungsprogramm aus Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan bestehen muss. Mit der 22. Novelle NÖ ROG soll die Verpflichtung zur Erstellung und Verordnung des Entwicklungskonzeptes entfallen<sup>1,2</sup>. Somit kann und wird das örtliche Raumordnungsprogramm zukünftig einzig aus einem Flächenwidmungsplan bestehen.

§ 13 Abs. 3 NÖ ROG 1976 normiert, dass im Entwicklungskonzept die Ziele des örtlichen Raumordnungsprogramms zu konkretisieren sind. Dabei definiert § 1 Abs. 1 Z. 11 NÖ ROG 1976 das Entwicklungskonzept als „Leitvorstellungen aufgrund der Ergebnisse der Grundlagenforschung für die mittel- und langfristige Entwicklung des jeweiligen Raumes (Land, Region, Gemeinde)“.

Zwar hat die Gemeinde gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 1976 als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes den Zustand des Gemeindegebietes zu erforschen. Jedoch sind die Ergebnisse aus der Grundlagenforschung, die bislang in das Entwicklungskonzept einfließen, zukünftig ohne Belang, da die Verpflichtung zur Erstellung und Verordnung eines Entwicklungskonzeptes mit der 22. Novelle NÖ ROG entfallen soll.

Die Normierungen zum Flächenwidmungsplan (§ 14 NÖ ROG 1976) verlangen lediglich, ...

- dass der Flächenwidmungsplan das Gemeindegebiet entsprechend den angestrebten Zielen – somit entsprechend des Entwicklungskonzeptes, das es zukünftig nicht mehr geben wird – zu gliedern hat (Abs. 1)
- dass bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen auf die überörtlichen Planungen und die allgemeinen Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen ist (Abs. 2).

Auch wenn die 22. Novelle NÖ ROG die Gemeinden bei der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms noch immer zur Grundlagenforschung verpflichtet, hat die Durchführung zukünftig keinen Nutzen mehr, da die Ergebnisse nicht mehr verpflichtend in die Entscheidungen einfließen.

### 5.5.2. Verpflichtung zur Grundlagenforschung

§ 13 Abs. 5 NÖ ROG 1976 verpflichtet die Gemeinde, als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms den Zustand des Gemeindegebietes zu erforschen.

Die „Aufstellung“ ist definiert als „*erstmalige Erarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogrammes*“ (§ 2 Z. 1 NÖ Planzeichenverordnung (nachfolgend kurz „NÖ PZV“)).

Bei der „Änderung“ wird unterschieden zwischen genereller Überarbeitung im Umfang der Aufstellung (§ 2 Z. 2 lit. a NÖ PZV) und der partiellen Änderung, die nur Teilbereiche des Raumordnungsprogramms betrifft (§ 2 Z. 2 lit. b NÖ PZV).

§ 12 Abs. 2 NÖ PZV bestimmt, dass jede Änderung des Entwicklungskonzepts als Neudarstellung – also die neue vollständige Darstellung von Entwicklungskonzept und/oder Flächenwidmungsplan (§ 2 Z. 3 lit. c NÖ PZV) – ausgeführt werden muss. Da die Verpflichtung zur Erstellung eines Entwicklungskonzepts mit der 22. Novelle NÖ ROG entfallen soll, entfällt somit auch die diesbezügliche Verpflichtung zur Neudarstellung.

§ 12 Abs. 3 NÖ PZV legt fest, dass auch eine generelle Überarbeitung als Neudarstellung des Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes ausgeführt werden muss. Eine partielle Änderung kann hingegen als Schwarz/Rot-Darstellung – also die Darstellung von Änderungen des Flächenwidmungsplanes in roter Farbe auf dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan (§ 2 Z. 3 lit. d NÖ PZV) – erfolgen. Eine Neudarstellung ist nur dann erforderlich, wenn der Maßstab der Urfassung nicht den Bestimmungen des 2. Abschnittes der NÖ PZV entspricht.

Mit der 22. Novelle NÖ ROG kann eine Gemeinde zukünftig auf Basis des rechtsgültigen Flächenwidmungsplans ausschließlich partielle Änderungen als Schwarz/Rot-Darstellung vornehmen, eine generelle Überarbeitung im Umfang einer Aufstellung eines Raumordnungsprogramms ist nicht mehr erforderlich, da in Ermangelung eines Entwicklungskonzepts auch kein Widerspruch zu diesem entstehen kann.

Aufgrund der Normierung in § 2 Z. 1 und 2 NÖ PZV, wonach nur bei der Aufstellung und der generellen Überarbeitung im Umfang einer Aufstellung eine Grundlagenforschung erforderlich ist, besteht für die Gemeinde zukünftig kein Anlass mehr, eine Grundlagenforschung durchzuführen.

**Die NGO Protect spricht sich für die Beibehaltung der bisherigen Normierung aus, bei der das langfristig gültige Entwicklungskonzept verpflichtender Teil des Raumordnungsprogramms ist.**

**Ohne Entwicklungskonzept ist keine geordnete Entwicklung möglich, was jedoch der ureigenste Zweck einer Raumordnung ist. Mit der geplanten Neuregelung wird der weiteren Zersiedelung der Landschaft und somit der Zerstörung der natürlichen Lebensräume in noch größerem Ausmaß Vorschub geleistet.**

**Darüber hinaus ist zu erwarten, dass mit dem Wegfall der Verpflichtung zur Erstellung eines Entwicklungskonzepts ebenso die Basis – nämlich die Grundlagenforschung in der jetzigen Form – entfallen wird. Folglich gibt es keine Dokumentierung des Ist-Zustands zu einem bestimmten Zeitpunkt mehr, über den in weiterer Folge die Lebensraumverschlechterungen belegt werden können.**

StP:**Zu Z. 9 - § 13 – Örtliches Raumordnungsprogramm:**

*„... Gegebenenfalls kann die Gemeinde ein Entwicklungskonzept .... Als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes verordnen...“*

Im Sinne der Verwaltungsvereinfachung und allfälligen Kostenreduktion für die Gemeinden ist die Reduktion des Planungsgebiets eines Entwicklungskonzeptes auf „Siedlungsbereiche“ bzw.

„Gemeindeteile“ zu begrüßen. Jedoch sollte in diesen Siedlungsbereichen die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes weiterhin verpflichtend enthalten bleiben. Für die Gemeinden wäre hierin die vorausschauendere Siedlungsentwicklung gewährleistet.

StB:**§ 13 Abs 2 und 5 Z 1- Örtliches Raumordnungsprogramm**

Gleichzeitig mit der Freistellung, ob eine Gemeinde ein Entwicklungskonzept verordnet, soll auch die Erstellung des Landschafts- und Verkehrskonzeptes freigestellt werden, weil diese untrennbar mit dem Entwicklungskonzept verbunden sind und auf diesem basieren.

Analog dazu soll auch die Planerstellung für diese beiden Konzepte freigestellt werden und

nicht verpflichtend sein.

**Zu Z. 9 - § 13 – Örtliches Raumordnungsprogramm:**

*„... Gegebenenfalls kann die Gemeinde ein Entwicklungskonzept .... Als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes verordnen...“*

Im Sinne der Verwaltungsvereinfachung und allfälligen Kostenreduktion für die Gemeinden ist die

Reduktion des Planungsgebiets eines Entwicklungskonzeptes auf „Siedlungsbereiche“ bzw. „Gemeindeteile“ zu begrüßen. Jedoch sollte in diesen Siedlungsbereichen die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes weiterhin verpflichtend enthalten bleiben. Für die Gemeinden wäre hierin die vorausschauendere Siedlungsentwicklung gewährleistet.

RU2:Zu § 13 Abs.2:

Der (optionale) Bebauungsplan wird als Teil des Örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) definiert. Die erstmalige Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplans wäre dann eine Änderung des ÖROP, wie das auch für Flächenwidmungspläne oder ÖEKs gilt. In weiterer Folge wird allerdings der Bebauungsplan als vollständig eigenes Dokument im NÖ ROG behandelt. Das beginnt beim Änderungsanlass für das ÖROP lt. § 22 Abs. 1 Z.4, wo die Erlassung eines Bebauungsplans eine Änderung des ÖROP „erlaubt“ (die Erlassung des Bebauungsplans ist nach obiger Lesart aber selbst eine Änderung des ÖROP) und geht über die völlig eigenständigen Verfahrensbestimmungen der §§ 30 und 31 bis hin zu den Übergangsbestimmungen laut § 39, in denen keinerlei Bezug zum § 13 (2) hergestellt wird. Ist ein Bebauungsplan, der nach der NÖ BO erlassen wurde, jetzt automatisch ein Bestandteil des ÖROP? Es fällt auch auf, dass bei den Verfahrensbestimmungen zum ÖROP (§§ 21 und 22) mit keinem Wort erwähnt wird, dass diese Bestimmungen für den Bebauungsplan nicht gelten, obwohl dieser ja – laut § 13 Abs.2 – einen Bestandteil des ÖROP darstellen soll.

Der Verzicht auf die Verpflichtung, ein Entwicklungskonzept als Bestandteil des ÖROP verordnen zu müssen, schafft Verunsicherung mit dem Umgang dieses Instruments für jene knapp 500 NÖ Gemeinden, die über ein ÖEK verfügen oder ein solches erstellen.

#### Zu § 13 Abs.5 Z.1:

Die Einführung der konzeptiven Darstellungen erfolgte in der ROG-Novelle 1995: damals wurde das Verkehrskonzept, das Landschaftskonzept und das Entwicklungskonzept als Teile der Grundlagenforschung normiert. Im Jahr 1999 wurde das Entwicklungskonzept in Verordnungsrang gehoben. Wenn nun die Entscheidung über den Ordnungscharakter des ÖEK der Gemeinde überlassen bleiben soll, so wird empfohlen, wieder den Status von 1995 herzustellen: auf Basis der Landschafts- und Verkehrskonzepts sollte ein das gesamte Gemeindegebiet umfassendes Entwicklungskonzept zumindest als Teil der Grundlagenforschung erstellt werden.

Das Entwicklungskonzept ist die einzige Planungsebene, auf der sich der Gemeinderat strategisch mit dem Gemeindegebiet und der Gemeindeentwicklung als Ganzes beschäftigt (beschäftigen sollte). Damit ist das Entwicklungskonzept eine tragende

Säule der Raumordnung und dabei spielt es eine geringe Rolle, ob es verordnet ist oder nicht: eine Gemeindeentwicklung OHNE zeitgemäßem Entwicklungskonzept entspricht einem privatwirtschaftlichen Betrieb OHNE Businessplan.

Der Flächenwidmungsplan ist kein strategisches, sondern ein operatives Instrument der Raumordnung in dem der Verordnungswille des Gemeinderats auf die Grundstücke bezogen abgebildet wird. In diesem Instrument geht es um einzelne Widmungen für einzelne Parzellen oder Teile derselben.

### Arch:

#### **Zu § 13 Abs. 2 :**

Die Absicht, dass das örtliche Entwicklungskonzept nicht mehr als obligatorischer Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogramms gelten soll, wird äußerst kritisch gesehen. Gerade im Hinblick auf eine Qualitätssicherung in der Ortsplanung und als wesentliche Handlungsmaxime mit einer Geltungsdauer, die über mehrere Gemeinderatsperioden hinausgehen soll, erscheint die vorgesehene Anpassung des

§ 13 Abs. 2 nicht zielführend. Zudem würde dadurch ein falsches Zeichen jenen Gemeinden gegenüber gesetzt werden, die bisher ihren raumordnungsrechtlichen Verpflichtungen nicht nachgekommen sind. Weiters würde auch die Bedeutung dieses Planungsinstruments- das mittlerweile in anderen Bundesländern einen hohen Stellenwert in der Planungspraxis innehat- in NÖ deutlich geschmälert werden

### PPrau:

#### § 13 Abs. 2

Die Absicht, dass das Örtliche Entwicklungskonzept nicht mehr als obligatorischer Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogramms gelten soll, wird kritisch gesehen. Gerade im Hinblick auf eine Qualitätssicherung in der Ortsplanung und als wesentliche Handlungsmaxime mit einer Geltungsdauer, die über mehrere Gemeinderatsperioden hinausgehen soll, erscheint die vorgesehene Anpassung des § 13 Abs. 2 nicht zielführend. Weiters würde auch die Bedeutung dieses Planungsinstruments geschmälert werden.

Von Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinden ist die Schaffung eines Planungsinstrumentes, das eine zielgerichtete klare Umsetzung und Steuerung der Themen der Raumplanung ermöglicht.



ChriWa:

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu der geplanten Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz (ROG) nehme ich im Rahmen der

Bürgerbegutachtung wie folgt Stellung:

Vor allem problematisch erscheint die Neuregelung des § 13 Abs 2 ROG. Nach dieser Bestimmung soll künftig bei der Erlassung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes zwar (nach wie vor) ein Flächenwidmungsplan enthalten sein müssen. Das bisher zwingend vorzusehende Entwicklungskonzept wird jedoch nicht mehr angeordnet. Im Gegenteil wird durch die neu angefügten Sätze angeordnet, dass die Behörde ein Entwicklungskonzept als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes verordnen kann.

Daraus ergibt sich, wie auch die Erläuterungen ausführen, dass die Gemeinde nunmehr selbst entscheiden kann, ob ein entsprechendes Entwicklungskonzept zielführend ist oder nicht.

Man mag dies nun grundsätzlich der Gemeinde überlassen wollen und davon ausgehen, dass sich keine inhaltliche Änderung ergibt, da ja das Entwicklungskonzept fakultativ weiterhin erstellt werden kann.

Die Änderung führt aber dazu, dass zum einen der Zwang zu einer vertieften inhaltlichen Beschäftigung mit den Auswirkungen der Änderung (oder Erstellung) des örtlichen Raumordnungsprogrammes nicht mehr gegeben ist und damit unter Umständen die ausreichende Betrachtung der Auswirkungen, insbesondere auf die Umwelt, nicht mehr vorliegt.

Bedenkt man, dass eine gesamtheitliche Betrachtung aller Auswirkungen gerade im ROG geregelt und verlangt wird (ich verweise hiezu schon auf die Grundsatzbestimmung des § 1 Abs 2 ROG), so ergibt sich zwar eine Vereinfachung und eine Kostenersparnis für die Gemeinde, dafür aber eine potentielle Verringerung der Zielerreichung des ROG und damit beispielsweise die Gefährdung einer intolerablen Umweltbeeinträchtigung.

Überlegt man weiter, welche Auswirkungen die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes hat, so zeigt sich, dass die Erlassung eines örtlichen Raumordnungsprogramms eine strategische Umweltprüfung (SUP) nach § 21 ROG nach sich zieht. Soll ein Raumordnungsprogramm geändert werden, so ist unter bestimmten, in § 22 ROG näher ausgeführten Umständen, wiederum eine SUP durchzuführen.

Im Gesamtzusammenhang der Verpflichtung zur SUP scheint sich zu ergeben, dass durch den Wegfall der zwingenden Erstellung eines Entwicklungskonzeptes auch die zwingende Durchführung der SUP und damit zB des Umweltberichtes wegfallen könnte. Zwar gibt es offensichtlich Konstellationen, in denen trotzdem und zwingend eine SUP durchzuführen ist. Soweit aber nach der bisherigen Rechtslage ein Zwang zu einer SUP gegeben wäre, der nach der neuen Rechtslage nicht mehr gegeben ist, käme es zu einer Verschlechterung im Rechtsschutz und in der Berücksichtigung von Umweltinteressen.

Da mit gutem Grund die Umweltinteressen im Rahmen des bekannten mehrstufigen Verfahrens Berücksichtigung zu finden haben und eine grundsätzliche Prüfung und Beurteilung aus dem Gesetzeszusammenhang und den Gesetzeszielen offensichtlich höher

als eine allfällige Zeit- und Kostenersparnis der Gemeinde zu bewerten ist, ist daher jede Gesetzesänderungen, die zu einer Verringerung des Rechtsschutzes und des Umweltschutzes führt, abzulehnen.

Will man daher das Entwicklungskonzept fakultativ stellen, ist aus meiner Sicht gesetzgeberisch sicher zu stellen, dass trotzdem verpflichtend im Ergebnis dieselben Maßnahmen durch eine SUP wie ohne Erstellung eines Entwicklungskonzeptes durchzuführen sind. Eine Abschwächung läuft daher dem Schutzgedanken und auch den möglichen Mitwirkungen der indirekt betroffenen Bürger zuwider.

Darüber hinaus ist auch zu bedenken, dass gerade von der Landesregierung in letzter Zeit die

Bedeutung einer Genehmigungsebene für die Gemeinde mit einer nachfolgenden Projektprüfung im

Rahmen einer UVP (oder Einzelgenehmigung) betont wurde. Insbesondere wurde für den Fall eines überregionalen Raumordnungsprogrammes (ROP), das von der Landesregierung zu erlassen ist, betont, dass nach Erlassung dieses ROP noch immer eine weitere und konkretere Prüfung auf Gemeindeebene zu erfolgen hat, der sich dann die Prüfung auf Projektebene anschließt. Teilweise wurde die Verpflichtung zur Prüfung auf Landesebene – rechtswidrig – auf die nachfolgenden Ebenen delegiert.

Wenn nun auf einer nachfolgenden Ebene eine Erstellungspflicht und damit eine Prüfungspflicht wegfällt, so kommt es auch in diesem Zusammenhang zu einer gesamtheitlichen Verschlechterung des Umweltschutzes und im Rahmen der Mitwirkungsrechte der Bürger auch hier zu einer Einschränkung.

Eine weitere Einschränkung ergibt sich aus § 21 Abs 11 Z 1 ROG. War bisher die Genehmigung zu versagen, wenn ein örtliches ROP einem überörtlichen ROP widerspricht, ist dies künftig nicht mehr der Fall, wenn eine entsprechende Änderung der überörtlichen Planung fachlich gerechtfertigt ist und seitens des Landes bereits in Bearbeitung genommen wurde.

Zum einen wird dadurch das gesamte Gefüge bez. überörtlichen und örtlichen ROP im Rahmen des ROG auf den Kopf gestellt. Nicht das Land entscheidet im Ergebnis künftig über sinnvolle Änderungen des überörtlichen ROP, sondern indirekt die Gemeinde, nämlich durch die Auswirkung auf das örtliche ROP. Damit wird auch der Stufenbau der Rechtsordnung und die Stellung unterschiedlicher Organe auf den Kopf gestellt.

Bedenkt man bspw die oben zitierten Genehmigungspflichten des Landes, so zeigt sich ein

Subordinationsverhältnis, das durch die diskutierte Bestimmung in das Gegenteil verkehrt wird.

Nun könnte man entgegenen, dass ja die Genehmigung durch das Land erfolgen muss und die Änderung der überörtlichen Planung bereits in Bearbeitung sein muss.

Allerdings ist dieser Halbsatz dermaßen unbestimmt, dass sich zum einen verfassungsrechtliche Bedenken schon im Ansatz auftun, zum anderen auch eine

hinreichende Bestimmtheit in Bezug auf das Regelungsziel nicht gegeben ist. Es ist nämlich unklar, wann eine Sache „in Bearbeitung“ genommen wurde. Dass sich ein Sachbearbeiter vielleicht Gedanken über eine Änderung macht, kann nicht dazu führen, dass eine Änderung des örtlichen ROP keiner Genehmigung durch die Landesregierung bedarf. Daher wäre der Ausdruck entsprechend zu ändern.

Weiters folgt aus der Tatsache, dass die Landesregierung eine mögliche Änderung der überörtlichen Planung bearbeitet, noch lange nicht, dass diese auch tatsächlich geändert wird und daher die fachliche Rechtfertigung, aber auch der Wille zu einer Änderung gegeben ist. Daraus ergibt sich, dass die Gemeinde ohne Genehmigung der Landesregierung das örtliche ROP ändern

kann, bloß weil sich irgendeine, nicht näher spezifizierte Bearbeitung des überörtlichen ROP ergibt, deren Ergebnis, gemessen am Maßstab der fachlichen Rechtfertigung, überhaupt nicht absehbar ist.

Die entsprechende Aufweichung des Rechtsschutzes ist daher abzulehnen.

Korrekterweise wird man solange von einer Versagung der Änderung des örtlichen ROP auszugehen haben, als dieses dem überörtlichen ROP widerspricht und dieses daher nicht entsprechend geändert ist. Damit ist man aber bei der alten Rechtslage, wonach ein örtliches ROP einem -- in Geltung stehenden -- überörtlichen ROP nicht widersprechen darf.

### Zu § 14:

#### BMLF:

#### **Zu Z 10 (§ 14):**

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Seveso III-Richtlinie im Raumordnungsrecht wird auf das Recht auf Zugang zu den Gerichten in Art. 23 lit. b) der RL 2012/18/EU hingewiesen, der seinerseits auf Art. 11 der RL 2011/92/EU verweist. Demnach ist auch NGOs ein Zugang zu Gerichten zu gewähren, um beispielsweise die Berücksichtigung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit in Bezug auf die Planung der Ansiedlung neuer Betriebe oder neue Entwicklungen in der Nachbarschaft von Betrieben vor einem Gericht geltend zu machen (Art. 13 Abs. 1 und Art. 15 Abs. 1 Seveso III-RL).

#### StB:

**§ 14 Abs. 2 Z 15-  
Flächenwidmungsplan**

Eine prozentuelle Nutzungsverteilung kann bestenfalls eine Zielvorstellung sein. Jedoch ist eine "Sicherstellung" dieser Verteilung unmöglich, weil die Widmungsarten im NÖ ROG lediglich bestimmte Nutzungen ermöglichen bzw. ausschließen, aber nicht erzwingen. Z. B. sind Dienstleistungseinrichtungen, Einzelhandel oder soziale Infrastruktur im BW und BK ebenso zulässig wie Wohnen.

#### **§ 14 Abs.2 Z.4**

*Es wird die Festlegung von Übergangsbestimmungen empfohlen.*

#### WKNÖ:

##### **Zu § 14 Abs.2 Ziff. 15 (neue Zentrumszonen):**

Die Bestimmung für bestehende Zentrumszonen soll unverändert beibehalten werden. Weiterhin möglich ist auch die Planung neuer Zentrumszonen, die noch nicht sämtliche Voraussetzungen nach § 17 erfüllen, in denen allerdings bereits eine dichte Wohnbebauung gegeben ist. Bedingung war bisher, dass die notwendigen Entwicklungsmaßnahmen bezeichnet und sichergestellt sein müssen.

Begrüßt wird, dass diese Entwicklungsmaßnahmen nun näher im Gesetz genannt werden. Abgelehnt wird jedoch, dass die Entwicklungsmaßnahmen lediglich sicher zu stellen sind, an Stelle wie bisher tatsächlich sichergestellt werden. Durch das Abstellen auf zukünftige Entwicklungsmaßnahmen geht die Verbindlichkeit verloren und besteht die Gefahr, dass aufgrund bloßer Planungsabsichten Zentrumszonen in dafür nicht geeigneten Gebieten festgelegt werden.

#### **RU2:**

##### Zu § 14 Abs.2 Z.16:

Die Anforderungen im Hinblick auf die Inhalte der Entwicklungsmaßnahmen in Gestalt der „prozentuellen Verteilung der Flächen“ ist mehrfach unklar:

Prozentuelle Flächenverteilungen können allenfalls Ziele für die Entwicklung in der ZZ darstellen, keinesfalls aber Maßnahmen. Als Maßnahme müsste dazu nämlich ein verbindliches und wirkungsvolles hoheitliches Planungsinstrumentarium zur Verfügung stehen (das es aber nicht gibt). Anstelle dessen wird sich die Gemeinde städtebaulicher Verträge zur Sicherstellung dieser **prozentuellen Verteilung bedienen müssen**.

1. Es ist nicht klar, ob mit den Flächenverteilungen Bruttogeschossflächen oder Grundflächen gemeint sind. Für die Bruttogeschossflächen spricht der

Umstand, dass gerade in Zentrumszonen gemischte Gebäudenutzungen angestrebt werden sollten, für die Annahme der Grundflächen spricht die Aufzählung von u.a. „Flächen für Naherholung, Verkehr“.

2. Es gibt keinerlei gesetzliche Rahmenkriterien für die Nutzungsmischung innerhalb geplanter Zentrumszonen. Entspricht eine Aufteilung von bspw. 1% Wohnen, 1% Dienstleistungen, 1% öffentliche Einrichtungen, 5% Verkehr, 1% Naherholung, 1% soziale Infrastruktur und 90 % Handel dann nicht auch dem Gesetz, obwohl das keine ausgewogene Nutzungsmischung wäre? Wieso müssen prozentuelle Flächenverteilungen dann überhaupt genannt werden?
3. Es erscheint einigermaßen fraglich, warum sich Gemeinden verpflichtend auf prozentuelle Flächenaufteilungen festlegen müssen/sollen, die in der Praxis schwer zu erreichen sein werden.
4. Nachdem es keine Grundlagen über prozentuelle Flächenverteilungen gibt, wird deren Vollzug durch den Gemeinderat und folglich der Baubehörde nahezu verunmöglicht.

### Arch:

#### **Zu § 14 Abs. 2 Z. 4 :**

Im Hinblick auf den vorgesehenen Entfall der Wohndichteklassen erscheint eine entsprechende Übergangsbestimmung zweckmäßig.

Offen bleibt in diesem Zusammenhang die Frage, wie die, in der regionalen Leitplanung Nordraum Wien diskutierten und voraussichtlich als Grundsätze im regionalen Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland zukünftig beinhalteten Richtwerte für Dichtevorgaben von neuen Wohnbaulandwidmungen, zukünftig in den örtlichen Raumordnungsprogrammen umgesetzt werden können?

### VD:

Aus den Erläuterungen zu Z 11 (§ 14 Abs. 2 Z 15) muss nun geschlossen werden, dass eine Zentrumszone, ohne dass auch ein Entwicklungskonzept beschlossen wird, nicht möglich wäre. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nunmehr das Entwicklungskonzept nicht mehr unbedingt Bestandteil des Raumordnungsprogrammes sein muss. Diese unbedingte Notwendigkeit des

Entwicklungskonzeptes ergibt sich unserer Ansicht nach auch nicht aus der entsprechenden Gesetzesbestimmung.

### Dorf:

Unsere unabhängige Bürgerinitiative hat sich zur Aufgabe gemacht, auf die boomende Bauaktivität von überdimensionierten Wohnanlagen im ländlichen Raum aufmerksam zu machen.

Im Entwurf zum neuen NÖ ROG sticht uns besonders eine geplante Änderung ins Auge: Es soll § 14 Zi 4 - die nähere Bestimmung des Wohnbaulandes durch Wohndichteklassen - ersatzlos gestrichen werden. Als Begründung wird in den Erläuterungen angeführt, dass diese Festlegung in der Praxis zu zahlreichen Missverständnissen geführt habe und ein Bauwerber an diese Festlegung nicht gebunden sei.

Wir halten diese Streichung für höchst problematisch:

1. Die Baubehörde ist bisher verpflichtet, ein Bauansuchen, welches dem geltenden

Flächenwidmungsplan widerspricht, gemäß NÖ BO 1996 § 20 Zi 1 in der Vorprüfung abzuweisen (Vgl. dazu die höchstgerichtlichen Erkenntnisse 91/05/0064

„Der Gerichtshof kann der belangten Behörde ferner auch darin nicht folgen, daß die Wohndichte - nur - eine Planungsrichtlinie sei, aber keine unmittelbaren Wirkungen auf einen Bauwerber entfalte...“ und 2005/05/0138:

„In diesem Erkenntnis (nämlich 91) wurde lediglich festgehalten, dass die in einem Flächenwidmungsplan vorgesehene Wohndichte von den Baubehörden zu beachten ist und ein Baubewilligungsgesuch, welches im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan steht, abzuweisen ist.“).

Durch eine Streichung der Wohndichteklassen werden Gemeinden der Möglichkeit beraubt, überdimensionale Bauvorhaben, die nicht in das Ortsbild passen, abzulehnen. Dies wird in erster Linie kleine Gemeinden ohne

Bebauungsplan betreffen, bei denen der überwiegende Teil des Wohnbaulandes als BW-a ausgewiesen ist.

2. Diese Streichung der Wohndichteklassen hat auch Folgewirkungen für ROG § 14 Zi 7. Dort heißt es: „Bei Neuwidmung von Bauland sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung sicherzustellen.“

Muss eine Gemeinde also künftighin diese Versorgung für die höchstmögliche Bebauungsdichte gewährleisten?

3. Die Änderungsmöglichkeiten für ein (örtliches) Raumordnungsprogramm sind gemäß § 5 ROG sehr restriktiv, dazu heißt es im Kommentar zur NÖ BO (Lier/Riegler): „Die Änderungsvoraussetzungen sind aus Gründen der Rechtssicherheit möglichst restriktiv auszulegen, da der Rechtsunterworfenen im Vertrauen auf die Rechtslage seine individuellen Planungsabsichten gestalten können soll...“.

Hier wird die Rechtslage landesweit für Grundstückseigentümer, deren Liegenschaft sich derzeit in einem im Flächenwidmungsplan durch Wohnbauklassen gegliederten Wohnbauland befindet, komplett ausgehebelt – mit allen Auswirkungen:

Wertverlust einer Liegenschaft, am Nachbargrundstück völlig legal ein überdimensionierter Wohnungsbau mit einer Wohndichte von 200 EW/ha oder mehr

(obwohl diese Liegenschaft z.B. früher in einem BW-a Gebiet gelegen ist) – und für die Gemeinde die Gefahr einer Zerstörung des Ortsbildes und der gewachsenen sozialen Strukturen.

Wir fragen uns daher auch, ob eine solche Gesetzesänderung überhaupt mit dem Grundsatz des Vertrauensschutzes für Staatsbürger in Einklang zu bringen ist.

Eine verdichtete Bebauung (wie es sie z.B. die Leitplanung für den Nordraum Wien vorsieht) ist auch in einer Wohndichteklasse BW-a problemlos möglich und auch für ländliche, kleine Gemeinden durchführbar, ohne dass der dörfliche Charakter verloren geht.

Sollte die Gesetzesänderung so beschlossen werden, kann nur eindringlichst auf Kleingemeinden eingewirkt werden, ein Entwicklungskonzept und einen Bebauungsplan zu beschließen, um auf diese Weise der Zerstörung ihres kleingliedrigen und sensiblen Lebensraumes Einhalt zu gebieten.

Die BI „Dorf bleiben!“ ersucht die NÖ Landesregierung, unsere Bedenken zu prüfen und die Regelungen des § 14 Zi 4 unverändert bestehen zu lassen!

Für die Bürgerinitiative Christine Kiesenhofer Bäckergasse 20b  
2124 Niederkreuzstetten

#### PPrau:

§ 14 Abs. 2 Z. 4

Im Hinblick auf den vorgesehenen Entfall der Wohndichteklassen erscheint eine entsprechende Übergangsbestimmung zweckmäßig.

Offen bleibt in diesem Zusammenhang die Frage, wie die, in der regionalen Leitplanung Nordraum Wien diskutierten und voraussichtlich als Grundsätze im regionalen Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland zukünftig beinhalteten Richtwerte für Dichtevorgaben von neuen Wohnbaulandwidmungen, zukünftig in den örtlichen Raumordnungsprogrammen umgesetzt werden können?

#### Zu § 15:

#### RU2:

Zu § 17 Abs. 2 iVm § 1 Abs.1 Z.12 sowie § 15 Abs. 4:

Bereits in der vorliegenden Fassung verwendet das ROG drei unterschiedliche Begriffe im Zusammenhang mit dem Ortsgebiet/-bereich:

- Im § 1 Abs.1 Z.12 wird der **Ortsbereich** definiert, welcher iwF im § 16 Abs. 1 Z. 3 für die differenzierte Regelung der Zulässigkeit von Bauwerken für Betriebe im Betriebsgebiet Anwendung findet.



- Im § 15 Abs. 4 wird das **geschlossene Ortsgebiet** eingeführt, in welchem Ausnahmen von den naturgefahrenbedingten Widmungsverboten gelten. Dieses geschlossene Ortsgebiet wird allerdings nicht definiert.
- Im § 17 Abs. 2 wird schließlich das **geschlossene bebaute Ortsgebiet** zur Regelung der Zulässigkeit von Handelseinrichtungen genannt. Dieses soll in der vorliegenden Novelle erstmalig definiert werden.

Es sollte daher überlegt werden, ob wirklich drei unterschiedliche Begriffe für diese drei unterschiedlichen Regelungsabsichten erforderlich sind. Sollte dies der Fall sein, so müssten alle drei Begriffe definiert werden, somit auch der Begriff des **geschlossenen Ortsgebiets** im § 15 Abs. 4.

### Zu § 16:

#### LvWG:

Zu § 16: Nach Abs. 2 Satz 1 soll künftig keine Möglichkeit mehr bestehen, aus betrieblichen Gründen erforderliche Wohngebäude zu errichten bzw. Gebäude(teile) für Wohnzwecke zu nutzen. Unter einem sollen jedoch bereits bestehende Wohngebäude bzw. für Wohnzwecke bewilligte Teile von Betriebsgebäuden umgebaut und mit Zubauten bis 20 % der Grundrissfläche der bisherigen Wohnnutzung, höchstens jedoch 40 m<sup>2</sup>, versehen werden können. Während die Materialien (Motivenbericht S 6 f) Ersteres mit der fehlenden praktischen Relevanz erklären, begründen sie Letzteres mit dem Bedürfnis, dort weiter ein zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen.

Gegen die genannte Bestimmung bestehen zunächst dahingehend Bedenken, dass von der angesprochenen Zubauermächtigung (wohl nicht beabsichtigt) – mangels eines zeitlichen Bezugspunktes (anders etwa § 19 Abs. 2 Z 4 lit. c) – beliebig oft Gebrauch gemacht werden kann. Vor allem aber stehen der Regelung gleichheitsrechtliche Bedenken entgegen. Während es nämlich künftig – selbst bei entsprechendem Bedarf – unzulässig sein soll, in Betriebsgebieten Wohnmöglichkeiten (etwa in Form eines Journaldienstzimmers) neu zu schaffen, lässt der Entwurf ohne jegliche Bindung an

betriebliche Erfordernisse im Ergebnis uneingeschränkt Erweiterungen bestehender Wohnnutzungen zu. Die einzige Einschränkung ergibt sich dabei aus der notwendigen örtlichen Nähe zu bereits zu Wohnzwecken gewidmeten Räumlichkeiten, wohingegen ein darüber hinausgehender Zusammenhang organisatorischer, betrieblicher oder sonst wirtschaftlicher Natur nicht bestehen muss. Überspitzt gesagt eröffnet die Neuregelung daher die Möglichkeit, in Anknüpfung an einen zu Wohnzwecken genutzten Raum zwar etappenweise, im Übrigen aber unbeschränkt weitere Wohneinheiten anzuschließen. Ein solcher Ansatz steht indes mit der in dieser Widmung zufolge § 16 Abs. 1 Z 3 ROG grundsätzlich zulässigen Nutzung ebenso in einem erheblichen Spannungsverhältnis wie zum Leitziel nach § 1 Abs. 2 Z 1 lit. c, wenngleich der Gesetzgeber grundsätzlich berechtigt ist, von einem grundsätzlich bestehenden Ordnungssystem Ausnahmen zu statuieren, die jedoch ihrerseits einer sachlichen Rechtfertigung bedürfen (z.B. VfSlg. 19.158/2010). Gerade am Bestehen einer solchen sind aber Zweifel zu äußern. Soweit die Materialien darauf verweisen, dass dadurch ein zeitgemäßes Wohnen (wohl in für Betriebszwecke erforderlichen Räumen) ermöglicht werden soll, findet diese Intention im Gesetzestext keinen Niederschlag, zumal – wie oben dargelegt – auch die Schaffung weiterer Wohneinheiten keinesfalls ausgeschlossen ist. Die Regelung scheint daher vor dem Hintergrund des Gleichheitssatzes verfassungsrechtlich bedenklich.

Im Übrigen gilt es auf die durch die Vermengung von Wohn- und Betriebsnutzung notwendig auftretende Problematik der sog heranrückenden Wohnbebauung zu verweisen.

#### StB:

##### **§16 Abs.5**

*Es stellt sich die Frage, warum in Zusammenhang mit den erhaltenswerten Gebäuden im Grünland mit dem Widmungszusatz „Standort“ die Definition der „Wohnung“ im Sinne des §47 der NÖ Bauordnung 2014 gewählt wurde, in diesem Zusammenhang jedoch die Bezeichnung der Wohneinheit im Sinne des §40 bzw. §108 NÖ BTVO 1997 erhalten bleiben soll.*

#### WKNÖ:

Zu § 16 Abs. 2 (Wohnen im Betriebsgebiet):

Das Wohnen im Betriebs- und Industriegebiet soll zukünftig nicht mehr zulässig sein. Für bereits bestehende Wohnnutzungen soll jedoch eine Regel eingeführt werden, die Um- und Zubauten bis 20 %, max. jedoch 40 m<sup>2</sup>, ermöglichen.

Aus Sicht der Wirtschaftskammer NÖ wird die Aufnahme einer Erweiterungsmöglichkeit für bereits bestehende Wohnnutzungen begrüßt. Die Einschränkung auf maximal 20 %, max. jedoch 40m<sup>2</sup>, wird als zu eng gesehen. Aus unserer Sicht wäre eine Erweiterungsmöglichkeit wie bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland wünschenswert.

### RU2:

#### Zu § 16 Abs.5:

Im Rahmen der Gebäudehülle zu welchem Zeitpunkt? Und unabhängig von der Zahl der bestehenden Wohneinheiten? Beispiel: bestehendes EFH – dann Einschränkung auf 2 WE. Was darf mit diesem Gebäude geschehen? Eine Erweiterung der Gebäudehülle zur Schaffung einer 2. WE wäre ebenso zulässig wie innerhalb der Gebäudehülle. Darf zuerst die 2. WE geschaffen werden und dann „innerhalb der Gebäudehülle“ eine 3. WE?

### Arch:

#### **Zu § 16 Abs. 2 :**

Bisher gab es eine konkrete Regelung zu Wohnnutzungen im Bauland Industriegebiet. In der vorliegenden Neuformulierung wird das Thema Wohnnutzungen im Bauland Industriegebiet ersatzlos gestrichen. Wie sind in Zukunft Wohnnutzungen (insbesondere bestehende) im Industriegebiet zu handhaben?

#### **Zu § 16 Abs. 4:**

Offensichtlich wurde im Auflageentwurf verabsäumt, den Hinweis auf die NÖ Bauordnung LGBl. 8200 zu streichen und stattdessen relevante Teile in das Raumordnungsgesetz zu übernehmen.

### BD1:

#### § 16 Abs. 5:

Der Hinweis auf NÖ BTVO 1997 wäre künftig zu ersetzen durch: „§ 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 8200-0“.

### PPrau:

#### § 16 Abs. 2

Bisher gab es eine konkrete Regelung zu Wohnnutzungen im Bauland Industriegebiet. In der vorliegenden Neuformulierung wird das Thema Wohnnutzungen im Bauland Industriegebiet ersatzlos gestrichen. Wie sind in Zukunft Wohnnutzungen (insbesondere bestehende) im Industriegebiet zu handhaben?

§ 16 Abs. 4

Offensichtlich wurde im Auflageentwurf verabsäumt, den Hinweis auf die NÖ Bauordnung LGBl. 8200 zu streichen und stattdessen relevante Teile in das Raumordnungsgesetz zu übernehmen.

### Zu § 17:

#### StP:

#### **Zu Z. 16 - § 17 Abs. 2 – Gebiete für Handelseinrichtungen:**

*„Ein geschlossen bebauter Ortsbereich ist ... der vom letzten bebauten Grundstück in diesem Bereich mindestens 100 m Weglänge in Richtung Ortsmitte entfernt sein muss...“*

Zum klaren und eindeutigen Verständnis der Absicht des Gesetzgebers sollte - ähnlich der Skizzen von Bauungsweisen - Systemskizzen dem Gesetzestext beigefügt werden. Der Gesetzestext kann so zu Mißinterpretationen führen.

Weiters stellt sich die Frage nach einer Definition von „Ortsmitte“ in diesem Zusammenhang. Die messbare Aufnahme einer Entfernungsangabe (hier 100 m) schließt die Möglichkeit / Notwendigkeit der Abgrenzung der Ortsmitte ein. Insbesondere bei urbanen städtischen Siedlungsstrukturen ist hier ein weiter Interpretationsspielraum.

#### **Zu Z. 17 - § 17 Abs. 4 – Gebiete für Handelseinrichtungen:**

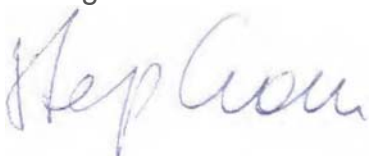
*„... Dazwischen liegende Verkehrsflächen sowie Grundflächen(...) mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m unterbrechen die funktionelle Einheit nicht.“*

Der im Motivenbericht aufgezeigte Umkehrschluss des Gesetzestextes, „*dass unbebaute Grundstücke, die breiter als 14 m sind, die funktionelle Einheit jedenfalls unterbrechen*“, läßt erwarten, dass künftig das Teilen von Grundstücken (geringfügig über 14 m) zu einem „Unterwandern“ der raum-wirksamen Bestimmung führen wird. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass viele derartiger Handelsbetriebe üblicherweise mehr Stellplätze als verpflichtend errichten und sie diese künftig auf derartigen, die „funktionelle Einheit“ unterbrechenden Grundstücken angeordnet werden könnten. Den raumplanerischen Zielsetzungen steht dies jedoch im Widerspruch.

ReiWo:

## 22. Novelle zum Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz 1976 Begutachtung

Sehr geehrter Herren Dr Pernkopf!




Bezug nehmend auf den Begutachtungsentwurf zur 22. Novelle des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz 1976, erlauben wir uns folgende

### Stellungnahme

abzugeben.

Die NÖ Lagerhausgenossenschaften sind durch die letzten Änderungen des NÖ Raumordnungsgesetzes in ihrer betriebswirtschaftlichen Entwicklung massiv eingeschränkt. Dies insbesondere deshalb, da aufgrund des breiten Warensortiments, sich für die NO Lagerhausgenossenschaften in nahezu allen Standorten ein sogenannter Mischbetrieb (Verkauf von sogenannten zentrumsrelevanten und nicht zentrumsrelevanten Waren) ergibt. Dazu möchten wir wie folgt ausführen:

Die Lagerhausgenossenschaften, welche verbundweit ca. 1.000 Standorte betreiben, sind schon aus der Historie heraus Nahversorger des ländlichen Raums und bilden im nicht urbanen Bereich einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber.

Schon aufgrund dessen, dass es sich bei diesen Standorten zumeist um potentiell eher schwächere Gegenden handelt, ist es, um weiterhin die Nahversorgung sicherstellen zu können, erforderlich, ein breitgefächertes Warensortiment an zentrumsrelevanten Produkten und nicht zentrumsrelevanten Produkten im Sinne der NÖ Warengruppenverordnung anzubieten, sowie an den einzelnen Lagerhausstandorten mehrere Funktionen, wie ua. Agrar, Technik, Haus- und Gartenmärkte oder Baustoffe zu betreiben.

Eine Erhöhung der zu verbauenden Fläche durch Trennung in zentrumsrelevant und nicht zentrumsrelevante Teile ist jedoch bei der derzeitigen Auslegung des Raumordnungsgesetzes, welche ua. auf die bauliche, funktionale und organisatorische Einheit abstellt, nicht zulässig, sodass wir bei Beibehaltung der

gegenwärtigen Rechtslage, das notwendige Geschäftsmodell der Lagerhausgenossenschaften und somit die Funktion als Nahversorger und Arbeitgeber im ländlichen Raum stark gefährdet sehen.

Weiters sind wir der Meinung, dass die Lagerhausbetriebe nicht unter jene Zielgruppen von Betrieben fallen, welche im Ortszentrum gehalten werden sollen, sondern oft der Wunsch geäußert wird aufgrund von behaupteten Emission, die Betriebe weiter außerhalb anzusiedeln.

Zusammenfassend möchten wir festhalten:

Die Lagerhausgenossenschaften sind ein **wichtiger Wirtschaftsfaktor** im ländlichen Raum.

Die Lagerhausgenossenschaften sind ein **wichtiger Nahversorger** im ländlichen Raum, insb. da diese einen entsprechenden Sortimentsmix anbieten.

Historisch bedingt sind die **Lagerhäuser nicht in den Zentrumszonen** angesiedelt. Aufgrund des anfallenden Schwerverkehrs für Agrar und Baustoffe, wäre dies aus ökologischer Sicht auch nicht sinnvoll.

Der Erfolg dieses Geschäftsmodells besteht im Produktmix aus zentrumsrelevanten Produkten und nicht zentrumsrelevanten Produkten im

Sinne der NÖ Warengruppenverordnung, wodurch es gelungen ist, auch in abgelegenen Regionen zu verbleiben. Dieses Modell soll nicht gefährdet werden

Die nunmehr durch die vorliegende Novelle zum Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz 1976 angedachten Änderungen, stellen bezüglich der oben angeführten Problematik, keine Verbesserung für die NÖ Lagerhausgenossenschaften dar.

Wir regen daher an, die Benachteiligung der Lagerhausbetriebe aufgrund der oben genannten Punkte, durch eine Änderung der Warengruppenverordnung und/oder Ausnahmen in den betreffenden Raumordnungsbestimmungen, aufzulösen.

Als einfach umzusetzende Möglichkeit, um dieses Ziel zu erreichen, sehen wir vorrangig die **Ergänzung des § 17 (5) NÖ ROG** um folgende Formulierung:

*"Weiters unterliegen Handelsbetriebe unabhängig von ihrer Lage keinen Größenbeschränkungen, wenn es sich dabei um Nahversorger und Handelspartner für den ländlichen Raum handelt, welche aufgrund ihrer historisch bedingten Entwicklung überwiegend außerhalb der Zentrumszone angesiedelt sind."*

Ansonsten bedürfte es Änderungen in mehrfachen Gesetzesstellen, wie nachfolgend angeführt:

- Erweiterung der NÖ Warengruppenverordnung um "Land- und forstwirtschaftliche Betriebs- und Bedarfsmittel"
- Ergänzung der Definition "Verkaufsfläche" gem. § 1 Punkt 18 NÖ ROG

um folgende Ausnahmen:

- Flächen für Ausstellungen von Waren oder Schauräume bzw Schaufenster, also Flächen auf denen Ware nicht unmittelbar verkauft, sondern nur ausgestellt wird.
  - Kassenbereich
  - Beratungszonen
  - Gangflächen - zB Berücksichtigung eines (fixen) prozentualen Anteils der Verkaufsflächen als Gangflächen, wie er Obilicherweise bei Verkaufsflächen auftritt.
- Erhöhung der Verkaufsfläche gemäß § 17 (2) NÖ ROG (sowie § 17 (4) NÖ ROG) innerhalb des geschlossen, bebauten Ortsgebietes auf 1.000m<sup>2</sup>
  - Ausschließliche Berücksichtigung der zentrumsrelevanten Waren in der Verkaufsfläche (dh Nichteinbeziehung der "nicht zentrumsrelevanten Waren" in die Verkaufsfläche).
  - Definition des geschlossen bebauten Ortsgebiets (§ 17 (2) NÖ ROG) durch die Ortstafeln. (nachrangige Möglichkeit: Streichung der Wortfolge von "als Bauland gewidmet" innerhalb des § 17 (2), 2. Absatz und ersetzen derselben durch das Wort "bebaut)
  - Reduktion des Abstands in der Definition der funktionellen Einheit gemäß § 17 (4) NÖ ROG ("Dazwischen liegende Verkehrsflächen sowie Grünflächen (z.B. Grüngürtel, Gewässer, schmale Grundstücke) mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m unterbrechen die funktionelle Einheit nicht.") von 14m auf 8 m.
  - Nichthinanzählung des für die Haustechnik verwendeten Bereichs zur **Bruttogeschossfläche** für den Fall, dass wider dem vorliegenden Entwurf anstelle der Verkaufsfläche auf die Bruttogeschossfläche abgestellt werden sollte.

Mit freundlichen Grüßen



Vorstandsvorsitzender

**StB:**

Der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt hat wie folgt Stellung genommen:  
 Zu den Änderungen des § 17 (Handelseinrichtungen) wird angemerkt, dass die baubehördliche Prüfung von Verkaufsflächen im Gegensatz zur Bruttogeschoßflächen wesentlich problematischer erscheint, da die Verkaufsflächen (nach der Baubewilligung) einem steten Wandel unterliegen und dieser Wandel (z.B. Getränkelager wird für die Kunden begehbar gemacht) eine kontinuierliche Überprüfung notwendig machen würde.

**§ 17 Abs 2 – Gebiete für Handelseinrichtungen**

Die Definition des geschlossenen, bebauten Ortsbereiches ist leider missglückt, weil die Bezugnahme auf "... in diesem Bereich ..." völlig unverständlich ist.

Eine klare, unmissverständliche Formulierung ist unbedingt erforderlich.

**Zu Z. 16 - § 17 Abs. 2 – Gebiete für Handelseinrichtungen:**

*„Ein geschlossen bebauter Ortsbereich ist ... der vom letzten bebauten Grundstück in diesem Bereich mindestens 100 m Weglänge in Richtung Ortsmitte entfernt sein muss....“*

Zum klaren und eindeutigen Verständnis der Absicht des Gesetzgebers sollte - ähnlich der Skizzen von Bebauungsweisen - Systemskizzen dem Gesetzestext beigefügt werden. Der Gesetzestext kann so zu Mißinterpretationen führen.

Weiters stellt sich die Frage nach einer Definition von „Ortsmitte“ in diesem Zusammenhang. Die messbare Aufnahme einer Entfernungsangabe (hier 100 m) schließt die Möglichkeit / Notwendigkeit der Abgrenzung der Ortsmitte ein. Insbesondere bei urbanen städtischen Siedlungsstrukturen ist hier ein weiter Interpretationsspielraum.

**Zu Z. 17 - § 17 Abs. 4 – Gebiete für Handelseinrichtungen:**

*„... Dazwischen liegende Verkehrsflächen sowie Grundflächen(...) mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m unterbrechen die funktionelle Einheit nicht.“*

Der im Motivenbericht aufgezeigte Umkehrschluss des Gesetzestextes, „dass unbebaute Grundstücke, die breiter als 14 m sind, die funktionelle Einheit jedenfalls unterbrechen“, läßt erwarten, dass künftig das Teilen von Grundstücken (geringfügig über 14 m) zu einem „Unterwandern“ der raum- wirksamen Bestimmung führen wird. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass viele derartiger Handelsbetriebe üblicherweise mehr Stellplätze als verpflichtend errichten und sie diese künftig auf derartigen, die „funktionelle Einheit“ unterbrechenden Grundstücken angeordnet werden könnten. Den raumplanerischen Zielsetzungen steht dies jedoch im Widerspruch.

**§ 17 Abs.2**

*Die Definition des geschlossenen bebauten Ortsbereiches ist gänzlich unverständlich.*



### **§17 - Ergänzungsvorschlag**

*Im Sinne des Leitzieles der „vorausschauenden Gestaltung eines Gebietes“, wie sie im § 1 des NÖ ROG 1976 formuliert ist, zeigt die Widmungspraxis in niederösterreichischen Mittelstädten, dass die Widmung Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ bei einer prinzipiell gewünschten Entwicklung von Stadtteilzentren nur zögerlich gewidmet wird. Grund dafür sind oftmals Bedenken wegen der fehlenden Einschränkungsmöglichkeit der Verkaufsfläche.*

*Aus Sicht der Stadt Krems wäre die Möglichkeit zur Einschränkung im § 17 äußerst wünschenswert und hilfreich.*

### **WKNÖ:**

**Zu § 17 Abs. 2 (Entfall Bruttogeschosßfläche, Definition von geschlossenem bebautem Ortsbereich):**

In Verbindung mit der genaueren Definition der Verkaufsfläche stimmt die Wirtschaftskammer NÖ der Festlegung der zulässigen Größe für Handelsflächen im geschlossenen bebauten Gebiet mit 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anstelle der bisher zulässigen 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche zu.

Das geschlossene, bebaute Ortsgebiet war bislang im Gesetz nicht näher definiert. Im Vollzug war ein geschlossenes, bebautes Ortsgebiet dann gegeben, wenn das Grundstück bereits an drei Seiten in der Nachbarschaft eine Bebauung aufwies. Aufgrund der einfachen Anwendbarkeit hat sich diese Regel bisher sehr gut bewährt.

Aufgrund von Einzelfällen, wo mit der derzeitigen Regel an sich ideale innerörtliche Standorte anscheinend nicht genutzt werden können und aus Gründen der Rechtssicherheit wird nunmehr folgende Definition vorgeschlagen.

„Ein geschlossener, bebauter Ortsbereich ist dabei ein zumindest an zwei Straßenseiten als Bauland gewidmeter, baulich oder funktional zusammenhängender Teil des Siedlungsgebietes, der vom letzten bebauten Grundstück in diesem Bereich mindestens 100 Meter Weglänge in Richtung Ortsmitte entfernt sein muss. Dabei unterbrechen Baulücken bis zu einer Breite von 100 Metern und traditionelle Freiräume in Ortszentren wie zum Beispiel Anger, Parkanlagen, Spiel- und Sportflächen und dergleichen diesen Zusammenhang nicht.“

Wir haben die neue Regelung anhand von Luftfotos verschiedener Gemeinden an einigen Beispielen durchgespielt und kommen zum Ergebnis, dass dieser neue Vorschlag zu einer Vielzahl von Auslegungsschwierigkeiten führen wird:

- 100 Meter Weglänge vom letzten bebauten Grundstück in Richtung Ortsmitte: Hier stellen sich verschiedenste Fragen. Ist der Begriff Ortsmitte eindeutig definiert? Hat eine Gemeinde nur eine Ortsmitte oder gibt es verschiedene Ortsmitten in den einzelnen Ortsbereichen? Falls mehrere Ortsmitten angenommen werden, wie definiert sich ein dazugehöriger Ortsbereich oder das Ortsgebiet? Hat die Messung vom letzten bebauten Grundstück Richtung Ortsmitte in gerader Luftlinie oder entlang eines Straßenverlaufs zu erfolgen? Ist mit Weglänge ein Fußweg gemeint oder muss es sich um eine befahrbare Straße handeln?

- Unterbrechende Baulücken: Hier stellt sich die Frage, ob diese mit den traditionellen Freiräumen zusammengerechnet werden dürfen bzw. ob die Baulücken in alle Richtungen hin gemessen werden müssen?
- Baulich oder funktional zusammenhängender Teil: Dieser Begriff erscheint weit zu sein, sodass dieser im Vollzug kaum einschränkend wirkt. Die Formulierung „an zumindest zwei Straßenseiten als Bauland gewidmeter Bereich“ bewirkt zudem, dass die zulässigen Flächen mit reinen Bauland-Widmungen in gewissem Maß nach außen hin erweitert werden können.

Insgesamt ergibt sich damit für die Wirtschaftskammer NÖ das Bild, dass die neue Definition für geschlossene, bebaute Ortsgebiete zu einer Aufweichung der bisherigen Regelung führen könnte. Zum einen wird es eine Reihe von Beispielen geben, wo sich Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe relativ weit entfernt von den Ortszentren an den Ausfallsstraßen ansiedeln können. Zum anderen ist im Zusammenwirken mit der neuen Definition der funktionale Einheiten zu befürchten, dass durch bewusste Grundstücksteilungen mit Streifen über 14 Meter Baulücken in bereits mit Handel durchsetzten peripheren Betriebsgebieten mit Handelsbetrieben weiter aufgefüllt werden.

Aufgrund dieser vertieften Befassung mit der nunmehr vorgeschlagenen Formulierung für geschlossene, bebaute Ortsgebiete ist aus Sicht der Wirtschaftskammer NÖ der bisherigen Regelung (Bebauung an drei Seiten) der Vorzug zu geben. Diese könnte im Gesetz festgeschrieben werden und die Problematik der bisher aufgetretenen wenigen Fälle, wo innerörtlich keine Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes möglich war, über eine sehr einschränkende Ausnahmebestimmung gelöst werden.

#### **Zu § 17 Abs. 4 (funktionale Einheit):**

Aufgrund von Vorgaben aus der Judikatur ist der Begriff der funktionalen Einheit neu zu definieren. Grundsätzlich versteht man darunter die Zusammenrechnung von benachbarten Handelsbetrieben bei der raumordnungsrechtlichen Beurteilung. Vorgeschlagen wird nun von einer funktionalen Einheit dann auszugehen, wenn auf den unmittelbar angrenzenden und allen weiteren daran anschließenden Grundstücken die Handelswidmung überwiegt und die Gebäude dort mehrheitlich über private Abstellanlagen verfügen. Verkehrsflächen und Grundstücke mit einer Gesamtbreite von 14 Metern sollen die funktionale Einheit nicht unterbrechen.

Die Wirtschaftskammer NÖ ist mit der vorgeschlagenen Regelung grundsätzlich einverstanden, befürchtet jedoch, dass es im Betriebsgebiet zu bewussten Teilungen von Grundstücken mit knapp über 14 Metern Breite kommt, um die Zusammenrechnung mehrerer grundsätzlich nebeneinander bestehender Handelsbetriebe für die raumordnungsrechtliche Beurteilung zu verhindern. Wir ersuchen daher um Aufnahme einer Regelung, die derartige Umgehungsversuche möglichst unterbindet.

#### **RU2:**

##### **Zu § 17 Abs.2:**

Die beiden neuen Sätze sind schwer zu verstehen, weil – ohne das explizit zu trennen oder anzusprechen – zwei unterschiedliche Dinge definiert werden.

Der erste Teil des ersten Satzes

*„Ein geschlossener, bebauter Ortsbereich ist dabei ein zumindest an zwei Straßenseiten als Bauland gewidmeter, baulich oder funktional zusammenhängender Teil eines Siedlungsgebietes, (...)“*

sowie der zweite Satz

*„Dabei unterbrechen Baulücken bis zu einer Breite von 100 m und traditionelle Freiräume in Ortszentren wie z. B. Anger, Parkanlagen, Spiel- und Sportflächen und dergl. diesen Zusammenhang nicht.“*

definieren tatsächlich den „geschlossenen, bebauten Ortsbereich“.

Der dazwischen eingeschobene Nebensatz des ersten Satzes

*„,der vom letzten bebauten Grundstück in diesem Bereich mindestens 100 m Weglänge in Richtung Ortsmitte entfernt sein muss.“*

Definiert hingegen nicht – wie aus den ersten Worten des Hauptsatzes zu verstehen wäre – den „geschlossenen, bebauten Ortsbereich“ sondern vielmehr, unter welchen Voraussetzungen ein Grundstück „Innerhalb“ diese Bereichs liegt.

Folgende Formulierung wird daher vorläufig (zu vorläufig: siehe die nachfolgende Bemerkung) vorgeschlagen:

*„Ein geschlossenes bebautes Ortsgebiet ist dabei ein zumindest an zwei Straßenseiten als Bauland gewidmeter, baulich oder funktional zusammenhängender Teil eines Siedlungsgebietes. Baulücken bis zu einer Breite von 100 m und traditionelle Freiräume in Ortszentren wie z. B. Anger, Parkanlagen, Spiel- und Sportflächen und dergl. unterbrechen diesen Zusammenhang nicht. Innerhalb dieses geschlossenen bebauten Ortsgebiets liegt eine Fläche dann, wenn sie vom äußersten bebauten Grundstücks, das noch zu diesem geschlossenen, bebauten Ortsgebiet gehört, zumindest 100m Weglänge in Richtung Ortsmitte entfernt liegt.“*

Zudem wechselt die Begrifflichkeit innerhalb dieses Absatzes: Der ursprüngliche Text beginnt mit „Innerhalb des geschlossenen bebauten Orts**gebiets** (...)“ und definiert in der Folge den „(...) geschlossenen, bebauten Orts**bereich** (...)“. Auch sollte Einigkeit darüber bestehen, ob nun zwischen „geschlossenen“ und „bebauten“ ein Beistrich kommt oder nicht (im vorstehenden Textvorschlag wurde die derzeit gültige Formulierung verwendet).

Zu § 17 Abs.4

1. Verkehrsflächen und dazwischen liegende Grundflächen ab einer Gesamtbreite von 14 m unterbrechen die funktionelle Einheit. Eine Hauptverkehrsstraße mit 14 m, eine Geschäftsstraße mit 11,5 m mit einem Parkplatz, einer Grünfläche etc. von 2,5 m unterbrechen bereits die funktionelle Einheit! Die nunmehr vom Gesetzgeber vorgesehene Bestimmung sieht vor, dass die Regelung der Handelseinrichtungen zum Schutz der Ortskernentwicklung weitgehend aufgehoben wird?

Zu § 17 Abs. 2 iVm § 1 Abs.1 Z.12 sowie § 15 Abs. 4:

Bereits in der vorliegenden Fassung verwendet das ROG drei unterschiedliche Begriffe im Zusammenhang mit dem Ortsgebiet/-bereich:

- Im § 1 Abs.1 Z.12 wird der **Ortsbereich** definiert, welcher iwF im § 16 Abs. 1 Z. 3 für die differenzierte Regelung der Zulässigkeit von Bauwerken für Betriebe im Betriebsgebiet Anwendung findet.
- Im § 15 Abs. 4 wird das **geschlossene Ortsgebiet** eingeführt, in welchem Ausnahmen von den naturgefahrenbedingten Widmungsverboten gelten. Dieses geschlossene Ortsgebiet wird allerdings nicht definiert.
- Im § 17 Abs. 2 wird schließlich das **geschlossene bebaute Ortsgebiet** zur Regelung der Zulässigkeit von Handelseinrichtungen genannt. Dieses soll in der vorliegenden Novelle erstmalig definiert werden.

Es sollte daher überlegt werden, ob wirklich drei unterschiedliche Begriffe für diese drei unterschiedlichen Regelungsabsichten erforderlich sind. Sollte dies der Fall sein, so müssten alle drei Begriffe definiert werden, somit auch der Begriff des **geschlossenen Ortsgebiets** im § 15 Abs. 4.

### Arch:

**Zu § 17 Abs. 2 :**

Die Neuformulierung zum geschlossen bebauten Ortsgebiet ist nicht nachvollziehbar. Die Intention einer besseren Vollziehbarkeit kann dabei nicht erkannt werden.

### GVV:

Zu Z. 16 (§ 17 Abs. 2):

Ausdrücklich begrüßt wird, dass die derzeitige Differenzierung zwischen Bruttogeschoßfläche und Verkaufsfläche (im § 17) fallen gelassen werden soll, da die jetzige Regelung teilweise zu unsachlichen Ergebnissen geführt hat. Die „Limitierung der Verkaufsfläche mit 750 m<sup>2</sup> statt der bisherigen Grenze von 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche ist nur folgerichtig.

Auch dass der geschlossene bebaute Ortsbereich definiert werden soll, wird grundsätzlich positiv gesehen. Problematisch scheint lediglich die sprachliche Formulierung dieser Definition selbst, weil sie schwer verständlich ist und daher in der Praxis zu missverständlichen Interpretationen führen könnte.

Es wird daher vorgeschlagen im zweiten Absatz (zweiter Satz) dieser Bestimmung statt des Einschubes „der vom letzten bebauten Grundstück in diesem Bereich mindestens 100 m Weglänge in Richtung Ortsmitte entfernt sein muss“ die Wortfolge „dessen Abstand vom letzten bebauten Grundstück in diesem Bereich mindestens 100 m Weglänge in Richtung Ortsmitte betragen muss“, zu verwenden.

#### PPRau:

§ 17 Abs. 2

Die Neuformulierung zum geschlossen bebauten Ortsgebiet ist nicht nachvollziehbar. Die Intention einer besseren Vollziehbarkeit kann dabei nicht erkannt werden.

#### RWA:

Die NÖ Lagerhausgenossenschaften sind durch die letzten Änderungen des NÖ Raumordnungsgesetzes in ihrer betriebswirtschaftlichen Entwicklung massiv eingeschränkt. Dies insbesondere deshalb, da aufgrund des breiten Warensortiments, sich für die NÖ Lagerhausgenossenschaften in nahezu allen Standorten ein sogenannter Mischbetrieb (Verkauf von sogenannten zentrumsrelevanten und nicht zentrumsrelevanten Waren) ergibt. Dazu möchten wir wie folgt ausführen:

Die Lagerhausgenossenschaften, welche verbundweit ca. 1.000 Standorte betreiben, sind schon aus der Historie heraus Nahversorger des ländlichen Raums und bilden im nicht urbanen Bereich einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber.

Schon aufgrund dessen, dass es sich bei diesen Standorten zumeist um potentiell eher schwächere Gegenden handelt, ist es, um weiterhin die Nahversorgung sicherstellen zu können, erforderlich, ein breitgefächertes Warensortiment an zentrumsrelevanten Produkten und nicht zentrumsrelevanten Produkten im Sinne der NÖ Warengruppenverordnung anzubieten, sowie an den einzelnen Lagerhausstandorten mehrere Funktionen, wie ua. Agrar, Technik, Haus- und Gartenmärkte oder Baustoffe zu betreiben.

Eine Erhöhung der zu verbauenden Fläche durch Trennung in zentrumsrelevant und nicht zentrumsrelevante Teile ist jedoch bei der derzeitigen Auslegung des Raumordnungsgesetzes, welche ua. auf die bauliche, funktionale und organisatorische Einheit abstellt, nicht zulässig, sodass wir bei Beibehaltung der gegenwärtigen Rechtslage, das notwendige Geschäftsmodell der Lagerhausgenossenschaften und somit die Funktion als Nahversorger und Arbeitgeber im ländlichen Raum stark gefährdet sehen.

Weiters sind wir der Meinung, dass die Lagerhausbetriebe nicht unter jene Zielgruppen von Betrieben fallen, welche im Ortszentrum gehalten werden sollen, sondern oft der Wunsch geäußert wird aufgrund von behaupteten Emission, die Betriebe weiter außerhalb anzusiedeln.

Zusammenfassend möchten wir festhalten:

Die Lagerhausgenossenschaften sind ein wichtiger Wirtschaftsfaktor im ländlichen Raum.

Die Lagerhausgenossenschaften sind ein wichtiger Nahversorger im ländlichen Raum, insb. da diese einen entsprechenden Sortimentsmix anbieten.

Historisch bedingt sind die Lagerhäuser nicht in den Zentrumszonen angesiedelt. Aufgrund des anfallenden Schwerverkehrs für Agrar und Baustoffe, wäre dies aus ökologischer Sicht auch nicht sinnvoll.

Der Erfolg dieses Geschäftsmodells besteht im Produktmix aus zentrumsrelevanten Produkten und nicht zentrumsrelevanten Produkten im Sinne der NÖ Warengruppenverordnung, wodurch es gelungen ist, auch in abgelegenen Regionen zu verbleiben. Diese Modell soll nicht gefährdet werden

Die nunmehr durch die vorliegende Novelle zum Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz 1976 angedachten Änderungen, stellen bezüglich der oben angeführten Problematik, keine Verbesserung für die NÖ Lagerhausgenossenschaften dar.

Wir regen daher an, die Benachteiligung der Lagerhausbetriebe aufgrund der oben genannten Punkte, durch eine Änderung der Warengruppenverordnung und/oder Ausnahmen in den betreffenden Raumordnungsbestimmungen, aufzulösen.

Als einfach umzusetzende Möglichkeit, um dieses Ziel zu erreichen, sehen wir vorrangig die Ergänzung des § 17 (5) NÖ ROG um folgende Formulierung:

"Weiters unterliegen Handelsbetriebe unabhängig von ihrer Lage keinen Größenbeschränkungen, wenn es sich dabei um Nahversorger und Handelspartner für den ländlichen Raum handelt, welche aufgrund ihrer historisch bedingten Entwicklung überwiegend außerhalb der Zentrumszone angesiedelt sind.

Ansonsten bedürfte es Änderungen in mehrfachen Gesetzesstellen, wie nachfolgend angeführt:

- Erweiterung der NÖ Warengruppenverordnung um "Land- und forstwirtschaftliche Betriebs- und Bedarfsmittel"

- Ergänzung der Definition "Verkaufsfläche" gem. § 1 Punkt 18 NÖ ROG um folgende Ausnahmen:
  - Flächen für Ausstellungen von Waren oder Schauräume bzw Schaufenster, also Flächen auf denen Ware nicht unmittelbar verkauft, sondern nur ausgestellt wird.
  - Kassenbereich
  
  - Beratungszonen
  - Gangflächen - zB Berücksichtigung eines (fixen) prozentualen Anteils der Verkaufsflächen als Gangflächen, wie er üblicherweise bei Verkaufsflächen auftritt.
  
- Erhöhung der Verkaufsfläche gemäß § 17 (2) NÖ ROG (sowie § 17 (4) NÖ ROG) innerhalb des geschlossen, bebauten Ortsgebietes auf 1.000m<sup>2</sup>
  
- Ausschließliche Berücksichtigung der zentrumsrelevanten Waren in der Verkaufsfläche (dh Nichteinbeziehung der "nicht zentrumsrelevanten Waren" in die Verkaufsfläche).
  
- Definition des geschlossen bebauten Ortsgebiets (§ 17 (2) NÖ ROG) durch die Ortstafeln. (nachrangige Möglichkeit: Streichung der Wortfolge von "als Bauland gewidmet" innerhalb des § 17 (2), 2. Absatz und ersetzen derselben durch das Wort "bebauter".)
  
- Reduktion des Abstands in der Definition der funktionellen Einheit gemäß § 17 (4) NÖ ROG ("Dazwischen liegende Verkehrsflächen sowie Grünflächen (z.B. Grüngürtel, Gewässer, schmale Grundstücke) mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m unterbrechen die funktionelle Einheit nicht.") von 14 m auf 8 m.



- Nichthinanzählung des für die Haustechnik verwendeten Bereichs zur Bruttogeschossfläche für den Fall, dass wider dem vorliegenden Entwurf anstelle der Verkaufsfläche auf die Bruttogeschossfläche abgestellt werden sollte.

### Zu § 19:

#### StP:

#### **Zu Z. 20 - § 19 Abs. 2 Zi. 4 lit.c – Erhaltenswerte Gebäude im Grünland:**

Die Einführung des Widmungszusatzes „Standort“ (Sto) führt letztlich zu einem „Aufweichen“ der sehr beschränkenden Bestimmungen zu „erhaltenswerten Gebäuden im Grünland“, da diese so ausgewiesenen Objekte „wiedererrichtet“ werden dürfen.

#### LvWG:

Zu §§ 19 und 25: Abs. 2 Z 4 lit. c schafft als neue Kategorie eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (Geb) Wohngebäude bzw. für Wohnzwecke genutzte Gebäudeteile mit dem Zusatz „Standort“. Vom „klassischen“ Geb soll sich diese Kategorie dadurch abheben, dass am Standort eines solchen auch nach seinem Untergang zu Wohnzwecken Gebäude bzw. Gebäudeteile bis zu einer Bruttogeschossfläche von 170 m<sup>2</sup> errichtet werden dürfen.

Sieht man davon ab, dass im Fall des Untergangs eines solchen Objekts wohl kaum mehr von einem „erhaltenswerten“ Gebäude gesprochen werden kann, ist das geplante Regime in mehrfacher Hinsicht in sich widersprüchlich bzw. wurden einzelne Regelungen bloß mangelhaft aufeinander abgestimmt. Während etwa § 19 Abs. 2 Z 4 lit. c der Gemeinde die Möglichkeit bietet, die Bruttogeschossfläche unter dem Höchstmaß des Abs. 5 Z 6 festzusetzen, fehlt es in Abs. 5 Z 6 an einer korrespondierenden Regelung, die eine Bindung an eine solcherart festgesetzte Maximalbruttogeschossfläche sicherstellt. Der Sinn der Ermächtigung nach Abs. 2 Z 4 lit. c bleibt daher unklar.

Wohl nicht beabsichtigt, aufgrund der Formulierung jedoch ohne weiteres möglich ist im Übrigen die Errichtung eines Gebäudes nach Abs. 5 Z 6, auf welches dann seinerseits die Zubauermächtigung nach Abs. 5 Z 2 anzuwenden ist. Im Ergebnis ermöglicht es dies – wenn auch in zwei Schritten – an Standorten, an denen sich ein entsprechend gekennzeichnetes Geb befunden hat, Wohnbauten bis zu einer Bruttogeschossfläche von 300 m<sup>2</sup> zu errichten. Soweit Abs. 5 Z 6 derartige Vorhaben dadurch einzuschränken versucht, dass im Gebäude maximal eine Wohnung i.S.d § 47 pro Grundstück errichtet werden darf, wird dieses Ziel in Z 2 letzter Satz vereitelt.

Davon ausgehend, eröffnet das neue Regime daher die Möglichkeit, außerhalb des gewidmeten Baulands in nicht unerheblichem Ausmaß Wohnbauten zu errichten und damit im Ergebnis die strengen Kriterien der Baulandwidmung (Erforderlichkeit, die Aufschließung, Wasserver- und Abwasserentsorgung etc.) zu umgehen. Wenngleich der Gesetzgeber auch insoweit berechtigt ist, vom eigenen Ordnungssystem abzuweichen, bedarf eine solche Abweichung stets einer sachlichen Rechtfertigung (vgl. abermals VfSlg. 19.158/2010), an dessen Vorliegen im Fall der beschriebenen Konstruktion Zweifel zu äußern sind.

Mit besonderer Deutlichkeit treten die gleichheitsrechtlichen Bedenken mit Blick auf die in § 25 geplante Standortabgabe zutage, die zufolge dieser Bestimmung im Ergebnis mit der Hälfte der Aufschließungsabgabe festgesetzt werden soll. Nicht nur, dass damit Vorhaben im Grünland gegenüber solchen im Bauland schon per se ohne

ersichtlichen Grund privilegiert werden, negiert der Entwurf insoweit völlig, dass die erforderliche Aufschließung im Grünland – nicht zuletzt im Hinblick auf die Streulage derartiger Objekte – ungleich kostenintensiver ist als im Bauland. Derartige Vorhaben daher trotz der höheren Kostenintensität mit geringeren Abgaben zu belegen als vergleichbare Vorhaben im Bauland, kann unter Gleichheitsgesichtspunkten wohl nicht mehr gerechtfertigt werden.

**StB:****§ 19 Abs 2 Z 1a- Grünland- Land- und Forstwirtschaft**

Wenn schon im Motivenbericht erläutert wird, dass unter "Hofverband" die "gleiche Einlagezahl" zu verstehen sei, dann wäre es in der Praxis sehr hilfreich, diese Definition auch im Gesetzestext anzuführen.

Daher sollte nach der Wortfolge "im Hofverband" z. B. die Wortfolge "(gleiche Einlagezahl)" eingefügt werden.

**§ 19 Abs 2 Z 4 lit c- Grünland – Erhaltenswerte Gebäude im Grünland**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass diese Änderung eine weitere Aufweichung des prinzipiellen Bauverbotes im Grünland ermöglicht und die äußerst unwirtschaftlichen Zersiedelungstendenzen fördert anstatt zu vermindern.

**Zu Z. 20 - § 19 Abs. 2 Zi. 4 lit.c – Erhaltenswerte Gebäude im Grünland:**

Die Einführung des Widmungszusatzes „Standort“ (Sto) führt letztlich zu einem „Aufweichen“ der sehr beschränkenden Bestimmungen zu „erhaltenswerten Gebäuden im Grünland“, da diese so ausgewiesenen Objekte „wiedererrichtet“ werden dürfen.

**§ 19 Abs.2 Z.1a**

*Die Formulierung ist derzeit so zu verstehen, dass in Zukunft die Neuerrichtung von Wohngebäuden in der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) zulässig ist. Dies steht im Widerspruch zu der eigens dafür geschaffenen Widmung der land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle.*

*In Zusammenhang mit Z.1b stellt sich weiters die Frage, wie der Unterschied zwischen der Neuerrichtung von Wohngebäuden gemäß Z.1a und der erstmaligen Errichtung eines Wohngebäudes gemäß Z.1b zu verstehen ist.*

**RU2:****Zu § 19 Abs.2 lit. 1b:**

Welchen Zweck verfolgt die Einschränkung der Möglichkeit, eine land- und forstwirtschaftliche Hofstelle nur auf solchen Flächen zu widmen, auf denen sich bisher kein Wohngebäude im Rahmen einer Land- und Forstwirtschaft befindet? Sobald das Wohngebäude errichtet ist, kann/muss die Hofstellenwidmung dann wieder entfallen? Es entstehen in der Folge zwei Arten von Höfen: „ältere“ im Glf und „jüngere“ im Gho. In

der Folge gibt es aber keine rechtlichen Unterschiede mehr. Wozu also diese Einschränkung? Wo liegt aus fachlicher Sicht das Problem, wenn auch auf bestehenden Höfen eine Hofstelle gewidmet wird?

Was passiert mit der Wiederaufnahme von landwirtschaftlichen Betrieben? Man denke sich ein Geb in einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen? Wird das betreffende Gebäude einfach durch das Streichen der Geb-Widmung wiederum zu einem „Wohngebäude im Rahmen der Landwirtschaft“ oder belässt man die Geb-Widmung und legt die Hofstelle drüber?

Es fehlt die fachliche Definition zum Hofverband. Es wäre sinnvoll klarzulegen, dass sich dieser durch ein bestehendes Wohnhaus und entsprechende Betriebsgebäude in einer bestimmten räumlichen Anordnung und Nahbeziehung definiert. Da hier nun ebenfalls die Neuerrichtung von Wohngebäuden zulässig ist, wäre eine Klarstellung als Unterschied zur landwirtschaftlichen Hofstellenwidmung hilfreich. Die Definition aus dem Motivenbericht „*Unter Hofverband sind Grundstücke, die zur gleichen EZ gehören, zu verstehen*“ ist jedenfalls geeignet die Streuung der Bebauung erheblich zu erhöhen, weil diese Grundstücke häufig weiträumig verstreut in der KG liegen können (siehe beiliegende Beispiele). Für die Gemeinden, insbesondere in landschaftlich sensiblen Bereichen, wird dadurch der Erhalt der freien Landschaft erschwert.

Zu § 19 Abs. 2 Zi 4c:

Wie kann und von wem soll überprüft werden, ob Gebäude oder Gebäudeteile bei „*Geb-Standort*“ zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar waren?

Zu § 19 Abs. 3a:

Nachdem das *Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen* ohnehin im § 1 Abs. 1 Z. 4 zum Wohnbauland gezählt wird, ist die explizit vorgesehene Nennung an dieser Stelle entbehrlich.

Bei der Nachbarschaftsregel sieht es aber anders aus: Sollen da wirklich auch zu BO zunächst 2.000 m Abstand eingehalten werden müssen? Obwohl doch ein BO nicht erweiterbar ist?

Beim 750m Abstand zu landwirtschaftlichen Wohngebäuden fehlt die Berücksichtigung der Widmung Grünland-landwirtschaftliche Hofstelle. Insbesondere im Marchfeld gibt es großflächige Gho-Widmungen, welche die Errichtung von landwirtschaftlichen Wohngebäuden im gesamten Gho-Bereich zulassen. Nachdem der Schutzabstand bei Grünland-Campingplätzen und Grünland-Kleingärten ebenfalls flächenbezogen und nicht objektbezogen ist, könnte es sich hier möglicherweise um eine Schlechterstellung der Familienmitglieder von Landwirten handeln.

Oder es könnte zwar nicht durch die Widmung Gho aber durch die nachfolgende Errichtung eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes die Widmung von Grünland-Windkraftanlagen erschwert oder verhindert werden. Das umso mehr, als eine Bebauung auf der gleichen Einlagezahl hunderte Meter entfernt erfolgen könnte.

#### Zu § 19 Abs.5 Z.5:

Die Schwerpunktsetzung des letzten Satzes scheint hinterfragenswert:

*„Dies ist in einem Gutachten eines Amtssachverständigen des Landes NÖ nachzuweisen.“*

Mit keinem Wort wird erwähnt, welcher Profession der ASV zugehören muss. In Frage kämen etwa Bausachverständige bei GBAs, Ortsbildsachverständige der BD1-O oder Naturschutzsachverständige (oder gar Raumordnungssachverständige, die diese Frage ja bei der Ausweisung eines Geb mit behandeln müssen?). Jedenfalls wird aber gefordert, dass es sich um einen ASV des Landes NÖ handeln MUSS.

In diesem Zusammenhang wird auch die Verwendung des Worts „nachweisen“ kritisch gesehen. Nachweise sind nämlich im Rahmen einer Bauverhandlung üblicherweise vom Antragsteller zu erbringen (vgl. NÖ BO § 18 Abs.1 Z. 1, Z. 2b und Z.4).

Erforderlichenfalls hat die Baubehörde weitere Nachweise zu verlangen (vgl. NÖ BO § 19 Abs. 3). Sinnvoller wäre vermutlich die Formulierung:

*„Über diese Fragen hat die Baubehörde ein Gutachten eines ... einzuholen.“*

#### Zu § 19 Abs. 5 Z. 6:

Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils soll mit einer Bruttogeschoßfläche von 170 m<sup>2</sup> limitiert werden. Diese Regelung wirft mehrere Fragen auf:

- Gilt diese Grenze im Falle der Wiedererrichtung eines Gebäudeteils für die Fläche des gesamten Gebäudes oder nur für den wiedererrichteten Gebäudeteil?
- Wenn das Gebäude einmal wiedererrichtet wurde und mit 170 m<sup>2</sup> dasteht, darf es dann in weiterer Folge gemäß § 19 Abs. 5 Z. 2 auf 300 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche vergrößert und in mehrere Wohneinheiten unterteilt werden? Wenn ja, welchen Sinn hat dann die Beschränkung bei der Wiedererrichtung? Wenn nein, kann die Zulässigkeit einer Erweiterung auf bis zu 300m<sup>2</sup> BGF dann dadurch erwirkt werden, dass die Gemeinde den Zusatz „- Standort“ wieder streicht? Darf sie diesen Zusatz nach Belieben einfügen und streichen?

### Arch:

#### **Zu § 19 Abs 2 Z 1a :**

Die Sinnhaftigkeit der Definition "Hofverband" gemäß dem "Motivenbericht" zur Änderung des NÖ-ROG ("*Grundstücke, die zur gleichen Einlagezahl gehören*") wird angezweifelt, weil unserer Einschätzung nach eine Einlagezahl auch weit voneinander entfernte liegende Grundstücke umfassen kann.

#### **Zu § 19 Abs 2 Z 4c :**

Hinsichtlich der Beschränkung der "Bruttogeschoßfläche" bei zukünftigen "Geb's" mit dem Zusatz "Standort" besteht Unklarheit hinsichtlich der Berücksichtigung eines "Kellergeschoßes". Sollte dieses als "Voll- oder Nebengeschoß" gelten, wäre u. U. die mögliche Wohnnutzfläche im Falle der Errichtung eines Kellergeschoßes sehr gering, da laut Gesetzesvorschlag die Wiedererrichtung eines "Geb's" lediglich bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 170m<sup>2</sup> möglich ist. Diese Problematik trifft auch aufden §19(5)Z.2 zu.

#### **Zu § 19 Abs. 3a :**

Die vorgesehene Ergänzung um den Passus "Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen" erscheint vor dem Hintergrund der vorgesehenen Berücksichtigung der SO-Widmung als Wohnbauland nicht erforderlich.

#### **Zu § 19 Abs. 5 :**

Im Zusammenhang mit der zukünftig möglichen Wiedererrichtung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland sind Gutachten von Amtssachverständigen des Landes NÖ vorgesehen. Hingewiesen wird an dieser Stelle, dass Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und Raumordnung ebenfalls über ein dahingehendes Expertinnenwissen verfügen.

### BD1:

#### § 19 Abs. 5, Z 2:

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

- Wie ist die Bruttogeschoßfläche eines GeB definiert (nur Wohnung, auch Stall, Scheune...) bzw. wie wird die Bruttogeschoßfläche bei GeB begrenzt?
- Ist die Garage herauszurechnen?
- Wie wird die Bruttogeschoßfläche eines ausgebauten Dachgeschoßes begrenzt –  
– durch die Mindestraumhöhe oder äußere Begrenzungswand?

#### § 19 Abs. 5 Z. 6

Diesbezüglich ergeben sich folgende Fragestellungen:

- Wie ist der Begriff „Bautradition“ definiert – die letzten hundert Jahre, weniger oder mehr?
- Wie weit erstreckt sich das Umland bzw. das Landschaftsbild?
- Welche Amtssachverständigen sollen beigezogen werden? Die geforderte Prüfung des Orts- und/oder Landschaftsbildes durch ein Gutachten eines Amtssachverständigen des Landes NÖ stellt entgegen den bisherigen Gepflogenheiten einen Mehraufwand dar und hat damit finanzielle Auswirkungen.

#### GBA V:

1.)

Die Definition des Wohnbaulandes in §1 Abs. 1 Zif. 4 wurde um die Widmungsart Bauland- Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen ergänzt.

Nach § 19 Abs. 3a müssen nunmehr bei der Ausweisung von Windkraftanlagen folgende Mindestabstände eingehalten werden: 1.200 m zu gewidmetem Wohnbauland, Bauland- Gebieten für erhaltenswerte Ortsstrukturen und Bauland-Sondergebiet mit erhöhtem Schutzanspruch.

Da die Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen bereits in Wohnbauland beinhaltet ist, erübrigt sich unserer Meinung nach das gesonderte hinzufügen dieser zu § 19 Abs. 3a.

2.)

Laut Motivenbericht wurden die Definitionen bei den land- und forstwirtschaftlichen Grün- landbauten im Sinne einer besseren Lesbarkeit gestrafft und den tatsächlichen Betriebs- notwendigkeiten bzw. Wohnbedürfnissen angepasst:

1a. Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebenge- werbe im Sinne der Gewerbeordnung sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Bu- schenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig.

Im Hofverband ist die Neu- bzw. Wiederrichtung (einschließlich von Zu- und Umbauten) von Wohngebäuden zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des

Betriebsinhabers und der dort wohnenden Übergeber sowie für die Privatzimmervermietung durch diese Personen als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig.

Aus Motivenbericht: 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 möglich, wenn ein entsprechender Bedarf nachgewiesen wird. Volljährige Familienmitglieder, welche hauptberuflich im Betrieb mitarbeiten, können somit erst ab Übernahme des Betriebes ein eigenes

Wohnhaus errichten. Dies führt zu einer Anpassung an die Praxis, die zeigt, dass gerade der neue Betriebsinhaber und nicht der Übergeber in einem neuen, zeitgemäßen Wohnhaus leben will. Sollten bereits mehrere Übergeber im Hofverband wohnen, soll auch diesen die Möglichkeit, zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen, gegeben werden. Unter Hofverband sind Grundstücke, die zur gleichen Einlagezahl gehören, zu verstehen. 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.

Nach unserer Erfahrung ist es richtig, dass in der Praxis die Übernehmer im neuen Haus wohnen und die Übergeber im bestehenden Gebäude bleiben. Die geplante Regelung greift aber aus unserer Sicht dennoch zu kurz. Häufig ergibt sich ein Wohnbedarf für die Übernehmerfamilie schon vor der Übergabe. Die Übergabe kann erst erfolgen, wenn die Übergeber pensionsberechtigt sind, dennoch möchte der am Betrieb ständig mitarbeitende künftige Übernehmer bereits eine Familie und einen eigenen Hausstand gründen und müsste dafür für einige Jahre wegziehen. In diesen Fällen bleibt wieder die gehabte wenig praxisgerechte Lösung, dass der künftige Übergeber ein Ausnehmerwohnhaus beantragt, das der künftige Übernehmer nutzt. Es sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, auch für den künftigen Übernehmer Wohnraum zu schaffen.

Weiters ließe es die vorgesehene Formulierung streng genommen nicht zu, ein nicht mehr benötigtes Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken umzubauen. Aus diesem Grunde und auch zur sprachlichen Vereinfachung wird vorgeschlagen:

Im Hofverband ist die Schaffung von Wohnraum durch den Betriebsinhaber zur Befriedigung der famili-



eigenen Wohnbedürfnisse und der dort wohnenden Übergeber und Übernehmer sowie für die Privat- zimmervermietung durch diese Personen als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig.  
An dieser Stelle sollte auch der Hofverband definiert werden.

Definition des Hofverbandes:

Es ist der Regelfall, dass eine Vielzahl, oft- mals auch alle im Eigentum vorhandenen Grundstücke in einer Katastralgemeinde in einer Einlagezahl liegen.

Die EZ im Beispiel hat eine max. Ausdehnung von ca. 2.650m.

Die EZ 23 der KG Höflein (05011) dehnt sich über 6km aus.

Beispiel 1: EZ 33 in der KG Sittendorf  
(16122)

Wenn der Hofverband mit der Einlagezahl definiert wird, wäre es möglich, das neue Wohnhaus weitab von bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden alleinstehend zu errichten. Bei einem Betrieb, der seine Hofstelle bisher in Ortslage im Bauland hat, könnte ein neues Wohnhaus an beliebiger Stelle im Grünland der gleichen Katastralgemeinde errichtet werden, da beliebige Grundstücke der gleichen Katastralgemeinde der EZ einverleibt werden könnten.

Fachlich könnte der „Hofverband“ wie folgt beschrieben werden:

In räumlichem, funktionellem, optischem und rechtlichem Zusammenhang stehende Einheit von Wohn- und betriebswesentlichen Wirtschaftsgebäuden, für die eine gemeinsame Erschließung vorhanden ist.

In Ziffer 1b sollte folgendes ergänzt werden:

Die Widmung einer Land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle ist zulässig, wenn sich auf dieser Fläche bisher kein Wohngebäude im Rahmen einer Land- und Forstwirtschaft befindet. Neben der erstmaligen Errichtung eines Wohngebäudes im Hofverband dürfen auch die in der Z. 1a aufgezählten Bauwerke errichtet und Zu- und Umbauten durchgeführt werden.

Es könnte ohne den Zusatz „im Hofverband“ auch an einer neu geschaffenen Hofstelle ein allein stehendes Wohnhaus errichtet werden.

Privatzimmervermietung:

Dem vorliegenden Entwurf nach dürfen sowohl in der Widmungsart Grünland Land- und Forstwirtschaft als auch in Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle eigenständige Gebäude für die Privatzimmervermietung als häusliche

Nebenbeschäftigung bis höchstens  
10 Gästebetten errichtet werden.

Es ist dazu auf die Rechtslage hinzuweisen, wonach Wohnräume für die Privatzimmervermietung immer Bestandteil der Wohnung des Vermieters sein müssen (Privatzimmervermietung ist in einem eigenständigen Gebäude eigentlich gar nicht möglich).

Rechtliche Rahmenbedingungen der Privatzimmervermietung:

Aufgrund des Bundes-Verfassungsgesetzes BGBl. 444 aus 1974 ist die Privatzimmervermietung,  
„die durch die Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte  
Vermietung von nicht mehr als 10 Fremdenbetten“, von der GewO ausgenommen.

Judikatur:

VwSlg 7216 A/1967, Zl. 0073/67 vom 08.11.1967

Rechtssatz: „Als häusliche Nebenbeschäftigung kann nur eine im Rahmen des eigenen Hausstandes, im besonderen der eigenen Wohnung ausgeübte Tätigkeit angesehen werden.“

In Verbindung mit der beabsichtigten Definition des Hofverbandes in Form der gesamten EZ könnte auch ein Gebäude für die ausschließliche Zimmervermietung beliebig auf Grundstücken derselben Einlagezahl, am Waldrand, in der Kellergasse oder wo auch immer errichtet werden.

3)

Nicht umgesetzt wird offenbar eine Regelung betreffend die Pferdehaltung. Es ist jahrelang geübte Praxis, dass eine Vielzahl von Reitstallungen unter dem Vorwand einer Pferdezucht im Grünland errichtet wurde. Diese Vorgangsweise ist nahezu verständlich, benötigt die Pferdehaltung doch große zusammenhängende Flächen für Stallungen, Reithalle, Reitviereck, Nebeneinrichtungen wie Schrittmachine, Koppel- und Weideflächen, über die nur wenige in einer geeigneten Widmung verfügen. Umwidmungen sind nicht nur langwierig, sondern auch oftmals unmöglich: im Wienerwald gibt es zB die Wienerwalddeklaration, welche die Schaffung von neuem Bauland im erforderlichen Umfang unmöglich macht, anderswo sind es Siedlungsgrenzen, die beschränken. In der Widmungsart Grünland Sport wäre wiederum zwar ein Pferdestall zulässig, nicht aber eine Reithalle (die Widmungsart ist zur Ausübung von Sport im Freien vorgesehen). Zahlreiche Betriebe sind somit vom Baukonsens abgewichen und verfügen somit ex

lege über keine aufrechte Baubewilligung. Spätestens beim Bedarf eines Um- oder Zubaus sind daher Schwierigkeiten vorprogrammiert, und es steht zu erwarten, dass dies in Zukunft vermehrt der Fall sein wird. Auch die Judikatur hat in letzter Zeit strengere Maßstäbe gesetzt, indem landwirtschaftliche Nebengewerbe, zu denen auch das Einstellen und Vermieten von Reittieren zählt, untergeordnet zum landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne von geringfügig sein müssen. Diese Geringfügigkeit ist jedoch nur bei sehr wenigen Betrieben gegeben. Ein weiteres Problem ergibt sich in der Haltung von Gnadenbrot Pferden.

Eine praxisgerechte Lösung dieses nicht nur Niederösterreich, sondern auch die anderen

Bundesländer betreffenden Problems könnte aus unserer Sicht wie folgt aussehen:

- Änderung der Gewerbeordnung
- Anpassung des Raumordnungsgesetzes

In der BRD wurde für diese Zwecke das Baugesetzbuch geändert. Dort ist die Landwirtschaft nunmehr so definiert:

#### § 201 Begriff der Landwirtschaft

Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

In einem sog. „Außenbereichserlass“ heißt es:

#### 3.1.1 Tierhaltung auf eigener Futtergrundlage

Für den landwirtschaftlichen Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 ist die durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) geänderte Definition der Landwirtschaft nach § 201 von besonderer Bedeutung. Da heute auch in flächenbezogenen Tierhaltungen das erzeugte Futter vor der Verfütterung verarbeitet wird, wurde die Definition der Landwirtschaft den geänderten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen angepasst. Voraussetzung ist jedoch weiterhin, dass zu dem landwirtschaftlichen Betrieb genügend landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen (nicht: Wald) gehören, auf denen der überwiegende Futteranteil erzeugt werden kann. Bei landwirtschaftlicher Pensionspferdehaltung ist die Voraussetzung der überwiegenden eigenen Futtergrundlage erfüllt, wenn entsprechende landwirtschaftliche Nutzflächen von 0,35 ha pro Pferd vorhanden sind (BayVGH, Beschl. v. 4.1.2005 - 1 CS 04.1598 - ZfBR 2005, 384).

Der landwirtschaftliche Betrieb muss - wie bisher - nach den von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Urt. v. 13.4.1983 - 4 C 62/78 - BRS 40 Nr. 76) entwickelten Grundsätzen - ein auf Dauer und zwar für Generationen gedachtes und

auch lebensfähiges Unternehmen sein. Eine ausreichende Sicherheit kann z.B. bei dem Eigentum eines Familienmitglieds des Betriebsinhabers angenommen werden (OVG NRW, Urt. v. 25.6.2003 - 7 A 4042/00 -). Es ist grundsätzlich erforderlich, dass ein nicht unerheblicher Teil der landwirtschaftlichen Flächen im Eigentum des Betriebsinhabers steht, die Lebensfähigkeit des Betriebes kann auch durch Hinzunahme von Pachtland gegeben sein (vgl. BVerwG, Beschl. v. 3.2.1989 - 4 B 14.89 - BRS 49 Nr. 92). Das Merkmal der Dauerhaftigkeit verlangt jedoch entsprechend langfristige Nutzungsverträge (in der Regel 12 Jahre).

### 3.1.2 Reithallen im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes

Reitsportanlagen gehören wie andere Sportanlagen nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben und zwar auch dann nicht, wenn sie von einem Landwirt betrieben werden. Im Rahmen landwirtschaftlicher Pensionspferdehaltung können dagegen Hallen zulässig sein, die dazu dienen, den eingestellten Tieren im Interesse artgerechter Tierhaltung auch in der kalten Jahreszeit oder bei nassen Witterungsbedingungen die notwendige Bewegung zu vermitteln. Im Rahmen landwirtschaftlicher Pferdezucht können Hallen zulässig sein, wenn sie dazu dienen, Zuchtpferden die notwendigen Bewegungsmöglichkeiten zu verschaffen und den gezüchteten Jungpferden die für eine Veräußerung erforderliche reiterliche Erstausbildung zu vermitteln. Solche Bewegungsflächen können nur in einem angemessenen Verhältnis zur Zahl der eingestellten Pferde genehmigt werden. Um Pferden artgerecht Bewegung zu ermöglichen, ist eine Fläche im Hufschlagmaß von 20 m x 40 m grundsätzlich erforderlich und ausreichend. Diese Fläche gestattet, ca. zehn Pferde gleichzeitig zu bewegen. Da die Bewegung der Tiere nacheinander über einen längeren Zeitraum im Tagesverlauf abgewickelt werden kann, ist eine solche Fläche bei einem Betrieb mit bis zu ca. vierzig eingestellten Pferden in der Regel ausreichend. Bei größeren Betrieben können eine größere Bewegungsfläche oder mehrere Bewegungsflächen genehmigt werden, soweit der Bauherr innerhalb der Bauvorlagen den Bedarf nachweist.

Insbesondere dann, wenn die landwirtschaftliche Pferdehaltung nur einen geringen Umfang besitzt (z. B. bei Nebenerwerbsbetrieben) ist nachzuweisen, dass die Investition in einem betriebswirtschaftlich nachvollziehbaren Verhältnis zu den aus der landwirtschaftlichen Pferdehaltung erzielbaren Einnahmen steht. Hallen, die auf reiterliche Darbietungen vor Publikum ausgelegt sind, sind nicht Bestandteil landwirtschaftlicher Betätigung.

Aus unserer Sicht wäre es denkbar und wünschenswert, die Reittierhaltung auf ein rechtlich tragbares Fundament zu stellen, indem der Katalog der im Grünland Land- und Forstwirtschaft zulässigen Nutzungen um die Reittierhaltung auf eigener Futtergrundlage in geeigneter Form zu erweitern.

Vorschlag:

1a. Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig. Die Haltung von Reittieren zählt zur Land- und Forstwirtschaft, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen erzeugt werden kann.

Im Hofverband ist die Neu- bzw. Wiederrichtung (einschließlich von Zu- und Umbauten) von Wohngebäuden zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers und der dort wohnenden Übergeber und Übernehmer sowie für die Privatzimmervermietung durch diese Personen als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig.

Anm.:

- Die Einschränkung auf Acker- und Grünlandflächen nimmt Flächen mit Dauerkulturen (Wein, Intensivobst, Hopfen, ...) aus.
- Unter Reittier wird laut Judikatur (Erk. d. VwGH vom 14.10.2009, Zl. 2007/08/0072) ein Typus von Tieren umschrieben, der im Allgemeinen zum Reiten geeignet und auch bestimmt ist, wie z.B. Pferde oder Esel, um damit diese Tiergruppe von anderen Arten von Tieren abzugrenzen, bei denen es durchaus auch vorkommt, dass sie in einem Gewerbebetrieb zur Verköstigung und Pflege untergebracht werden, wie z.B. Hunde oder Katzen, deren Unterbringung und Pflege jedoch - anders als im Falle von zum Reiten geeigneten Tierarten - nicht betriebstypisch für einen landwirtschaftlichen Betrieb ist. Da Pferde vom Typus her Reittiere sind, wäre die Einstellung von Pferden - sofern die sonstigen Voraussetzungen hierfür vorliegen - eine landwirtschaftliche Tätigkeit, unabhängig davon ob die eingestellten Tiere tatsächlich bereits (oder noch) zum Reiten geeignet sind. Dies würde somit auch jene Fälle abdecken, bei denen es um die Haltung von Gnadenbrot Pferden oder um die Aufzucht von Fohlen geht.

Die Reittierhaltung basierend auf der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen kann somit für sich einen landwirtschaftlichen Betrieb begründen, die Tierhaltung im Rahmen einer bloßen Liebhaberei ist ausgeschlossen. Dies geht konform mit der Auslegung in der Bundesrepublik Deutschland. Dort stellt die Pensionspferdehaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage eine landwirtschaftliche Betätigung im Sinne des Baurechtes dar und kann somit auch für sich einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb begründen.

In Bayern wurde das Ausmaß der je Pferd erforderlichen Fläche in einem Erlass

geregelt (0,35ha). Dies wäre natürlich wünschenswert, um aufwendige Erhebungen, Berechnungen und letztlich Konflikte, welches Ausmaß als Futtergrundlage jeweils notwendig ist (Ertragslage des Betriebes, Großpferde – Kleinpferde etc.), hintanzuhalten. Meines Erachtens könnte dies im Gesetz etwa durch folgenden Zusatz festgelegt werden:

Die Haltung von Reittieren zählt zur Land- und Forstwirtschaft, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen erzeugt werden kann. Dabei gelten als Futtergrundlage 0,5ha je Tier.

Dipl.-Ing. S c h r e t z m a y e r

Amtssachverständiger für Agrartechnik

Pro:

## 6. Land- und Forstwirtschaft

§ 19 Abs. 2 Z. 1a der 22. Novelle NÖ ROG regelt die Gebäudeerrichtung im Hofverband eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes neu. Der Motivenbericht erläutert unter anderem: „*Unter Hofverband sind Grundstücke, die zur gleichen Einlagezahl gehören, zu verstehen*“<sup>3</sup>.

In die gleiche Einlagezahl gehören häufig alle Grundstücke eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs. Somit beabsichtigt der Gesetzgeber, die Gebäudeerrichtung überall im Grünland zu ermöglichen und forciert so die weitere Zersiedelung und Zerschneidung der natürlichen Lebensräume sowie den Lebensraumverlust und die Lebensraumeinengung für wildlebende Tiere und Pflanzen.

Die Definition des Hofverbandes, wie sie im Motivenbericht dargelegt wird, ist ökologisch aber auch verfassungsrechtlich inakzeptabel, zumal der Motivenbericht weiter ausführt, dass die Möglichkeit besteht, dass der Landwirt Gebäude aus dem Hofverband herauslösen kann. Mit der Regelung würde bewirkt, dass dem Landwirt fernab jeglicher Bebauung die Errichtung eines Wohngebäudes ermöglicht wird und er dieses dann in weiterer Folge als teuer gehandeltes Objekt auf dem Immobilienmarkt anbieten kann. Hierfür kann es keine sachliche Rechtfertigung geben.

Zum Begriff des „Hofverbandes“ hält der VwGH fest, dass der Begriff im NÖ ROG nicht definiert ist (auch in der aktuell geltenden Fassung fehlt eine Definition) und weiter: „*Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch ist darunter die unmittelbare Nähe des Wohnhauses zu den für den Betrieb wichtigen Wirtschaftsgebäuden zu verstehen. Das Wirtschaften des Bauern soll mit dem Wohnen verbunden sein.*“ (Urteil des VwGH vom 23. Februar 1999 in der Rechtssache 98/05/0209, zitiert in weiteren Urteilen).

**Die NGO Protect spricht sich für eine rechtsverbindliche Definition des Begriffes „Hofverband“ im NÖ ROG aus und zwar als in unmittelbarer Nähe zum Wohngebäude des Betriebsinhabers befindlicher Bereich.**

## 7. Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle

Mit der 22. Novelle NÖ ROG soll unter § 19 Abs. 2 Z. 1b festgelegt werden: „*Die Widmung einer Land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle ist zulässig, wenn sich auf dieser Fläche bisher kein Wohngebäude im Rahmen einer Land- und Forstwirtschaft befindet. Neben der erstmaligen Errichtung eines Wohngebäudes dürfen auch die in der Z. 1a aufgezählten Bauwerke errichtet werden.*“

Auch hier strebt der Gesetzgeber eine weitere Zersiedelung und Zerschneidung der natürlichen Landschaft sowie den Lebensraumverlust und die Lebensraumeinengung für wildlebende Tiere und Pflanzen an, indem er die Neuwidmung von land- und forstwirtschaftlichen Hofstellen mit Wohngebäuden, Gästezimmer etc. im Grünland ermöglichen möchte.

Das NÖ ROG definiert überdies auch keinerlei Voraussetzungen für die Neuwidmung einer land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle.

Der Motivenbericht erläutert, dass die Widmung einer land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle dann erfolgen wird, „*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.*“<sup>3</sup>.

Diese Darstellung im Motivenbericht entspricht jedoch nicht in vollem Umfang dem, was mit der Novellierung ermöglicht wird. Dem Amt der NÖ Landesregierung sind die Fälle von vorgetäuschten landwirtschaftlichen Betrieben zur Erreichung einer Baubewilligung im Grünland durchaus bekannt. So sieht, um ein Beispiel anzuführen, ein Amtssachverständiger in seinem „Gutachten“ vom 08. Mai 2012 (GBA KR-D-1309/001-2007) kein Problem, auf gerade einmal knapp über einem Hektar eigener Wiese auf

rund 1.000 Meter Höhe eine gewinnbringende Landwirtschaft festzustellen, um dem Eigentümer der Wiese die Gebäudebewilligung im Grünland zu ermöglichen.

Mit der Neuformulierung des § 19 Abs. 2 Z. 1b 22. Novelle NÖ ROG wird der Flächenumwidmung in land- und forstwirtschaftliche Hofstelle – zumal keine Voraussetzungen zur Umwidmung im Gesetz formuliert sind – und somit der Zersiedelung und Zerschneidung der Landschaft sowie dem Flächenverbrauch Vorschub geleistet.

**Die NGO Protect regt an, dass im NÖ ROG 1976 festgeschrieben wird, dass die Neuwidmung einer land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle ...**

- nur am Ortsrand erfolgen darf, um eine weitere Zersiedelung und Zerschneidung der Landschaft zu unterbinden.
- nur dann erfolgen darf, wenn es sich dabei um einen land- oder forstwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb handelt, der über die entsprechenden Eigenflächen verfügt und langfristig wirtschaftlich lebensfähig ist, um willkürlichen Widmungen und hierauf aufbauend dem Flächenverlust und weiteren Lebensraumverschlechterungen vorzubeugen.

## 8. Widmungszusatz „Standort“ und „Wiedererrichtung“

### 8.1. Widmungszusatz „Standort“

Mit der 22. Novelle NÖ ROG soll unter § 19 Abs. 2 Z. 4 mit lit. c erstmalig für Grünlandgebäude ein Widmungszusatz „Standort“ (Sto) festgelegt werden: *„Wohngebäude bzw. für Wohnzwecke genutzte Gebäudeteile können mit dem Zusatz „Standort“ (Sto) versehen werden, wenn sie vor der Festlegung des Zusatzes zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar waren. Bei bereits gewidmeten Geb müssen die Voraussetzungen der lit a) und b) zum Zeitpunkt der Anbringung des Widmungszusatzes noch vorliegen. Dabei ist auch eine Beschränkung der Bruttogeschoßfläche unter das Höchstausmaß des Abs. 5 Z. 6 und das Ausmaß des Bestandsgebäudes bzw. des auszuweisenden Gebäudeteils zulässig.“*

Die einzige Voraussetzung für die Verleihung des Widmungszusatzes „Standort“ ist somit ein Wohngebäude, das 10 Jahre als solches im Grünland besteht. Dabei ist es nach der jetzigen Formulierung unerheblich, ob es sich dabei um ein bewilligtes bzw. für Wohnzwecke bewilligtes Gebäude handelt oder nicht.

Die Voraussetzung nach § 19 Abs. 2 Z. 4 lit. a, nach dem erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) nur dann als solche gewidmet werden dürfen, wenn es sich dabei um baubewilligte Hauptgebäude handelt, greift nicht, da lit. c nur für bereits gewidmete Geb vorsieht, dass die Voraussetzungen nach lit. a zum Zeitpunkt der Anbringung des Widmungszusatzes noch vorliegen müssen. Für Wohngebäude bzw. für Wohnzwecke genutzte Gebäudeteile, die nicht als Geb gewidmet sind, ist als einzige Voraussetzung vorgesehen, dass sie die letzten 10 Jahre für Wohnzwecke nutzbar waren.

### 8.2. Wiedererrichtung von Wohngebäuden im Grünland

Mit dem Widmungszusatz „Standort“ soll die „Wiedererrichtung“ von Wohngebäuden im Grünland verbunden werden. Hierzu sieht § 19 Abs. 5 mit der neu hinzugefügten Z. 6 vor: *„Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 170 m<sup>2</sup> zulässig, wenn die Gemeinde dies mit dem Widmungszusatz „Standort“ festgelegt hat und die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde. Bei der Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland darf maximal*



eine Wohnung im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 8200-0, pro Grundstück errichtet werden. Bei der Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland muss die Überschneidung mit dem Grundriss des Bestandes zu 70 % gegeben sein. Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf nur dann erteilt werden, wenn der geplante Neubau das Orts- und/oder das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt und der Bautradition des Umlandes entspricht. Dies ist in einem Gutachten eines Amtssachverständigen des Landes NÖ nachzuweisen.“

Bereits jetzt und ebenso in der vorgesehenen 22. Novelle normiert § 19 Abs. 5 Z. 4 NÖ ROG 1976, dass durch Elementarereignisse wie Brand etc. vollständig zerstörte Gebäude wiedererrichtet werden dürfen. Da im Falle einer Gebäudezerstörung die Wiedererrichtung bereits gesetzlich geregelt ist, beabsichtigt der Gesetzgeber mit der neu einzuführenden „Wiedererrichtung“ nach Z. 6 weiterreichende Rechte zu normieren.

### 8.3. Betrachtung anzunehmender Auswirkungen

#### 8.3.1. Verfassungswidrigkeit der „Standort-Widmung“

Mit § 19 Abs. 5 Z. 6 22. Novelle NÖ ROG soll normiert werden, dass die Wiedererrichtung eines Gebäudes zulässig ist, wenn die Gemeinde dies mit dem Widmungszusatz „Standort“ festgelegt hat. Der Motivenbericht erläutert: „Die Festlegung dieses Widmungszusatzes liegt im Ermessen der Gemeinde“<sup>3</sup>.

Der Gesetzgeber strebt folglich eine willkürliche Handhabung des geplanten Widmungszusatzes „Standort“ und der damit verbundenen „Wiedererrichtung“ im Ermessen der Gemeinde an. Die Gemeinde kann ohne sachliche Rechtfertigung festlegen, welchen Gebäuden sie eine „Wiedererrichtung“ ermöglicht und welchen nicht.

Ein Gesetz, das die Grundlage für eine gleichheitsverletzende Besser- bzw. Schlechterstellung einzelner Personen darstellt, ist verfassungswidrig.

#### 8.3.2. Schwarzbauamnestierung

Es ist anzunehmen, dass mit der Einführung des Widmungszusatzes „Standort“ in Verbindung mit der neu formulierten „Wiedererrichtung“ die Grundlage zur Amnestierung von Schwarzbauten im Grünland ermöglicht werden soll, indem für eine „Wiedererrichtung“ die Behauptung oder Möglichkeit einer Wohnnutzung über die letzten 10 Jahre als Voraussetzung ausreichend ist.

Der Motivenbericht spricht in diesem Zusammenhang auch von „**erstmalige Zulassung des Neubaus eines erhaltenswerten Gebäudes**“ und einer vorgesehenen Beschränkung auf „**nur auf die unmittelbaren Wohnbedürfnisse des Eigentümers und bloß eine Wohnung**“<sup>3</sup>.

Damit einher geht das Festklopfen des bereits sehr hohen Zersiedelungs- und Zerschneidungsgrads in Niederösterreich, der in hohem Maße durch Schwarzbauten im Grünland – die von Wochenendhäusern bis hin zu ganzen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben reichen – verursacht wird.

Hierbei ist der Formulierung „eine Wohnung im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014“<sup>1,2</sup> zusätzlich Beachtung zu schenken. § 47 NÖ Bauordnung 2014 (aktuell in § 40 NÖ BTV 1997 idgF) sieht bereits bei einer Wohnraumgröße von 18 m<sup>2</sup> Fläche eine Wohnung. Gebäude, die diesen Anforderungen genügen, sind typischerweise ehemalige Schuppen und ähnliches im Grünland oder illegal im Grünland errichtete Holzblockhütten, die von den Eigentümern zu Wohnzwecken ausgebaut und genutzt werden.

Sowohl aus ökologischen und ökonomischen Gründen, als auch aufgrund der der Verfassung widersprechenden gleichheitswidrigen Privilegierung eines rechtswidrig handelnden Personenkreises (vergleiche auch Urteil des VfGH in den Rechtssachen G 132/98 u.a.) sind die vorgesehenen normativen Maßnahmen für eine Schwarzbauamnestierung abzulehnen.

Die NGO Protect spricht sich aus oben genannten Gründen gegen eine Einführung des Widmungszusatzes „Standort“ und gegen die damit verbundene „Wiedererrichtung“ von Gebäuden im Grünland aus.

PPRau:

§ 19 Abs. 3a

Die vorgesehene Ergänzung um den Passus „Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ erscheint vor dem Hintergrund der vorgesehenen Berücksichtigung der BO-Widmung als Wohnbauland nicht erforderlich.

§ 19 Abs. 5

Im Zusammenhang mit der zukünftig möglichen Wiedererrichtung von erhaltenswerten Gebäuden im

Grünland sind Gutachten von Amtssachverständigen des Landes NÖ vorgesehen.

Hingewiesen wird an dieser Stelle, dass Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und Raumordnung ebenfalls über ein dahingehendes ExpertInnenwissen verfügen.

KI:

Zu § 19 Abs. 2 Z. 1a:

Da der Begriff des Hofverbandes nicht im NÖ Raumordnungsgesetz 1976 definiert ist, könnte die Neuregelung zu einer falschen Auslegung des Gesetzes führen. Aus der Neuformulierung bzw. Abänderung der Bestimmung über die Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden in der Widmungsart Grünland Land- und Forstwirtschaft könnte sich nämlich schließen lassen, dass in dieser Widmungsart nunmehr die Errichtung von Wohngebäude (bei Einhaltung aller anderen gesetzlichen Rahmenbedingungen) möglich ist, auch wenn bis zur Neuerrichtung eines Wohngebäudes noch keine Wohnnutzung im Hofverband integriert war. Es sollte daher jedenfalls der Begriff "Hofverband" definiert werden.

Zu § 19 Abs. 2 Z. 4 und § 25:

Die Möglichkeit zur Einschränkung von Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland und der Erweiterungsmöglichkeiten wird sehr begrüßt.

Nicht begrüßt wird der neue Widmungszusatz "Standort" (Sto) zu erhaltenen Gebäuden im Grünland. Gerade in den Grünlandlagen im Wiener Umland ist die Möglichkeit einer Neuerrichtung von Wohngebäuden besonders attraktiv. Damit kann einerseits der Erwerb von teuren Bauplätzen im Bauland vermieden werden und andererseits ist von den Bauwerbern im Falle eines Neubaus im Grünland eine wesentlich geringere Abgabenbelastung zu tragen. Auch wenn in § 25 eine Standortabgabe vorgesehen ist bedeutet die Regelung dieses § eine neue Aufgabe für die Gemeinde, da die Erträge aus den Abgaben für die Errichtung von staubfreien Verkehrsflächen im Grünland (!) zu verwenden ist. Gerade für große Gemeinde (flächig) stellt jetzt schon in Baulandbereichen die Herstellung und Instandhaltung adäquater Verkehrsflächen eine große Herausforderung dar.

Darüber hinaus wird mit der Möglichkeit des Neubaus, die Nutzung und ganzjährige Bewohnung von erhaltenen Gebäuden im Grünland (die also keine Baulandeignung aufweisen), attraktiver. Es wird die Möglichkeit geschaffen bisher nur zur Nutzung als Wochenend- oder Ferienhaus (in der entsprechenden Jahreszeit) geeignete Gebäude neu zu errichten und entsprechend ganzjährig zu nutzen.

### Zu § 21:

#### LvWG:

Zu § 21: Nach Abs. 11 Z 1 soll die Landesregierung die Genehmigung eines örtlichen Raumordnungsprogramms die Genehmigung zu versagen haben, wenn es einem überörtlichen Raumordnungsprogramm oder anderen rechtswirksam überörtlichen Planungen widerspricht, sofern nicht eine dementsprechende Änderung der überörtlichen Planung fachlich gerechtfertigt ist und seitens des „Landes“ bereits „in Bearbeitung“ genommen wurde. Zunächst bleibt unklar, was in diesem Zusammenhang unter „Land“ zu verstehen sein soll (angesprochen sein dürfte wohl die NÖ Landesregierung, sodass diesbezüglich jedenfalls eine Klarstellung erforderlich scheint) und ab welchem Verfahrensstadium eine „Bearbeitung“ vorliegen soll. Ins Auge sticht jedoch vor allem, dass den Prüfungsmaßstab nicht (mehr) die im Entscheidungszeitpunkt geltende Rechtslage darstellen soll, sondern auch in diesem Zeitpunkt mögliche anstehende, noch nicht abgeschlossene Planungen. So sehr die dahinter stehende Intention zu begrüßen ist, allzu lange Wartezeiten bei der Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme hintanzuhalten, erscheint die Tauglichkeit des gewählten Instrumentariums zu

hinterfragen.

Dies zunächst, wenn man sich vor Augen hält, dass das örtliche Raumordnungsprogramm zufolge § 21 Abs. 11 Z 1 ROG dem überörtlichen Raumordnungsprogramm und rechtswirksamen (!) überörtlichen Planungen nicht widersprechen darf und die Kontrolle durch die Landesregierung ausschließlich den Zweck verfolgt und verfolgen darf, die objektive Rechtmäßigkeit im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde erlassener Verordnungen sicherzustellen. Angesichts des unterschiedlichen Beurteilungsmaßstabes kann das vorgesehene Instrumentarium diesen Zweck des aufsichtsbehördlichen Verfahrens aber gerade nicht erfüllen und greift in unzulässiger Weise in das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde ein. So hätte die in Aussicht genommene Regelung nicht nur zur Folge, dass die Bewilligung eines örtlichen Raumordnungsprogramms selbst bei Erfüllung der Anforderungen § 21 Abs. 11 Z 1 ROG dann zu verweigern wäre, wenn sich Planungen des überörtlichen Raumordnungsprogramms in Bearbeitung befinden. Vielmehr erwiese sich das örtliche Raumordnungsprogramm vom Zeitpunkt seiner Erlassung (bis zu einer allfälligen Konvalidierung infolge Inkrafttretens der Änderung des überörtlichen Raumordnungsprogramms) als rechtswidrig und könnte (unbeschadet einer strafgerichtlichen Verantwortlichkeit der Entscheidungsträger auf Gemeindeebene) wegen Widerspruchs zu § 21 Abs. 11 Z 1 ROG (erfolgreich) beim Verfassungsgerichtshof angefochten werden. Mit besonderer Deutlichkeit tritt der Mangel der Konstruktion dadurch zutage, dass der Gemeinderat unmittelbar nach Genehmigung der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms zufolge § 23 Abs. 2 lit. a ROG eine Bausperre zu verhängen hätte. Sofern man daher an einem derartigen System festhalten wollte, wären sämtliche korrespondierenden Regelungen des ROG entsprechend anzupassen.

### StB:

#### **§ 21**

*Demnach ist eine **strategische Umweltprüfung** künftig auch für **Bebauungspläne** erforderlich.*

**RU2:**Zu § 21 Abs. 5:

Die Ergänzung der Benachrichtigung an die angrenzenden Gemeinden, Kammern und Interessenvertretungen um eine inhaltliche Angabe über die geplanten Änderungen ist grundsätzlich sinnvoll. Es wird jedoch angeregt, die erforderlichen Inhalte der Auflistung der geplanten Änderungspunkte zu regeln (etwa genügt die bloße Nennung der KG, eine grobe Ortsangabe oder die genauen Parzellennummern?). Diese inhaltliche Ergänzung könnte auch auf jene Fälle eingeschränkt werden, in denen eine SUP erforderlich ist oder ein ÖEK erlassen werden soll.

§ 21 Abs.11 Z.1:

Die Einschränkung des Widerspruchs zu überörtlichen Planungen ist problematisch, weil sie das Ergebnis eines Verfahrens mit offenem Ausgang (zur Änderung des Reg. ROP) vorwegnimmt! Was passiert, wenn auf Grundlage dieser Bestimmung eine Genehmigung für ein ÖROP entgegen einem Reg. ROP erteilt wird, in der Folge aber die Landesreg. die entsprechende Änderung des Reg. ROP NICHT beschließt? Wer beurteilt zudem, ob die angesprochene begonnene Änderung der überörtlichen Planung zudem „fachlich gerechtfertigt“ ist? Sind überhaupt Fälle denkbar, in denen eine überörtliche Planung seitens des Landes in Bearbeitung genommen wurde, die aber nicht „fachlich gerechtfertigt“ ist?

Ab wann gilt eine Änderung der überörtlichen Planung als „*seitens des Landes bereits in Bearbeitung genommen*“?

Es kann sich bei dieser Regelung um keine Sachverständigenbeurteilung handeln, da die Sachverständigen an die Einhaltung geltender gesetzlicher Bestimmungen (Verordnungen) gebunden sind.

**Arch:****Zu § 21:**

Mit der Neuregelung des § 13 Abs. 2 ist der Bebauungsplan zukünftig ein Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogramms. Eine unveränderte Formulierung in § 21 (Verfahren zur Aufstellung eines örtlichen Raumordnungsprogramms) würde zu Auslegungsschwierigkeiten und Missverständnissen führen.

Pro:

## 9. Widerspruch örtlicher zu überörtlichen Planungen

§ 21 Abs. 11 Z. 1 NÖ ROG 1976 lautet bisher, dass die Genehmigung des örtlichen Raumordnungsprogramms zu versagen ist, wenn es „*einem überörtlichen Raumordnungsprogramm oder anderen rechtswirksamen überörtlichen Planungen widerspricht*“. Diese Normierung soll mit der 22. Novelle NÖ ROG durch „*sofern nicht eine dementsprechende Änderung der überörtlichen Planung fachlich gerechtfertigt ist und seitens des Landes bereits in Bearbeitung genommen wurde*“ ergänzt werden<sup>1,2</sup>.

Zum einen fördert die vorgesehene Novellierung die Änderung überörtlicher Grundlagen auf Bestellung, wenn diese bestimmten Gemeindewünschen im Wege sind.

Zum anderen wird das Stellungnahmerecht gemäß § 21 Abs. 7 NÖ ROG 1976 dahingehend eingeschränkt, dass die Argumentationsbasis – nämlich die überörtlichen Raumordnungsprogramme und andere rechtswirksame überörtliche Planungen – keine feste Grundlage zum Zeitpunkt der Kundmachung mehr darstellt, sondern ohne Kenntnis der Stellungnehmenden während des Genehmigungsverfahrens des örtlichen Raumordnungsprogramms eine Änderung erfahren kann.

**Die NGO Protect sieht in der Novellierung des § 21 Abs. 11 Z. 1 NÖ ROG eine sachlich nicht gerechtfertigte und problematische Änderung, weshalb sie anregen möchte, die bisherige Normierung beizubehalten.**

## 10. Hinterlegungen von Ausfertigungen des örtlichen Raumordnungsprogramms

§ 21 Abs. 17 NÖ ROG 1976 idgF lautet: „*Zwei mit der Kundmachungsklausel versehene Ausfertigungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes sind beim Amt der Landesregierung und eine bei der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde sowie je eine mit der Kundmachungsklausel versehene Ausfertigung des Flächenwidmungsplanes beim zuständigen Vermessungsamt zu hinterlegen.*“<sup>5</sup>. Mit der 22. Novelle NÖ ROG soll nun die Hinterlegungspflicht bei der Bezirksverwaltungsbehörde und dem Vermessungsamt entfallen<sup>1,2</sup>.

Den Wegfall der Hinterlegungspflicht bei der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde erachtet die NGO Protect als problematisch, da eine dortige Einsicht in Raumordnungsprogramme aus mehreren Gründen, beispielsweise wenn eine Maßnahme gemeindeüberschreitend erfolgen soll oder wenn Änderungen eines Raumordnungsprogramms einer Gemeinde Einfluss auf andere Gemeindegebiete hat, zweckdienlich ist.

Der Verzicht auf eine Hinterlegung bei dem jeweiligen Vermessungsamt birgt die Gefahr, dass die Behörde über Schwarzbauten keine Kenntnis erlangt. § 4 Abs. 3 VermV normiert, dass auf vermessenen Grundstücken jedenfalls die Gebäude gemäß § 2 Abs. 1 Z 1 BANU-V – das sind dem Augenschein nach auf Dauer errichtete Gebäude – zu vermessen sind. Auf diesem Weg können somit auch unwilligte Gebäude in die DKM gelangen.

§ 4 Abs. 1 NÖ Planzeichenverordnung legt fest, dass als Basis für die Plangrundlage des Flächenwidmungsplanes die amtliche Katastralmappe heranzuziehen ist. Somit gelangen Gebäude, die Teil der amtliche Katastralmappe sind, in das verordnete Raumordnungsprogramm.

Auf eine Hinterlegung könnte dann verzichtet werden, wenn eine rechtsverbindliche Darstellung der örtlichen Raumordnungsprogramme, vorzugsweise als herunterladbare PDF-Dateien des verordneten Raumordnungsprogramms, im Internet erfolgen würde (bislang nur Flächenwidmungspläne als unverbindliche Auskunft im NÖGIS).

**Die NGO Protect regt an, bis zur Verwirklichung einer Bereitstellung der Raumordnungsprogramme (PDF-Dateien von digitalen ROPs oder Scans analoger ROPs) im Internet nicht auf die Hinterlegung bei den Bezirksverwaltungs- und Vermessungsbehörden zu verzichten.**

### PPRau:

#### § 21 Verfahren

Mit der Neuregelung des § 13 Abs. 2 ist der Bebauungsplan zukünftig ein Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogramms. Eine unveränderte Formulierung in § 21 (Verfahren zur Aufstellung eines örtlichen Raumordnungsprogramms) würde zu Auslegungsschwierigkeiten und Missverständnissen führen.

### Zu § 22:

### BMLF:

#### **Zu Z 31 (§ 22 Abs. 4 Z 2):**

Die SUP-RL 2001/42/EG legt in Art. 3 den Geltungsbereich, also für welche Pläne und Programme eine SUP durchzuführen ist, fest. Sie kennt den sog. obligatorischen Anwendungsbereich gemäß Art. 3 Abs. 2 (eine SUP ist zwingend durchzuführen) und den sog. nicht-obligatorischen oder konditionalen Anwendungsbereich gemäß Art. 3 Abs. 3 und 4 (SUP ist nur durchzuführen, wenn voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen eintreffen können).

Das NÖ Raumordnungsgesetz 1976 sieht die Möglichkeit des Entfalls einer SUP bei der Geringfügigkeit sonstiger Änderungen örtlicher Raumordnungsprogramme gemäß § 22 Abs. 4 vor. Dazu ist festzuhalten, dass die SUP-RL keinen Entfall einer SUP a priori zulässt. Gemäß SUP-RL ist an Hand der Kriterien des Anhang II zu prüfen, ob voraussichtlich erhebliche

Umweltauswirkungen eintreffen können (Erheblichkeitsprüfung). Wenn die Erheblichkeitsprüfung ergibt, dass die Änderung voraussichtlich keine erhebliche Umweltauswirkungen hat, muss keine SUP durchgeführt werden.

Dem BMLFUW ist nicht bekannt, ob bei der Umsetzung der SUP-RL bestimmte Planungsvorhaben als geringfügig an Hand der Kriterien der SUP-RL gemäß Art. 5 eingestuft wurden. Jedenfalls enthält das NÖ Raumordnungsgesetz 1976 keine diesbezüglichen Festlegungen.

Durch die Novelle wird ein weiterer Tatbestand zum Entfall der SUP ermöglicht. Wenn eine Gemeinde ein verordnetes Entwicklungskonzept hat, kann eine SUP für eine sonstige Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes entfallen. Dies wird begründet mit der verpflichtenden Durchführung einer SUP für das verordnete Entwicklungskonzept.

Dazu ist festzuhalten, dass die SUP-RL eine solche Möglichkeit nicht vorsieht. Die SUP-RL verweist zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen gemäß Art. 4 Abs. 3 auf Art. 5 Abs. 2 und 3. Art. 5 enthält Bestimmungen zum Umweltbericht. So hält Abs. 2 fest, dass u.a. zu berücksichtigen ist, wann bestimmte Aspekte zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen auf den unterschiedlichen Ebenen am besten geprüft werden können. Gemäß Abs. 3 können alle verfügbaren Informationen, die z.B. auf anderen Ebenen des Entscheidungsprozesses gesammelt wurden, verwendet werden (siehe dazu auch die Ausführungen auf Seite 26 und 32 im SUP Implementation Guide der Kommission [http://ec.europa.eu/environment/archives/eia/pdf/030923\\_sea\\_guidance\\_de.pdf](http://ec.europa.eu/environment/archives/eia/pdf/030923_sea_guidance_de.pdf)). Jedenfalls ermöglicht die SUP-RL nicht den Entfall einer SUP, wenn auf einer übergeordneten Ebene eine SUP durchgeführt wurde.

Vollständigkeitshalber wird in diesem Zusammenhang auch noch auf Art. 11 SUP-RL verwiesen. Er enthält zusätzlich Bestimmungen zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen in Relation zu verschiedenen Prüfpflichten nach anderen Gemeinschaftsvorschriften. Art. 11 Abs. 2 sieht vor, dass koordinierte oder gemeinsame Verfahren durchgeführt werden können, wobei die einschlägigen Rechtsvorschriften der Gemeinschaft erfüllt werden müssen. Zu diesem Themenkomplex liegt bereits ein Urteil des EUGH vor (RS C-295/10).

Mit freundlichen Grüßen

Für den Bundesminister: Dr Ursula Platzer-Schneider



StB:**§ 22 Abs.4 Z.2**

*Ein Umweltbericht ist für alle Punkte zu erstellen, wenn a) die Geringfügigkeit nicht gegeben ist oder b) kein Entwicklungskonzept verordnet ist. Die bedeutet für die Gemeinden eine finanzielle Mehrbelastung.*

RU2:Zu § 22 Abs.4 Z.2:

Die Begründung für den obligatorischen Entfall einer SUP-Pflicht im Falle der Umsetzung eines rechtswirksamen ÖEK geht von einer Fehlannahme aus: es ist zwar theoretisch richtig, dass ein ÖEK laut Gesetz einer SUP unterzogen werden muss, es gibt allerdings auch noch ÖEKs, die vor der Umsetzung der SUP-Richtlinie im NÖ ROG verordnet wurden. Für diese liegt daher eine SUP nicht vor.

Textempfehlung daher:

*... oder für diesen Bereich der Gemeinde ein verordnetes Entwicklungskonzept gilt, das einer SUP unterzogen wurde, hat die Gemeinde ....*

Arch:**Zu§ 22:**

Mit der Neuregelung des§ 13 Abs. 2 ist der Bebauungsplan zukünftig ein Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogramms. Eine unveränderte Formulierung in § 22 (Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms) würde ebenfalls zu Auslegungsschwierigkeiten und Missverständnissen führen.

Pro:**11.2. SUP auf abstrakter Ebene als Ersatz für eine Planprüfung**

Eine strategische Umweltprüfung auf der Ebene des Entwicklungskonzeptes ist in den meisten Fällen viel zu abstrakt, als dass die Auswirkungen auf die Umwelt, die durch konkrete Flächenwidmungen möglich sind, bereits zu diesem Zeitpunkt vollumfänglich abzusehen wären.

Artikel4 Abs. 3 der SUP-Richtlinie gibt deshalb auch vor, dass bei Plänen und Programmen, die zu ei- ner Plan- oder Programmhierarchie gehören - so wie dies beim Entwicklungskonzept und dem darauf aufbauenden Flächenwidmungsplan der Fall ist-, die Mitgliedstaaten zu berücksichtigen haben, dass die Prüfung gemäß der vorliegenden Richtlinie auf verschiedenen Stufen dieser Hierarchie durchge- führt wird.

Die Planänderungen sind jedenfalls von der Verpflichtung zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung mit umfasst und können nicht durch eine Prüfung auf Ebene eines Entwicklungskonzeptes ersetzt werden.

Der Leitfaden zur SUP-Richtlinie hält diesbezüglich fest: "Der Ausdruck ‚Pläne und Programme‘ schließt die Änderung von Plänen und Programmen ein. Viele Pläne, insbesondere Flächennutzungspläne, werden meist nicht völlig neu erstellt, sondern geändert, wenn sie veraltet sind. Derartige Änderungen werden ebenso behandelt wie die Pläne und Programme selbst und erfordern, sofern die Kriterien der Richtlinie zutreffen, eine Umweltprüfung. Würde diesen Änderungen nicht dieselbe Bedeutung beigemessen wie den Plänen und Programmen selbst, wäre der Geltungsbereich der Richtlinie stärker eingeschränkt" 27 •

Die mit der 22. Novelle NÖ ROG vorgesehene Änderung zum Verzicht einer SUP bei verordnetem Entwicklungskonzept ist nicht geeignet, ...

dem Zielder SUP-Richtlinie, im Hinblick auf die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung ein hohes Umweltschutzniveau sicherzustellen,

- und darüber hinaus dem SUP-Protokoll der UNECE (Zusatzprotokoll zur Espoo-IKonvention, in Kraft getreten im Juli 2010) zur umfassenden Berücksichtigung von Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung von Plänen und Programmen

... zu genügen.

Die NGO Protect spricht sich gegen eine Regelung zur Umgehung einer strategischen Umweltprüfung bei verordnetem Entwicklungskonzept aus, da diese vorgesehene Normierung dem Ziel einer SUP nicht Rechnung trägt, von der SUP-Richtlinie nicht umfasst ist und bei der Änderung von örtlichen Raumordnungsprogrammen weitere Möglichkeiten eröffnet, die Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne von Art. 6 iVm Art. 2 lit. d und Art. 3 Abs. 7 SUP-Richtlinie zu umgehen.

### PPRau:

§ 22 Änderung örtliches Raumordnungsprogramm

Mit der Neuregelung des § 13 Abs. 2 ist der Bebauungsplan zukünftig ein Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogramms. Eine unveränderte Formulierung in § 22 (Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms) würde zu Auslegungsschwierigkeiten und Missverständnissen führen.

### Zu § 23:

#### Arch:

**Zu § 23 Abs. 1 :**

Mit der Neuregelung des § 13 Abs. 2 ist der Bebauungsplan zukünftig ein Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogramms. Eine unveränderte

Formulierung in § 23 (Bausperre im Zusammenhang mit der Aufstellung oder Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogramms) würde auch hier zu Auslegungsschwierigkeiten und Missverständnissen führen.

### PPrau:

§ 23 Abs. 1 Bausperre

Mit der Neuregelung des § 13 Abs. 2 ist der Bebauungsplan zukünftig ein Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogramms. Eine unveränderte Formulierung in § 23 (Bausperre im Zusammenhang mit der Aufstellung oder Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogramms) würde zu Auslegungsschwierigkeiten und Missverständnissen führen.

### Zu § 25:

### LvWG:

Zu §§ 19 und 25: Abs. 2 Z 4 lit. c schafft als neue Kategorie eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (Geb) Wohngebäude bzw. für Wohnzwecke genutzte Gebäudeteile mit dem Zusatz „Standort“. Vom „klassischen“ Geb soll sich diese Kategorie dadurch abheben, dass am Standort eines solchen auch nach seinem Untergang zu Wohnzwecken Gebäude bzw. Gebäudeteile bis zu einer Bruttogeschossfläche von 170 m<sup>2</sup> errichtet werden dürfen.

Sieht man davon ab, dass im Fall des Untergangs eines solchen Objekts wohl kaum mehr von einem „erhaltenswerten“ Gebäude gesprochen werden kann, ist das geplante Regime in mehrfacher Hinsicht in sich widersprüchlich bzw. wurden einzelne Regelungen bloß mangelhaft aufeinander abgestimmt. Während etwa § 19 Abs. 2 Z 4 lit. c der Gemeinde die Möglichkeit bietet, die Bruttogeschossfläche unter dem Höchstmaß des Abs. 5 Z 6 festzusetzen, fehlt es in Abs. 5 Z 6 an einer korrespondierenden Regelung, die eine Bindung an eine solcherart festgesetzte Maximalbruttogeschossfläche sicherstellt. Der Sinn der Ermächtigung nach Abs. 2 Z 4 lit. c bleibt daher unklar.

Wohl nicht beabsichtigt, aufgrund der Formulierung jedoch ohne weiteres möglich ist im

Übrigen die Errichtung eines Gebäudes nach Abs. 5 Z 6, auf welches dann seinerseits die Zubauermächtigung nach Abs. 5 Z 2 anzuwenden ist. Im Ergebnis ermöglicht es dies – wenn auch in zwei Schritten – an Standorten, an denen sich ein entsprechend gekennzeichnetes Geb befunden hat, Wohnbauten bis zu einer Bruttogeschossfläche von 300 m<sup>2</sup> zu errichten. Soweit Abs. 5 Z 6 derartige Vorhaben dadurch einzuschränken versucht, dass im Gebäude maximal eine Wohnung i.S.d § 47 pro Grundstück errichtet werden darf, wird dieses Ziel in Z 2 letzter Satz vereitelt.

Davon ausgehend, eröffnet das neue Regime daher die Möglichkeit, außerhalb des gewidmeten Baulands in nicht unerheblichem Ausmaß Wohnbauten zu errichten und damit im Ergebnis die strengen Kriterien der Baulandwidmung (Erforderlichkeit, die Aufschließung, Wasserver- und Abwasserentsorgung etc.) zu umgehen. Wenngleich der Gesetzgeber auch insoweit berechtigt ist, vom eigenen Ordnungssystem abzuweichen, bedarf eine solche Abweichung stets einer sachlichen Rechtfertigung (vgl. abermals VfSlg. 19.158/2010), an dessen Vorliegen im Fall der beschriebenen Konstruktion Zweifel zu äußern sind.

Mit besonderer Deutlichkeit treten die gleichheitsrechtlichen Bedenken mit Blick auf die in § 25 geplante Standortabgabe zutage, die zufolge dieser Bestimmung im Ergebnis mit der Hälfte der Aufschließungsabgabe festgesetzt werden soll. Nicht nur, dass damit Vorhaben im Grünland gegenüber solchen im Bauland schon per se ohne ersichtlichen Grund privilegiert werden, negiert der Entwurf insoweit völlig, dass die erforderliche Aufschließung im Grünland – nicht zuletzt im Hinblick auf die Streulage derartiger Objekte – ungleich kostenintensiver ist als im Bauland. Derartige Vorhaben daher trotz der höheren Kostenintensität mit geringeren Abgaben zu belegen als vergleichbare Vorhaben im Bauland, kann unter Gleichheitsgesichtspunkten wohl nicht mehr gerechtfertigt werden.

Zu § 25: In § 25 NÖ ROG 1976 ist der Entstehungszeitpunkt des Abgabenanspruches mit „Aus Anlass der Erteilung einer Baubewilligung für –“ zu unbestimmt. Hier wäre als Entstehungszeitpunkt die Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides oder eine Formulierung wie sie § 38 Abs. 1 vor der Z 1 NÖ BO 1996 kennt, der Vorzug zu

geben.

Weiters ist der Abgabeverpflichtete („Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer) zu unbestimmt, da z.B. im Falle eines Superädifikates nicht bestimmt wird, ob nun der Grundstückseigentümer oder der Gebäudeeigentümer als Abgabeverpflichteter heranzuziehen ist. Auch ist davon auszugehen, dass diese Abgabenbescheide ebenfalls dingliche Bescheidwirkung besitzen sollen, sodass in dieser Hinsicht eine Regelung, wie sie § 9 Abs. 1 der NÖ BO 1996 kennt, fehlt.

### StB:

#### § 25

*Die Formulierung des letzten Satzes zur Verwendung der Abgabe lässt mehrere Fragen zu:*

- *Warum soll die Verwendung der Mittel nicht auch für andere technische Infrastruktur (Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Beleuchtung) zulässig sein?*
- *Warum ist die Verwendung der Abgabe nur für die Herstellung, nicht aber für die Erhaltung zulässig?*
- *Was ist unter dem Begriff „Straßen im Grünland“ zu verstehen? Straßen in der Widmung Glf, öffentliche Verkehrsflächen durch die Widmung Glf.*
- *Wie ist vorzugehen, wenn – je nach Definition des Begriffes „befestigte Straße im Grünland“ – die Herstellung solcher Straßen in einer Gemeinde nicht vorgesehen ist?*
- *Darüber hinaus wird angemerkt, dass aufgrund der Festlegung politischer Druck durch die Eigentümer im Sinne eines Anspruches auf die Herstellung einer staubfrei befestigten Straße aufgrund der geleisteten Zahlung entstehen wird. Es ist zu bezweifeln, dass die Abgabe die tatsächlichen Kosten einer solchen Herstellung decken würde wodurch erhebliche finanzielle Belastungen für betroffene Gemeinden zu erwarten sind.*

### Pro:

## 12. Standortabgabe

Mit § 25 der 22. Novelle NÖ ROG soll folgendes festgelegt werden: „Aus Anlass der Erteilung einer Baubewilligung für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (§ 19 Abs. 5 Z. 6) sowie einer Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß § 19 Abs. 5 Z. 2, wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m<sup>2</sup> übersteigt, ist dem Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer eine Standortabgabe als eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 103/2007, vorzuschreiben. Deren Höhe beträgt die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der jeweiligen Gemeinde aktuellen Einheitssatz gemäß § 38 der NÖ Bauordnung 2014 ergibt. Der Ertrag der Abgabe ist für die Herstellung von staubfrei befestigten Straßen im Grünland zu verwenden“<sup>1</sup>.

Ausgehend von den Darlegungen in Kapitel 8 würden mit der Einführung einer Standortabgabe Grünlandverbauungen für die Gemeinden durch die damit verbundenen Einnahmen attraktiviert und gleichzeitig mit der Abgabe Geld für noch mehr Lebensraumzerschneidungen durch die Herstellung von Straßen im Grünland bereitgestellt, wobei zu beachten ist, dass der Gesetzgeber die zweckgebundene Abgabe für die Instandhaltung bestehender Güterwege ausschließt – er sieht ausschließlich die Herstellung von staubfrei befestigten Straßen im Grünland vor.

Nach Angaben des Umweltbundesamts ist das österreichische Straßennetz bereits 300.000 Kilometer lang (entspricht etwa 7,5 mal der Länge des Äquators): „Die Zerschneidung von Lebensräumen gilt heute als eine der Hauptursachen von Artenverlusten. Die Verdichtung von Verkehrswegen und die zunehmende Zersiedelung schaffen allorts ökologische Barrieren. Gegenstrategien sind dringend erforderlich.“

Eine Geldbeschaffung, bei der ausgehend von einer Bewilligung zur Lebensraumzerstörung („Wiederrichtung“, Vergrößerung von Geb) eine weitere Vernichtung von Lebensräumen und Migrationsrouten durch die Herstellung von Straßen im Grünland herbeigeführt wird, ist allein schon aufgrund der Naturschutzsituation im Land (siehe Kapitel 2) untragbar. Sie konterkariert sämtliche Bemühungen zur Erhaltung der Biodiversität und der letzten halbwegs unzerschnittenen Habitats. Die vorgesehene Bestimmung ist ein weiterer Ausdruck der fortgesetzten Weigerung, einen wirkungsvollen Schutz der Lebensräume und der Arten umzusetzen.

**Die NGO Protect spricht sich gegen eine Standortabgabe aus, die zu einer weiteren Vernichtung von Lebensräumen beiträgt.**

**Eine Standortabgabe, die bei Grünlandverbauungen anfällt, wäre, wenn man eine weitere Grünlandverbauung überhaupt zulässt, zwingend für Renaturierungen von Versiegelungsflächen oder anderen direkt dem Naturschutz zugute kommenden Ausgleichsmaßnahmen zu verwenden, wobei daran zu erinnern ist, dass innerhalb von Natura 2000-Gebieten Plan- und Projektbewilligungen schon durch das normierte Verschlechterungsverbot und damit in Verbindung stehenden Ausgleichsmaßnahmen nur in sehr engen Grenzen, die durch die Richtlinien und die Judikatur bestimmt werden, möglich sind.**

### VD:

Dieser Bestimmung, welche eine neue Standortabgabe einführt, begegnen mehrere verfassungsrechtliche Bedenken.

Einerseits ist nicht klar, wer tatsächlich Abgabepflichtiger ist, ob der Grundstückseigentümer oder der Gebäudeeigentümer. Weiters stellt sich im Hinblick auf die Verpflichtung der Gemeinde, die Abgabe für die Herstellung staubfrei

befestigter Straßen im Grünland zu verwenden, die Frage, warum nur bei den angegebenen Sachverhalten diese Abgabe entrichtet werden muss. Es ist für uns kein sachliches Abgrenzungskriterium zu anderen Grundstückseigentümern, die ein kleineres Gebäude errichten, erkennbar. Auch finden wir im Hinblick auf die Verwendung der Abgabe keine sachliche Rechtfertigung dafür, dass diese Regelung nicht auch für entsprechende Gebäude auf anderen Grünlandwidmungen gilt, wie z.B. bei den Widmungsarten Land- und Forstwirtschaft oder Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen.

Weiters wären noch die im Gegensatz zu z.B. § 38 NÖ BO 2014 verwendeten Berechnungsgrößen näher zu begründen (fixe Berechnungslänge, Hälfte des errechneten Produktes).

### Zu § 26 bis § 33:

#### StB:

##### **§ 26 bis § 33**

*Bei der Einbindung des Bebauungsplanes in das örtliche Raumordnungsprogramm hat keinerlei Harmonisierung stattgefunden. Dies betrifft zum Beispiel*

- § 26 Abs. 1 „... und aufgrund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, ...“;
- parallele Regelung für das Verfahren (vgl. § 21 vs. § 30),
- parallele Regelung für die Änderung (vgl. § 22 vs. § 31),
- parallele Regelung zur Bausperre (vgl. § 23 vs. § 32) und
- parallele Regelung zu Entschädigungen (vgl. § 24 vs. § 33).

*Die Harmonisierung mit dem Ziel einer Verfahrensvereinfachung ist dringend erforderlich, weil alleine unterschiedliche Fristenläufe bzw. Verfahrensabläufe ein gemeinsames Änderungsverfahren erschweren.*

#### KI:

Zu §§ 21, 22, 23, 24 sowie 30, 31, 32, 33:

Die Bestimmungen zu Änderungsverfahren, Bausperren und Entschädigung zur Änderung von örtlichen Raumordnungsprogramm und Bebauungsplan ist eine Abstimmung und ein Angleichen erforderlich.

## Zu § 27:

### Mi:

#### **Zu § 27 Abs. 1 (neu):**

Die Stadtgemeinde Mistelbach beschäftigt sich im Rahmen eines Pilotprojektes des Landes NÖ mit der Innenentwicklung der Stadt- und Dorfkern. Nach Analyse der für die Innenentwicklung in Frage kommenden Stadt- und Ortsteile ergibt sich, dass unter Einbeziehung der bestehenden Wohngebäude bei Konversionsflächen sehr schnell mit den vorhandenen (möglichen) Bebauungsvorschriften für eine zweckmäßige aber doch moderne Verbauung nicht das Auslangen gefunden wird.

Es wäre daher aus Sicht der Stadtgemeinde Mistelbach zu überlegen, ob im § 27 Abs. 1 eine Zif. 21 und damit eine Verordnungsermächtigung aufgenommen werden kann, welche besagt:

*21. In speziellen im Bebauungsplan definierten Baulandflächen darf von den allgemein gültigen Bebauungsvorschriften abgewichen und spezielle Bebauungsvorschriften festgelegt werden, wenn dafür im Rahmen der Innenentwicklung der Stadt- und Ortskerne eine genaue Analyse durchgeführt wurde.*

Eine derartige Festlegung würde, aus Sicht der Stadtgemeinde Mistelbach, die Revitalisierung, insbesondere von Baublöcken mit sehr großen Baulandtiefen wesentlich erleichtern und damit für die Kommune einen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Begründet ist das mit der bereits vorhandenen hochwertigen Infrastruktur in den von der Innenentwicklung betroffenen Baublöcken.

Als Beleg werden dieser Stellungnahme 3 Analyseblätter eines sehr tiefen und ehemals agrarisch genutzten Baufeldes im Norden der Katastralgemeinde Mistelbach beigelegt.

### Arch:

#### **Zu § 27 Abs. 2 Z. 6 (neu) :**

Die Verordnungsermächtigung zum Bebauungsplan beinhaltet zwar die Geschoßflächenzahl als zweckmäßige und oftmals erforderliche Maßzahl. Während in § 28 Abs. 1 die Definition der Bebauungsdichte vorgesehen wird, wurde offensichtlich jedoch verabsäumt, die Definition der Geschoßflächenzahl ebenfalls im neuen Raumordnungsgesetz zu berücksichtigen.

### PPRau:

#### **§ 27 Abs. 2 Z. 6 (neu)**

Die Verordnungsermächtigung zum Bebauungsplan beinhaltet zwar die Geschoßflächenzahl als zweckmäßige und oftmals erforderliche Maßzahl. Während in § 28 Abs. 1 die Definition der Bebauungsdichte vorgesehen wird, wurde offensichtlich jedoch verabsäumt, die Definition der Geschoßflächenzahl ebenfalls im neuen Raumordnungsgesetz zu berücksichtigen.



## Zu § 28:

### StP:

#### **Zu Z. 34 - § 28 Abs. 7 – Regelung der Bebauung:**

*„... sowie für Ortsbereiche , in welchen der Baubestand zu mehr als 70 % aus der Zeit vor 1920 stammt, ....“*

Im Sinne der klareren Handhabbarkeit sowie unter Bedachtnahme auf die städtebaulichen Strukturen der Zwischenkriegszeit wird angeregt den Zeitraum auf bis 1939 (oder der Einfachheit wegen) bis 1945 zu erstrecken.

Weiters sollte in diesen Gebieten auch eine von Absatz 1 abweichende Bauweise ermöglicht werden (Verweis auf § 4, Zi. 4, Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes LGBl. 8200/1-3 vom 25.3.1998).

### StB:

Weiters hat die Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn nachstehende Stellungnahme abgegeben:

Durch die Novellierung des Raumordnungsgesetzes wird der Bebauungsplan und somit auch der § 28 aufgenommen.

Dieser wird so umformuliert, dass sich die Regelung der Bebauung auf Hauptgebäude bezieht.

Die Definition des Hauptgebäudes wird in diesem Gesetz nicht geregelt. Jedoch wird in der Bauordnung das Nebengebäude geregelt.

Daraus folgt, dass jene Gebäude, die größer als 100 m<sup>2</sup> oder mehrgeschossig sind oder Aufenthaltsräume enthalten oder dem Verwendungszweck von Hauptgebäuden untergeordnet sind, Hauptgebäude sind.

Aus der gängigen Praxis wäre den Gemeinden geholfen, dass auch mit einem Nebengebäude die geschlossene und gekuppelte Bauweise erfüllt wird.

Ein Ansatz wäre, dass die geforderte Bauweise auch mit einem Nebengebäude erfüllt wird, wenn dies höher als 3 m ausgeführt wird.

Weiters ist in diesen Zusammenhang aufgefallen, dass sich die Regelung der Bebauung nur auf Hauptgebäude bezieht. Der Umkehrschluß wäre, dass ein Nebengebäude (mit oben angeführter Regelung), das nicht im seitlichen Bauwuch steht, höher als die

geregelte Bebauungshöhe errichtet werden darf.

**§ 28 Abs 1 Z 1 – Regelung der Bebauung – geschlossene Bebauungsweise**

Da das *überwiegende* Ausmaß nach herkömmlichem Sprachgebrauch schon ab über 50 % erfüllt ist, könnten bis zu 49,9% Nebengebäude, Tormauern etc. an der vorderen Bauflucht errichtet werden. Das könnte das geschlossene Erscheinungsbild insbesondere in Ortszentren massiv beeinträchtigen, weil fast die Hälfte der raumbildenden Bebauung eine vorgeschriebene (und nur für Hauptgebäude wirksame) Gebäudehöhe deutlich unterschreiten dürfte.

Daher soll das Wort "*überwiegend*" durch die Wortfolge "**zu mindestens 80 %**" ersetzt werden.

**§ 28 Abs 7 – Regelung der Bebauungs-Ortsbildgestaltung**

Die Beschränkung der Ortsbereiche auf einen historischen Baubestand ist zu begrüßen. Allerdings erscheint die Einschränkung auf die Zeit "*vor 1920*" zu eng gefasst, da auch für den Baubestand der Zwischenkriegszeit vor allem die Möglichkeit dieser Ausnahmebestimmungen oft unentbehrlich ist.

Daher soll die Jahreszahl "*1920*" durch die Jahreszahl "**1945**" ersetzt werden.

**§ 28 Abs 1 Z 1 – Regelung der Verkehrserschließung**

Analog zu § 28 Abs 7 soll auch hier die Jahreszahl 1920 auf 1945 abgeändert werden.

**§28 Abs.1**

*Die Einleitung der Bauungsweisen lässt nach wie vor auf eine beispielhafte Aufzählung schließen, obwohl von Gemeinden definierte Sonderbebauungsweisen laut § 39 Abs. 13 mit Rechtskraft des Gesetzes nicht mehr gelten.*

**Zu Z. 34 - § 28 Abs. 7 – Regelung der Bebauung:**

*„... sowie für Ortsbereiche , in welchen der Baubestand zu mehr als 70 % aus der Zeit vor 1920 stammt, ....“*

Im Sinne der klareren Handhabbarkeit sowie unter Bedachtnahme auf die städtebaulichen Strukturen der Zwischenkriegszeit wird angeregt den Zeitraum auf bis 1939 (oder der Einfachheit wegen) bis 1945 zu erstrecken.

Weiters sollte in diesen Gebieten auch eine von Absatz 1 abweichende Bauungsweise ermöglicht werden (Verweis auf § 4, Zi. 4, Verordnung über die Ausführung des Bauungsplanes LGBl. 8200/1-3 vom 25.3.1998).

### Mi:

#### **Zu § 28 Abs. 1 Zif. 1 (neu):**

Für eine energieeffiziente und in den Ortszentren ortsbildgerechte Bauung ist in den Bauungsplänen überwiegend die geschlossene Bauungsweise vorgesehen. Mit der nun vorgesehenen Neuordnung der geschlossenen Bauungsweise geht, nach Ansicht der Stadtgemeinde Mistelbach, die Flexibilität im Bezug auf die derzeitige Regelung im § 70 Abs. 1 Zif.

1 der NÖ Bauordnung 1996 verloren.

Insbesondere erfüllt oft die traditionelle Ausrichtung und Anordnung der Gebäude des seit Jahrzehnten bestehenden "Altbestandes" nicht die Vorgaben der neuen Regelung.

Im "Altbestand" ist die geschlossene Bauungsweise oft durch Einfriedungsmauern mit Einfahrtstoren gegeben. Ebenso ist nicht immer, sowie nun vorgesehen, die Errichtung einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorhanden. In der Natur bestehen doch durch Rücksprünge in der Gebäudefront bzw. mit den straßenseitigen Einfriedungen Gliederungen.

Der nun in Begutachtung befindliche § 28 Abs. 1 Zif. 1 erschwert, aus Sicht der Stadtgemeinde Mistelbach, die in der Regionalen Leitplanung Nordraum Wien festgelegte und auch gewünschte Innenentwicklung.

### Arch:

#### **Zu § 28 Abs. 1 Z. 1 (neu):**

Im Sinne einer energieeffizienten und (für weite Landesteile) ortsbildgerechten Bauung wird und wurde oftmals die geschlossene Bauungsweise vorgesehen. Bedenken konnten dabei mit dem Hinweis auf die Begriffsdefinition des § 70 Abs. 1 Z. 1 NÖ BO 1996 und den sich daraus ergebenden Möglichkeiten ausgeräumt werden. Mit der vorgesehenen Neuordnung der geschlossenen Bauungsweise würde diese flexible und äußerst zweckmäßige Anwendungsmöglichkeit verloren gehen.

#### **Zu § 28 Abs. 1 Z. 3 (neu) :**

Bei der Berücksichtigung des Gebäudealtbestandes bei der Erarbeitung von Bauungsplänen kann in vielen Fällen mit den vorgesehenen Bauungsweisen des § 28 Abs. 1 Z. 1 bis 4 nicht das Auslangen gefunden werden. In diesem Zusammenhang wäre eine Anwendungsmöglichkeit der einseitig offenen Bauungsweise für nur ein Grundstück zielführend. ebenfalls im neuen Raumordnungsgesetz zu berücksichtigen.

#### **Zu § 28 Abs. 7 und § 29 Abs. 8 :**

Die Umsetzung bzw. Verifizierung des geplanten Zusatzes "...sowie für Ortsbereiche, in welchen der Baubestand zu mehr als 70% aus der Zeit vor 1920 stammt..." erscheint-

wenn überhaupt- nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich. Erfahrungsgemäß liegen auf den meisten Gemeinden keine verlässlichen Unterlagen über den Baubestand des Jahres 1920 auf.

### PPRau:

#### § 28 Abs. 1 Z. 1 (neu)

Im Sinne einer energieeffizienten und (für weite Landesteile) ortsbildgerechten Bebauung wird und wurde oftmals die geschlossene Bauweise vorgesehen. Bedenken konnten dabei mit dem Hinweis auf die Begriffsdefinition des § 70 Abs. 1 Z. 1 NÖ BO 1996 und den sich daraus ergebenden Möglichkeiten ausgeräumt werden. Mit der vorgesehenen Neuregelung der geschlossenen Bauweise würde diese flexible und äußerst zweckmäßige Anwendungsmöglichkeit verloren gehen.

#### § 28 Abs. 1 Z. 3 (neu)

Bei der Berücksichtigung des Gebäudealtbestandes bei der Erarbeitung von Bauplänen kann in vielen Fällen mit den vorgesehenen Bauweisen des § 28 Abs. 1 Z. 1 bis 4 nicht das Auslangen gefunden werden. In diesem Zusammenhang wäre eine Anwendungsmöglichkeit der einseitig offenen Bauweise für nur ein Grundstück zielführend.

### Zu § 29:

### Arch:

#### **Zu §28 Abs. 7 und §29 Abs. 8 :**

Die Umsetzung bzw. Verifizierung des geplanten Zusatzes "*...sowie für Ortsbereiche, in welchen der Baubestand zu mehr als 70% aus der Zeit vor 1920 stammt...*" erscheint- wenn überhaupt- nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich. Erfahrungsgemäß liegen auf den meisten Gemeinden keine verlässlichen Unterlagen über den Baubestand des Jahres 1920 auf.

### Zu § 30:

**RU2:**Zu § 30 Abs. 8 Zif.1

Die geltende und die Bestimmung lt. Entwurf erlauben die Nachnutzung eines Betriebsstandortes in einem anderen Bauland als BK-H durch einen Handelsbetrieb mit zentrumsrelevanten Waren. Damit könnten Gewerbebetriebsstandorte mit eingelagerten Verkaufsflächen, gemeindeweit im Ausmaß von zehntausenden Quadratmetern, künftig für Handelseinrichtungen genutzt werden.

**Zu § 39:****StB:**

Im § 39 (Übergangsbestimmungen) wird festgehalten, dass "für Bereiche mit Sonderbebauungsweisen bis zu einer allfälligen Änderung der § 54 der NÖ Bauordnung anzuwenden ist". Im Gegensatz dazu wird im § 28 Abs. 1 jedoch - wie bisher - der Wortlaut "unter anderem" festgelegt, was bisher die Definition von Sonderbebauungsweisen ermöglichte.

Bezüglich der geplanten Abschaffung der Sonderbebauungsweisen wird angemerkt, dass eine gekuppelte Bebauung in Kombination mit einem Nebengebäude im verbleibenden Bauwuch (Sonderbebauungsweise ok\*) mittlerweile eine übliche Bauweise darstellt.

Aufgrund der geplanten Novelle des Raumordnungsgesetzes würde dies bedeuten, dass die Sonderbebauungsweisen künftig generell nach den Bestimmungen des § 54 der NÖ Bauordnung zu beurteilen sind und auch nicht neu festgesetzt werden können. Nach derzeitiger Einschätzung hat eine generelle Streichung der Sonderbebauungsweisen gravierende Auswirkungen auf großflächig bestehende Siedlungsstrukturen.

Daher wird diese hinterfragt bzw. sollten zumindest Übergangsbestimmungen definiert werden, welche die bestehenden Siedlungsstrukturen (und erprobten Bauweisen) weiterhin ermöglichen.

Für die Stadt Wiener Neustadt wird aufgrund der geplanten Änderungen der Verwaltungsaufwand weiter erhöht.

## Arch:

### **Zu § 39 Abs. 13 (neu):**

Mit der vorgesehenen Änderung würde sich ein Entfall der Möglichkeit zur Festlegung von Sonderbebauungsweisen im Bebauungsplan ergeben. Insbesondere im Zusammenhang mit der Berücksichtigung des Gebäudealtbestandes und im Zusammenhang mit Überlegungen in Schutzgebieten (z. B. in Altstadtbereichen oder in Bereichen von erhaltenswürdigen Kellergassen)

würden sich dadurch Erschwernisse bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen ergeben bzw. könnten angestrebte Zielsetzungen nicht im Bebauungsplan umgesetzt werden. Ein Entfall von Sonderbebauungsweisen erscheint auch vor dem Hintergrund der Verordnungsermächtigung des § 27 Abs. 2 Z. 3 (harmonische Gestaltung), im Zusammenspiel mit § 56 Abs. 2 NÖ BO 2014 (Struktur: Baumassen und deren Anordnung zueinander), nicht zielführend.

## PPRau:

### § 39 Abs. 13 Übergangsbestimmungen (neu)

Mit der vorgesehenen Änderung würde sich ein Entfall der Möglichkeit zur Festlegung von Sonderbebauungsweisen im Bebauungsplan ergeben. Insbesondere im Zusammenhang mit der Berücksichtigung des Gebäudealtbestandes und im Zusammenhang mit Überlegungen in Schutzgebieten (z. B. in Altstadtbereichen oder in Bereichen von erhaltenswürdigen Kellergassen) würden sich dadurch Erschwernisse bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen ergeben bzw. könnten angestrebte Zielsetzungen nicht im Bebauungsplan umgesetzt werden. Ein Entfall von Sonderbebauungsweisen erscheint auch vor dem Hintergrund der Verordnungsermächtigung des § 27 Abs. 2 Z. 3 (harmonische Gestaltung), im Zusammenspiel mit § 56 Abs. 2 NÖ BO 2014 (Struktur: Baumassen und deren Anordnung zueinander), nicht zielführend.

DI Esther Böhm  
DI Michael Fleischmann MA  
DI Reinhard Hrdliczka  
DI Florian Huysza  
DI Karl Heinz Porsch

## Zu § 40:

## Pro:

## 13. Umgesetzte EG-Richtlinien

In § 40 der 22. Novelle NÖ ROG (bislang § 30a) behauptet der Gesetzgeber durch dieses Gesetz unter anderem die folgenden EG-Richtlinien umgesetzt zu haben:

- FFH-Richtlinie 92/43/EWG inkl. der Änderung 97/62/EG
- Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG inkl. der Änderungen 81/854/EWG, „91/244/ER“ (richtig: 91/244/EWG), 94/24/EG und 97/49/EG
- SUP-Richtlinie 2001/42/EG

### 13.1. Umzusetzende gültige Richtlinien

#### 13.1.1. FFH-Richtlinie

Das NÖ ROG 1976 in der 22. Novelle, welche am 01. Februar 2015 in Kraft treten soll, hat als letzten Änderungsstand der FFH-Richtlinie die Version vom 27. Oktober 1997 angegeben (97/62/EG). Die danach erfolgten Änderungen ...

- durch die Akte über den Beitritt der Tschechischen Republik, der Republik Estland etc., veröffentlicht im ABI. Nr. L 236 vom 23. September 2003
- durch die Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. September 2003, veröffentlicht im ABI. Nr. L 284 vom 31. Oktober 2003
- durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006, veröffentlicht im ABI. Nr. L 363 vom 20. Dezember 2006
- durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013, veröffentlicht im ABI. Nr. L 158 vom 10. Juni 2013
- durch die Berichtigung ABI. Nr. L 95 vom 29. März 2014

... sind somit bis heute nicht durch das NÖ ROG in nationales Recht umgesetzt.

#### 13.1.2. Vogelschutzrichtlinie

Die in der 22. Novelle NÖ ROG zitierte Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG wurde mit Artikel 18 der Richtlinie 2009/147/EG aufgehoben.

Als letzte umgesetzte Version führt die 22. Novelle NÖ ROG die Richtlinie 97/49/EG, diese war bis 30. September 1998 umzusetzen. Die danach erfolgten Änderungen ...

- durch die Verordnung (EG) Nr. 807/2003 des Rates vom 14. April 2003, veröffentlicht im ABI. Nr. L 122 vom 16. Mai 2003
  - durch die Akte über den Beitritt der Tschechischen Republik, der Republik Estland etc., veröffentlicht im ABI. Nr. L 236 vom 23. September 2003
  - durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006, veröffentlicht im ABI. Nr. L 363 vom 20. Dezember 2006, Umsetzungsfrist bis 01. Januar 2007
  - durch die Richtlinie 2008/102/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. November 2008, veröffentlicht im ABI. Nr. L 323 vom 03. Dezember 2008
- ... sowie die kodifizierte Fassung ...
- in Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009, veröffentlicht im ABI. Nr. L 207 vom 26. Januar 2010, in Kraft getreten am 15. Februar 2010.
  - und die Änderung durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013, veröffentlicht im ABI. Nr. L 158 vom 10. Juni 2013
- ... sind somit bis heute nicht durch das NÖ ROG in nationales Recht umgesetzt.

## 13.2. Nicht erfolgte Umsetzung EU-rechtlicher Vorgaben

Neben den in Kapitel 13.1 genannten Mängeln wurden auch die in § 40 der 22. Novelle NÖ ROG genannten Versionen der Vogelschutz-, FFH- und SUP-Richtlinie nicht mit dem NÖ ROG umgesetzt. Die Punkte zur Umsetzung der SUP-Richtlinie wurden bereits in Kapitel 11 betrachtet.

Hinsichtlich der Verträglichkeitsprüfung für Gebiete, die nach der Vogelschutz- und/oder FFH-Richtlinie ausgewiesen wurden, normiert § 2 NÖ ROG 1976 in ...

- Abs. 1: *„Örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme sind vor ihrer Erlassung oder Abänderung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes zu prüfen.“*
- Abs. 2: *„Lässt die Erlassung oder Abänderung eines örtlichen oder überörtlichen Raumordnungsprogrammes erhebliche Beeinträchtigungen eines Europaschutzgebietes als möglich erscheinen, ist zu prüfen, ob Alternativlösungen zur Verfügung stehen, die gleichwertige Planungsziele erfüllen und keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten lassen. In diesem Fall wäre nur die Alternativlösung zulässig.“*
- Abs. 3: *„In jedem Fall muss die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Europaschutzgebietes herstellbar sein.“*

### 13.2.1. Verträglichkeit mit Erhaltungszielen

§ 2 Abs. 1 NÖ ROG 1976 nutzt zwar bei der Prüfung auf Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines „Europaschutzgebietes“ eine richtlinienkonforme Formulierung. In Verbindung mit der „Verordnung über die Europaschutzgebiete“ und den für die Natura 2000-Gebiete herausgegebenen Managementplänen zeigt sich hingegen ein richtlinienwidriges Rechtssystem.

Die „Verordnung über die Europaschutzgebiete“ formuliert durchgängig vage „Erhaltungsziele“, die weder qualitative noch quantitative Festlegungen treffen – sie stellen keine Erhaltungsziele im eigentlichen Sinn dar. Drei Beispiele:

- *„mosaikartig verteilte Altholzinseln mit stark dimensioniertem, stehendem Totholz“* (SPA „Ötscher-Dürrenstein“) – keine Festlegungen zur Anzahl und Größe der Altholzinseln und ab welchem Durchmesser (BHD) der Ordnungsgeber einen Stamm als stark dimensioniertes Altholz ansieht.



- „Waldbestände mit einem gewissen Alt- und Totholzanteil“ (SAC „Feuchte Ebene-Leithaauen“) – was ein „gewisser“ Anteil sein soll, bleibt undefiniert.
- „möglichst unzerschnittene Eichen-Hainbuchen-Waldlebensräumen“ (SAC „Weinviertler Klippenzone“) – ... und wenn dann jemand eine Forststraße im Eichen-Hainbuchen-Waldlebensraum bauen möchte, dann war es eben nicht möglich, diesen unzerschnitten zu belassen.

Etwas konkretere Angaben finden sich teilweise in den Gebietsmanagementplänen. Diese entfalten jedoch keine rechtsverbindliche Wirkung, da sie nicht verordnet wurden. Die im Gebietsmanagementplan formulierten „Erhaltungsziele“ sind somit nicht mehr als unverbindliche und wirkungslose Absichtserklärungen.

Selbst wenn man die Angaben in den Gebietsmanagementplänen heranziehen würde, sind auch diese häufig keine Erhaltungsziele, die geeignet sind, ein Schutzgut in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen und somit langfristig zu erhalten.

Hierzu an der Stelle nur ein Beispiel: Im Gebietsmanagementplan für das SPA „Waldviertel“ ist für das Schutzgut Birkhuhn (*Tetrao tetrix*) als Erhaltungsziel definiert: „Sicherung und Entwicklung einer fortpflanzungsfähigen Population des Birkhuhns (mit mindestens 10-20 balzenden Hähnen soll erhalten bleiben, im Hinblick auf eine langfristig überlebensfähige Population möglichst aber gesteigert werden)<sup>28</sup>“, wobei der Gebietsmanagementplan festhält, dass das SPA „Waldviertel“ „eine sehr hohe Bedeutung für die Erhaltung des Schutzobjektes Birkhuhn“ hat<sup>28</sup>.

10-20 balzende Hähne stellen bei weitem keine überlebensfähige Birkhuhnpopulation dar. Somit ist der Wert von 10-20 balzenden Hähnen kein Erhaltungsziel, sondern eine Festlegung zur Ausrottung der Art.

Die Formulierung eines auf eine langfristig überlebensfähige Population zu steigernden Birkhuhnbestandes stellt ebenfalls kein Erhaltungsziel dar – es ist die absolute und selbstverständliche Mindestanforderung, damit die Art überhaupt erhalten werden kann. Die Einschränkung „möglichst“ ist dabei absurd.

Zwischenzeitlich ist das Birkhuhn in dem Schutzgebiet, das selbst nach Ansicht der NÖ Landesregierung eine sehr hohe Bedeutung für die Erhaltung des Birkhuhns hat und für dessen Erhaltung das Schutzgebiet ausgewiesen wurde, rechtswidrig ausgestorben worden. Neben den bewussten Lebensraumverschlechterungen durch eine unangepasste Bewirtschaftung hat die örtliche Raumordnung, die auf Zersiedelung und Zerschneidung der Landschaft und Nutzung der letzten Rückzugsgebiete der Art ausgerichtet ist, wesentlichen Anteil.

Die Normierung in § 2 Abs. 1 NÖ ROG 1976, wonach die Raumordnungsprogramme auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen in den jeweiligen „Europaschutzgebieten“ zu prüfen sind, stellt somit keine Umsetzung der EU-Richtlinien dar, da die Mitgliedstaaten ...

- die geeigneten Maßnahmen zu treffen haben, um in den besonderen Schutzgebieten die Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitats der Arten sowie Störungen von Arten, für die die Gebiete ausgewiesen worden sind, zu vermeiden (Artikel 6 Abs. 2 FFH-Richtlinie) und
- alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand im Sinne von Artikel 1 lit. e und i zu erhalten oder diesen wiederherzustellen zu ergreifen haben (Artikel 1 lit. a FFH-Richtlinie).

Aufgrund des Verschlechterungsverbots kann das Erhaltungsziel für Lebensraumflächen und Individuenzahlen keinesfalls kleiner sein als der Status quo bei EU-Beitritt Österreichs und der damit verbundenen Anwendung des EU-Rechts ab dem Jahr 1995 und muss bei Arten mindestens einer langfristig überlebensfähigen Population (MVP) entsprechen.

### 13.2.2. Herstellbarkeit der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen

§ 2 Abs. 3 NÖ ROG 1976 normiert, dass in jedem Fall die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Europaschutzgebietes herstellbar sein muss.

Abgesehen davon, dass die NÖ Landesregierung bislang überhaupt keine tatsächlichen und nachprüf-  
baren Erhaltungsziele definiert hat (siehe Kapitel 13.2.1), geht es bei Natura 2000-Gebieten nicht dar-  
um, solange Plan- und Projektbewilligungen verteilen zu können, bis kein „Gutachter“ mehr zu finden  
ist, der noch behaupten würde, dass irgendwann irgendwelche nicht näher definierten Erhaltungsziele  
irgendwie erreicht werden könnten.

In den Natura 2000-Gebieten ist für die Schutzgüter ein günstiger Erhaltungszustand herzustellen  
bzw. zu erhalten, wenn dieser gegeben ist, wobei ...

- der **Erhaltungszustand eines natürlichen Lebensraums** dann als „günstig“ erachtet wird, wenn sein natürliches Verbreitungsgebiet sowie die Flächen, die er in diesem Gebiet ein-  
nimmt, beständig sind oder sich ausdehnen und die für seinen langfristigen Fortbestand not-  
wendige Struktur und spezifischen Funktionen bestehen und in absehbarer Zukunft wahr-  
scheinlich weiterbestehen werden und der Erhaltungszustand der für ihn charakteristischen  
Arten im Sinne lit. i günstig ist (Art. 1 lit. e FFH-Richtlinie).
- der **Erhaltungszustand einer Art** dann als „günstig“ betrachtet wird, wenn aufgrund der Da-  
ten über die Populationsdynamik der Art anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges  
Element des natürlichen Lebensraumes, dem sie angehört, bildet und langfristig weiterhin bil-  
den wird, und das natürliche Verbreitungsgebiet dieser Art weder abnimmt noch in absehbarer  
Zeit vermutlich abnehmen wird und ein genügend großer Lebensraum vorhanden ist und  
wahrscheinlich weiterhin vorhanden sein wird, um langfristig ein Überleben der Populationen  
dieser Art zu sichern (Art. 1 lit. i FFH-Richtlinie).

### 13.2.3. Alternativlösungen

§ 2 Abs. 2 NÖ ROG 1976 legt fest: *„Lässt die Erlassung oder Abänderung eines örtlichen oder über-  
örtlichen Raumordnungsprogrammes erhebliche Beeinträchtigungen eines Europaschutzgebietes als  
möglich erscheinen, ist zu prüfen, ob Alternativlösungen zur Verfügung stehen, die gleichwertige Pla-  
nungsziele erfüllen und keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten lassen. In diesem Fall wäre  
nur die Alternativlösung zulässig.“*

Befindet die Gemeinde, dass keine Alternativlösungen zur Verfügung stehen, die gleichwertige Pla-  
nungsziele erfüllen, so sieht das NÖ ROG 1976 nicht die Untersagung eines Planes vor, sondern er-  
möglicht die erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes. Die Normierung in Abs. 3 stellt  
aus den in Kapitel 13.2.1 genannten Gründen dabei kein Hindernis dar.

Nach Artikel 6 Abs. 3 der Habitatrichtlinie und ständiger Rechtsprechung des EuGH bedeutet eine Prü-  
fung der Pläne und Projekte auf Verträglichkeit für das betreffende Gebiet, dass vor deren Genehmi-  
gung unter Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse sämtliche Ge-  
sichtspunkte der Pläne und Projekte zu ermitteln sind, die für sich oder in Verbindung mit anderen Plä-  
nen oder Projekten die für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungsziele beeinträchtigen können.

Die zuständigen Behörden dürfen eine Tätigkeit in dem geschützten Gebiet nur dann genehmigen,  
wenn sie Gewissheit darüber erlangt haben, dass sie sich nicht nachteilig auf dieses Gebiet als sol-  
ches auswirkt. Dies ist dann der Fall, wenn aus wissenschaftlicher Sicht kein vernünftiger Zweifel dar-  
an besteht, dass es keine solchen Auswirkungen gibt. In allen anderen Fällen ist die Bewilligung von  
Plänen und Projekten zu versagen (EuGH-Urteil in den Rechtssachen C-404/09 (Randnr. 99) und C-  
304/05 (Randnr. 58 und 59)).

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Lebensräume in Natura 2000-Gebieten, unabhängig von deren  
aktuellen Nutzung durch ein Schutzgut, jedenfalls jederzeit nutzbar bleiben müssen, wobei der Schutz  
eines Natura 2000-Gebiets auch Maßnahmen zur Verbesserung des Gebietszustands einschließen  
muss (u.a. EuGH-Urteil in der Rechtssache C-404/09, Randnr. 132-135).

#### 13.2.4. Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie

Artikel 12 und 13 FFH-Richtlinie legen das sicherzustellende Schutzregime für die streng zu schützenden Tierarten des Anhang IV lit. a und die strikt zu schützenden Pflanzenarten des Anhang IV lit. b der FFH-Richtlinie fest.

Planbewilligungen sind durchaus geeignet, den Rechtsrahmen für beispielsweise eine absichtliche Störung oder die Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Anhang IV-Tierarten oder die Vernichtung von Exemplaren von Anhang IV-Pflanzenarten zu setzen.

Das NÖ ROG 1976 sieht keine Maßnahmen vor, die sicherstellen, dass die streng zu schützenden Tierarten und strikt zu schützenden Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie auch tatsächlich einen Schutz erfahren.

#### 13.2.5. Keine Berücksichtigung der Kohärenz

Artikel 6 Abs. 4 FFH-Richtlinie normiert, dass wenn trotz negativer Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses ein Plan genehmigt wird, jedenfalls sicherzustellen ist, dass die globale Kohärenz von Natura 2000 erhalten bleibt.

Das NÖ ROG 1976 berücksichtigt die zwingende Erhaltung des kohärenten Systems nicht und lässt somit Pläne entgegen der EU-rechtlichen Vorgaben zu, die die Kohärenz des Natura 2000-Netzwerks zerstören und somit den genetischen Austausch erschweren oder verhindern.

#### 13.2.6. Keine Berücksichtigung prioritärer Schutzgüter

In Artikel 6 Abs. 4 FFH-Richtlinie ist festgelegt, dass wenn das Gebiet, in dem ein Plan oder Projekt bewilligt werden soll, ein Gebiet ist, das einen prioritären natürlichen Lebensraumtyp und/oder eine prioritäre Art einschließt, nur Erwägungen im Zusammenhang mit der Gesundheit des Menschen und der öffentlichen Sicherheit oder im Zusammenhang mit maßgeblichen günstigen Auswirkungen für die Umwelt oder, nach Stellungnahme der Kommission, andere zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses geltend gemacht werden können.

Der Gesetzgeber sieht im NÖ ROG 1976 keine Regelung für Gebiete vor, in denen prioritäre Schutzgüter von Plänen betroffen sind.

#### 13.2.7. Keine Berücksichtigung kumulativer Wirkungen

§ 2 Abs. 1 und 2 NÖ ROG 1976 normieren hinsichtlich der Verträglichkeitsprüfung, dass nur die Erlassung oder aktuelle Abänderung eines Raumordnungsprogramms auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes zu prüfen ist.

Die EU-rechtliche Norm gibt hingegen in Artikel 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie vor, dass sich die Prüfpflicht auch dann ergibt, wenn das Raumordnungsprogramm das Gebiet in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnte.

Weder verlangt das NÖ ROG 1976 eine kumulierte Betrachtung, noch wird eine solche Untersuchung in NÖ bislang durchgeführt. Die isolierte Betrachtung führt bei Flächenumwidmungen als Basis für Großprojekte zu gestückelten Umwidmungen und allgemein zur Ignorierung von Vorbelastungen eines Schutzgebietes bzw. weiterer Pläne und Projekte in der eigenen oder den angrenzenden Gemeinden, die auf das gleiche Gebiet einwirken. Ziel dieses EU-rechtswidrigen Vorgehens ist es, alle Pläne als

„unerheblich“ deklarieren zu können, um in weiterer Folge die Bewilligungen zu erteilen, was zur Folge hat, dass Lebensräume, Migrationsrouten und schließlich die Biodiversität zerstört werden.

Nach Ansicht der NGO Protect stellt der Entwurf der 22. Novelle NÖ ROG, ebenso wie das NÖ ROG 1976 idgF, ein EU-rechtswidriges Gesetz dar, da die zwingend umzusetzenden europarechtlichen Vorgaben (Vogelschutz-, FFH- und SUP-Richtlinie) nicht in nationales Recht umgesetzt wurden.

Des Weiteren ist die 22. Novelle NÖ ROG gegen die EU-rechtlichen Vorgaben – auch hinsichtlich der Richtlinien-Änderungen, von denen das NÖ ROG behauptet, sie umgesetzt zu haben – gerichtet, da sie ...

- generell keine ausreichende Verträglichkeitsprüfung vorsieht
- eine Rechtsgrundlage schafft, die Verschlechterungen der natürlichen Lebensräume und der Arten zulässt und fördert
- etc.

Das NÖ ROG 1976 ist aus den oben genannten Gründen nicht dazu geeignet, die Ziele der Natura 2000-Richtlinien umzusetzen – dies fortgesetzt auch 20 Jahre nach der Verpflichtung zur Anwendung des EU-Rechts nicht.

Die NGO Protect spricht sich deshalb dafür aus, vor einer Verordnung der 22. Novelle NÖ ROG eine Anpassung des Raumordnungsgesetzes sowie der damit in Verbindung stehenden Vorschriften (Definition nachprüfbarer bzw. messbarer Erhaltungsziele, Verordnung über die Europaschutzgebiete, Verordnung der Gebietsmanagementpläne) dergestalt vorzunehmen, dass das NÖ ROG 1976 den EU-rechtlichen Vorschriften sowie den aus der Judikatur abzuleitenden Vorgaben entspricht.

## Anregungen

### Groß:

Betrifft: Stellungnahme bezüglich Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976

Sehr geehrte Damen und Herren! /

Da wir erst vor kurzem das örtliche Entwicklungskonzept beschlossen haben, ist es mir als Bürgermeister der Marktgemeinde Großrußbach ein großes Anliegen, dass es zur Widmung Grünland eine zusätzliche Gliederung für Intensivtierhaltung gibt. Dadurch wäre eine genaue Eingrenzung für den Standort für Intensivtierhaltung möglich, und es gebe eine klare Regelung.

Ich hoffe auf Berücksichtigung meines Anliegens und verbleibe

Mit freundlichen  
  
Bürgermeister Josef Zimmermann



**Keine Einwendung – keine Stellungnahme:**

**NotK:**

**NÖ Raumordnungsgesetz 1976, 22. Novelle, Begutachtung  
RU1-R0-2/040-2014**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland bedankt sich für die Möglichkeit einer Stellungnahme hinsichtlich eines Entwurfes einer Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000.

Es unterbleibt eine Stellungnahme seitens der Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Der Präsident:

(Dr. Werner Schoderböck)



LKNÖ:

**Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 - Begutachtung  
RU1-R0-2/040-2014**

St. Pölten, 08. Oktober 2014

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer erhebt gegen die Änderung des  
NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 keinen Einwand.

Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident:



Kammerdirektor



Dr

