

# G e s e t z

VOM .....

über die Raumordnung (NÖ. Raumordnungsgesetz)

## I. Abschnitt

### Allgemeines

#### § 1

##### Begriff und Ziele

(1) Raumordnung im Sinne dieses Gesetzes ist die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten sowie die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse seiner Bewohner und der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft.

(2) Ziele der überörtlichen Raumordnung sind insbesondere:

1. die Sicherung und Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse;
2. die Sicherung von Gebieten für die Land- und Forstwirtschaft;
3. die Erreichung einer günstigen Bevölkerungsdichte und einer angemessenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit;
4. die Anpassung der Verkehrs- und Siedlungsstruktur an die räumlichen Gegebenheiten und Veränderungen der Bevölkerung und der Wirtschaft;

5. die Sicherung geeigneter Standorte für Betriebe des Handels, Gewerbes, der Industrie, des Fremdenverkehrs und der Energieversorgung;
6. die Sicherung geeigneter Standorte für Schulen, Amtsbäude, Einrichtungen gesetzlich anerkannter Kirchen und Religionsgesellschaften für Zwecke der Seelsorge und Einrichtungen, die der Gesunderhaltung der Bevölkerung dienen;
7. die Verbesserung der Kommunalstruktur durch Schaffung von Gemeinden, die auf Grund ihrer Bevölkerungszahl, ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit und ihrer Verwaltungseinrichtungen in der Lage sind, die an sie gestellten Anforderungen bestmöglich zu erfüllen;
8. die Erhaltung, der Schutz und die Pflege der Landschaft sowie die Sicherung und Gestaltung von Erholungsgebieten.

(3) Ziele der örtlichen Raumordnung sind insbesondere:

1. die Erreichung einer günstigen Anordnung der Wohngebiete innerhalb des Gemeindegebietes;
2. die Sicherung von Flächen für die Land- und Forstwirtschaft;
3. die Sicherung geeigneter Flächen für kommunale Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen;
4. die Anpassung der Verkehrsstruktur innerhalb der Gemeinde an die räumlichen Gegebenheiten und Veränderungen der Bevölkerung und der Wirtschaft;
5. die Sicherung geeigneter Flächen für Betriebe des Handels, Gewerbes, der Industrie, des Fremdenverkehrs und der Energieversorgung;

6. die Sicherung geeigneter Flächen für Schulen, Amtsgelände, Einrichtungen gesetzlich anerkannter Kirchen und Religionsgesellschaften für Zwecke der Seelsorge und Einrichtungen, die der Gesunderhaltung der Bevölkerung dienen;
7. die Erhaltung, der Schutz und die Pflege des Ortsbildes sowie die Sicherung und Gestaltung von Erholungsplätzen.

## § 2

### Grundlagenforschung

(1) Die Landesregierung hat den Zustand des Raumes durch Untersuchung der gegebenen natürlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Voraussetzungen zu erforschen sowie deren Veränderungen ständig zu beobachten.

(2) Die Gemeinden und anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften haben der Landesregierung über Ersuchen auf Grund vorhandener Unterlagen alle für die Grundlagenforschung erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

(3) Die Gemeinde hat den Zustand des Gemeinderumes durch Untersuchung der gegebenen natürlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Voraussetzungen zu erforschen sowie deren Veränderungen ständig zu beobachten.

(4) Die Landesregierung hat den Gemeinden über Ersuchen auf Grund vorhandener Unterlagen alle für die Grundlagenforschung erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

## II. Abschnitt

### Überörtliche Raumordnung

#### § 3

#### Raumordnungsprogramme

(1) Die Landesregierung hat durch Verordnung Raumordnungsprogramme aufzustellen.

(2) Ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung haben Raumordnungsprogramme die angestrebten Ziele (§ 1 Abs. 2) festzulegen und die zu ihrer Erreichung erforderlichen behördlichen und privatwirtschaftlichen Maßnahmen zu bezeichnen.

(3) Raumordnungsprogramme können für das gesamte Landesgebiet oder für einzelne Regionen sowie für Sachbereiche der Raumordnung aufgestellt werden.

(4) Bei Aufstellung der Raumordnungsprogramme ist insbesondere auf die Planungen und die für die Raumordnung bedeutsamen Maßnahmen des Bundes und der benachbarten Bundesländer Bedacht zu nehmen.

(5) Planungen der Gemeinden und Gemeindeverbände, die den in den Raumordnungsprogrammen angestrebten Zielen nicht widersprechen, sind zu berücksichtigen.

§ 4

Verfahren

(1) Die Landesregierung hat ein Raumordnungsprogramm vor seiner Aufstellung den betroffenen Gemeinden, der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Niederösterreich, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich, der Niederösterreichischen Landes-Landwirtschaftskammer, der Kammer für Arbeiter und Angestellte in der Land- und Forstwirtschaft in Niederösterreich, den gesetzlich anerkannten Kirchen und Religionsgesellschaften und den Interessenvertretungen für die Gemeinden im Sinne des § 96 der NÖ.Gemeindeordnung, LGBl.Nr.369/1965, mit der Aufforderung zuzustellen, schriftliche Stellungnahmen innerhalb von acht Wochen nach Zustellung beim Amt der Landesregierung einzubringen.

(2) Der Entwurf des Raumordnungsprogrammes ist vor Abgabe der Stellungnahme durch zwei Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflegung ist öffentlich kundzumachen.

(3) Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf des Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen. Auf diese Bestimmung ist in der Kundmachung (Abs.2) ausdrücklich hinzuweisen.

(4) Die Beschlußfassung über die Stellungnahme (Abs.1) obliegt dem Gemeinderat; rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen sind hiebei in Erwägung zu ziehen.

§ 5

Änderung der Raumordnungsprogramme

(1) Ein Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

1. wegen Änderung der Rechtslage,
2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen (§ 2 Abs.1)  
oder
3. zur Abwehr schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile.

(2) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 4 sinngemäß.

§ 6

Wirkungen der Raumordnungsprogramme

(1) Örtliche Raumordnungsprogramme gemäß § 10 Abs.2 dürfen Raumordnungsprogrammen nicht widersprechen.

(2) Unbeschadet anderer gesetzlicher Bestimmungen dürfen Maßnahmen des Landes als Träger von Privatrechten Raumordnungsprogrammen nicht widersprechen.

§ 7

Raumordnungsbeirat

(1) Zur Beratung der Landesregierung in **Angelegenheiten** der Raumordnung ist beim Amt der Landesregierung ein Raumordnungsbeirat einzurichten. Dieser besteht aus dem Vorsitzenden, seinen zwei Stellvertretern (Abs.2) und so vielen Mitgliedern, wie jeweils Mitglieder für die Ausschüsse des Landtages vorgesehen sind.

(2) Vorsitzender des Raumordnungsbeirates ist der Landeshauptmann. Die beiden Stellvertreter des Vorsitzenden sind von der Landesregierung aus ihrer Mitte unter sinngemäßer Anwendung des Abs.3 zu bestellen. Der Vorsitzende und jener Stellvertreter, der der zweitstärksten im Landtag vertretenen Partei angehört, sind auf die Anzahl der Mitglieder des Raumordnungsbeirates nicht anzurechnen.

(3) Die Mitglieder gemäß Abs.1 sind nach dem Stärkeverhältnis der Parteien im Landtag von der Landesregierung auf Vorschlag der im Landtag vertretenen Parteien im Wege der ihnen zugehörigen Mitglieder des Landtages zu bestellen. Sie müssen in den Landtag wählbar sein.

(4) Unterläßt eine Partei die Ausübung des ihr zustehenden Vorschlagsrechtes, so hat die Landesregierung unter Bedacht- nahme auf das Stärkeverhältnis dieser Partei die ihr zukom- menden Mitglieder zu bestellen.

(5) Die Mitglieder sind für die jeweilige Dauer der Gesetz- gebungsperiode des Landtages zu bestellen. Sie haben jedoch ihre Aufgaben auch nach Ablauf der Gesetzgebungsperiode bis zur Bestellung der neuen Mitglieder wahrzunehmen. Die Be- stellung hat so zeitgerecht zu erfolgen, daß die Konsti- tuierung des Raumordnungsbeirates durch die Landesregierung innerhalb von drei Monaten nach Einberufung des neuen Land- tages erfolgen kann.

(6) Für jedes Mitglied ist in gleicher Weise ein Ersatzmit- glied zu bestellen.

(7) Die Funktion eines Mitgliedes (Ersatzmitgliedes) erlischt

1. durch Tod,
2. durch Verzicht, der dem Vorsitzenden gegenüber zu erklären ist, oder
3. durch Verlust der Wählbarkeit (Abs.3).

(8) Die Landesregierung hat die freigewordene Stelle unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Abs.3 bis 6 unverzüglich zu besetzen.

(9) Die Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Niederösterreich, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich, die Niederösterreichische Landes-Landwirtschaftskammer, die Kammer für Arbeiter und Angestellte in der Land- und Forstwirtschaft in Niederösterreich, die Katholische Kirche, die Evangelische Kirche Augsburgischen und Helvetischen Bekenntnisses und die Interessenvertretungen für die Gemeinden im Sinne des § 96 der NÖ.Gemeindeordnung sind berechtigt, je einen Vertreter in den Raumordnungsbeirat zu entsenden, denen jedoch kein Stimmrecht zukommt.

## § 8

### Aufgaben des Raumordnungsbeirates

Dem Raumordnungsbeirat obliegt die Erstattung von Gutachten über:

1. das Erfordernis der Aufstellung und Abänderung der Raumordnungsprogramme;



2. den sachlichen und örtlichen Geltungsbereich der Raumordnungsprogramme;
3. die Reihenfolge der Raumordnungsprogramme;
4. die gemäß § 4 eingegangenen Stellungnahmen;
5. die Eignung von Flächenwidmungsplänen und deren Abänderung vor Erteilung der Genehmigung durch die Landesregierung (§ 17);
6. alle sonstigen Angelegenheiten der Raumordnung, die ihm von der Landesregierung zugewiesen werden.

## § 9

### Geschäftsführung des Raumordnungsbeirates

(1) Die Sitzungen des Raumordnungsbeirates werden vom Vorsitzenden unter Bekanntgabe der Tagesordnung einberufen. Die Einladung hat mindestens zwei Wochen vorher nachweislich zu erfolgen. Wenn es mindestens drei Mitglieder des Raumordnungsbeirates unter Angabe des Grundes oder die Landesregierung schriftlich verlangen, hat der Vorsitzende den Raumordnungsbeirat zu einer Sitzung für einen Zeitpunkt innerhalb eines Monats ab Zustellung des Ersuchens einzuberufen. Im Verhinderungsfalle haben sich die Mitglieder durch die für sie bestellten Ersatzmitglieder vertreten zu lassen.

(2) Der Raumordnungsbeirat ist beschlußfähig, wenn alle Mitglieder eingeladen wurden und mindestens die Hälfte der Mitglieder sowie der Vorsitzende oder in seiner Verhinderung ein Stellvertreter anwesend sind. Der Raumordnungs-

beirat faßt seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit der Anwesenden.

(3) Über die in der Sitzung des Raumordnungsbeirates gefaßten Beschlüsse ist eine Verhandlungsschrift zu führen.

(4) Die Sitzungen des Raumordnungsbeirates sind nicht öffentlich. Der Vorsitzende kann den Sitzungen Auskunftspersonen beiziehen; er hat dies zu tun, wenn es von mindestens drei Mitgliedern des Raumordnungsbeirates verlangt wird, wobei die Bestimmung der beizuziehenden Auskunftspersonen dem Vorsitzenden obliegt. Der Raumordnungsbeirat kann unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Aufgabenstellung der Landesregierung empfehlen, Sachverständigengutachten einzuholen.

(5) Die Mitglieder des Raumordnungsbeirates und der Vorsitzende sowie die Ersatzmitglieder üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Sie haben lediglich Anspruch auf Reisekostenvergütung und Reisezulagen.

(6) Die näheren Bestimmungen über die Geschäftsführung trifft eine Geschäftsordnung, die von der Landesregierung durch Verordnung zu erlassen ist. In der Geschäftsordnung ist unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Landesreisegebührenvorschrift für die nö.Landesbediensteten der Dienstklasse VII das Ausmaß der Reisekostenvergütung und Reisezulagen festzulegen.

III. Abschnitt  
Örtliche Raumordnung

§ 10

Örtliches Raumordnungsprogramm

- (1) Jede Gemeinde hat durch Verordnung ein örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen.
- (2) Ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung hat das örtliche Raumordnungsprogramm die angestrebten Ziele (§ 1 Abs.3) festzulegen und die zu ihrer Erreichung erforderlichen behördlichen Maßnahmen zu bezeichnen.
- (3) Das örtliche Raumordnungsprogramm hat als behördliche Maßnahme jedenfalls die Erlassung eines Flächenwidmungsplanes (§ 11) vorzusehen.
- (4) Im örtlichen Raumordnungsprogramm (Abs.2) können auch erforderliche Maßnahmen der Gemeinde als Träger von Privatrechten bezeichnet werden.

§ 11

Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan hat das Gemeindegebiet räumlich zu gliedern und die Widmungsarten (§ 12) für alle Flächen entsprechend den räumlich funktionellen Erfordernissen festzulegen.

§ 12

Inhalt des Flächenwidmungsplanes

(1) Im Flächenwidmungsplan sind folgende Widmungsarten festzulegen: Bauland, Grünland und Verkehrsflächen. Für übereinander liegende Ebenen dürfen, wenn räumlich funktionelle Erfordernisse nicht entgegenstehen, verschiedene Widmungsarten festgelegt werden.

(2) Bei Festlegung der Widmungsarten ist auf eine den gesellschaftlich lebensbedingten Erfordernissen entsprechende Verteilung der wohnenden und arbeitenden Bevölkerung Bedacht zu nehmen.

(3) Die Widmungsarten sind so festzulegen, daß eine Beeinträchtigung der Bevölkerung insbesondere durch Rauch, Lärm, Abwässer und dergleichen weitestgehend vermieden wird.

(4) Flächen, die sich wegen der natürlichen Gegebenheiten (Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasserstand, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima und dergleichen) für die Bebauung nicht eignen oder deren Aufschließung oder Sanierung unwirtschaftliche Aufwendungen erfordern würde, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden.

(5) Im Flächenwidmungsplan sind kenntlich zu machen:

1. Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen für eine besondere Nutzung gewidmet sind (Eisenbahnen, Flugplätze, Bundes- und Landesstraßen, Versorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung und dergleichen);

2. Flächen, für die auf Grund von Bundes- oder Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Objekte unter Denkmalschutz, Bann- und Schutzwälder, Schutzgebiete von Wasserversorgungsanlagen, Hochwasserabflußgebiete, Sicherheitszonen von Flugplätzen, Bauverbots-, Gefährdungs- und Feuerbereiche von Eisenbahnen, Gefährdungsbereiche von Schieß- und Sprengmittelanlagen, Schutzstreifen für ober- oder unterirdische Leitungen, Bruchgebiete von Bergbauen und dergleichen).

§ 13

Bauland

(1) Im Bauland sind, sofern es die örtlichen Gegebenheiten erfordern, folgende Gebiete unter Festlegung der zulässigen Nutzungen auszuweisen:

1. Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem Bedarf der Bevölkerung dienenden Nebengebäude bestimmt sind;
2. Kerngebiete, die vorwiegend für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Gebäude für Betriebe des Handels, Gewerbes und Fremdenverkehrs sowie für Versammlungs- und Vergnügungsstätten und den dazugehörigen Bauwerken und Anlagen bestimmt sind;
3. Betriebsgebiete, die für Gebäude, Bauwerke und Anlagen gewerblicher Betriebe einschließlich der erforderlichen Geschäfts- und Verwaltungsgebäude bestimmt sind;

4. Industriegebiete, die für Gebäude, Bauwerke und Anlagen industrieller und fabrikmäßiger Betriebe einschließlich der erforderlichen Geschäfts- und Verwaltungsgebäude bestimmt sind;
5. Agrargebiete, die für Gebäude, Bauwerke und Anlagen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie für Fremdenverkehrseinrichtungen bestimmt sind; Betriebsgebäude, die anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, dürfen nur insoweit errichtet werden, als sie mit Rücksicht auf die Widmung vorhanden sein müssen;
6. Sondergebiete, die für Gebäude, Bauwerke und Anlagen zur Erholung der ansässigen Bevölkerung oder der Fremden bestimmt sind, insbesondere für Ferienheime, Kuranstalten, Spiel- und Sportanlagen sowie als bauliche Einheit geplante und für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt bestimmte Wochenendhausgebiete; innerhalb der Sondergebiete können im Interesse der Erholung der ansässigen Bevölkerung oder der Fremden einzelne Teile bestimmt werden, in welchen Wohngebäude nicht errichtet werden dürfen.

(2) In Gebieten gemäß Abs.1 Z.1 und 2 dürfen nur solche Gebäude, Bauwerke und Anlagen errichtet werden, durch deren Nutzung aller Voraussicht nach

1. das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß an Beeinträchtigung der Umgebung nicht überschritten und
2. der Straßenverkehr nicht übermäßig belastet wird.

(3) In Gebieten gemäß Abs.1 Z.2, 5 und 6 dürfen Wohngebäude errichtet werden; in Gebieten gemäß Abs.1 Z.3 und 4 nur insoweit, als die mit Rücksicht auf die Nutzung vorhanden sein müssen.

(4) Im Bauland dürfen Gebäude, Bauwerke und Anlagen für Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gegenständen und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes errichtet werden.

(5) Gebäude, Bauwerke und Anlagen für die religiösen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie andere Gebäude, Bauwerke und Anlagen für den Gemeinbedarf sind in allen Teilen des Baulandes zulässig.

(6) Das Bauland kann in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden, wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Aufschließung vorgesehen ist.

#### § 14

##### Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

(2) Als Grünland sind jedenfalls Flächen vorzusehen, die für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, für Gärtnereien und Kleingärten, für Kur-, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke, für Parkanlagen, für Friedhöfe und dergleichen bestimmt sind. Alle Flächen des Grünlandes, die nicht der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen und nicht Ödland sind, müssen im Flächenwidmungsplan unter Angabe der besonderen Nutzung ausgewiesen werden.

(3) Im Grünland dürfen nur solche Gebäude, Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die für eine bestimmungsgemäße Nutzung nach Abs.2 erforderlich sind.

## § 15

### Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen sind solche Flächen vorzusehen, die der Abwicklung des Verkehrs oder der Aufschließung des Baulandes und des Grünlandes dienen. Dazu gehören auch die für die Erhaltung und den Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen erforderlichen Flächen.

## § 16

### Vorbehaltsflächen

(1) Im Flächenwidmungsplan können für öffentliche Schulen, Gebäude zur Unterbringung von Behörden und Dienststellen der Gebietskörperschaften, Einrichtungen, die der Gesunderhaltung der Bevölkerung dienen, Einrichtungen der öffentlichen Fürsorge, Einrichtungen gesetzlich anerkannter Kirchen und Religionsgesellschaften für Zwecke der Seelsorge und Einrichtungen des Bestattungswesens, über Antrag der Gebietskörperschaften, der Gemeindeverbände und der gesetzlich anerkannten Kirchen und Religionsgesellschaften bestimmte Flächen als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.

(2) Die dadurch Begünstigten haben innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes oder



dessen Änderung das Eigentum an der Vorbehaltsfläche oder ein Recht zur Nutzung dieser zu erwerben oder, wenn der Verkauf oder die Begründung eines Nutzungsrechtes durch den Eigentümer abgelehnt oder eine Einigung über die Gegenleistung nicht erzielt wird, bei der Gemeinde einen Antrag auf Enteignung zu stellen.

(3) Hat der Begünstigte innerhalb der Frist die Vorbehaltsfläche oder das Recht (Abs.2) nicht erworben und auch keinen Antrag auf Enteignung gestellt, dann ist über Antrag des Eigentümers der Vorbehaltsfläche der Vorbehalt durch Änderung des Flächenwidmungsplanes zu löschen. Die als Vorbehaltsfläche gewidmete Fläche darf im abgeänderten Flächenwidmungsplan nicht mehr als Vorbehaltsfläche ausgewiesen werden.

(4) Die Enteignung kann den Erwerb fremden Eigentums, die Begründung von Rechten an fremdem Eigentum sowie den Untergang fremder Rechte am eigenen oder fremden Grund umfassen.

(5) Die Enteignung ist unzulässig, wenn

1. das Begehren auf Enteignung nicht auf den geringsten Eingriff in fremde Rechte, der noch zum Ziele führt, beschränkt wurde oder
2. die Antragsberechtigten im Gemeindegebiet als Eigentümer oder Nutzungsberechtigte über Flächen verfügen, die für Zwecke gemäß Abs.1 geeignet sind.

(6) Über Anträge gemäß Abs.2 ist eine mündliche Verhandlung abzuführen. In dieser Verhandlung ist zu versuchen, Einverständnis zwischen dem Antragsteller und dem Antragsgegner zu erreichen. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige kann nicht abgesehen werden.

(7) Die Einleitung des Verfahrens ist dem Grundbuchsgericht zum Zwecke der Anmerkung im Grundbuch mitzuteilen. Die Anmerkung hat zur Folge, daß der Bescheid über die Enteignung der Vorbehaltsfläche gegen jeden wirksam wird, für den im Range nach der Anmerkung ein bürgerliches Recht eingetragen wird.

(8) Der Antragsteller hat den Antragsgegner für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile schadlos zu halten. Der entgangene Gewinn ist nicht zu ersetzen.

(9) Die Höhe der Entschädigung ist nach dem Verkehrswert der Fläche vor Ausweisung als Vorbehaltsfläche zu ermitteln. Bei der Bewertung werden werterhöhende Investitionen nach dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes nicht berücksichtigt.

(10) Über die Enteignung ist mit einem schriftlichen Bescheid zu entscheiden. In diesem Bescheid ist auch die Höhe der Entschädigung festzusetzen.

(11) Der rechtskräftige Enteignungsbescheid bildet die Grundlage für die bürgerliche Durchführung des Eigentumsüberganges. Das Eigentumsrecht ist jedoch erst einzuverleihen.

ben, wenn die Entschädigung bezahlt oder bei Gericht hinterlegt worden ist.

(12) Die Anmerkung der Einleitung des Verfahrens ist gleichzeitig mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes des Antragstellers zu löschen.

(13) Der Antragsgegner kann die Aufhebung der Enteignung und die Wiederherstellung der früheren Eigentumsverhältnisse begehren, wenn die enteignete Vorbehaltsfläche nicht innerhalb von zehn Jahren nach Rechtskraft des Bescheides (Abs.10) dem im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Zweck zugeführt wurde.

(14) Wird die Enteignung auf Grund eines Antrages gemäß Abs.13 aufgehoben, haben beide Teile die empfangene Leistung zurückzustellen. Dem Antragsgegner ist außerdem der durch die Enteignung erlittene Schaden zu ersetzen. Für die Ermittlung der Entschädigung und das Verfahren gelten die Bestimmungen der Abs.3, 6, 7 und 10 bis 12 sinngemäß.

## § 17

### Verfahren

(1) Der Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist vor Beschlußfassung durch acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflegung ist öffentlich kundzumachen. Die angrenzenden Gemeinden sind von der Auflegung schriftlich zu benachrichtigen. Ein Entwurf des Flächenwidmungsplanes ist der Landesregierung zu übermitteln.

(2) Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen. Auf diese Bestimmung ist in der Kundmachung (Abs.1) ausdrücklich hinzuweisen.

(3) Die Beschlußfassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes obliegt dem Gemeinderat; rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen sind hiebei in Erwägung zu ziehen.

(4) Der Flächenwidmungsplan ist der Landesregierung in fünf-facher Ausfertigung unter Anschluß eines Auszuges aus dem Protokoll über die Sitzung des Gemeinderates sowie der Stellungnahmen, binnen zwei Wochen nach der Beschlußfassung vorzulegen. Der Flächenwidmungsplan bedarf der Genehmigung der Landesregierung.

(5) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Flächenwidmungsplan

1. einem Raumordnungsprogramm des Landes oder anderen rechtswirksamen überörtlichen Planungen widerspricht,
2. die geordnete wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung anderer Gemeinden wesentlich beeinträchtigt oder
3. einen finanziellen Aufwand zur Folge hätte, durch den die Erfüllung der gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen der Gemeinde gefährdet wird.

(6) Vor Versagung der Genehmigung hat die Landesregierung der Gemeinde den Versagungsgrund mitzuteilen und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer mit mindestens acht Wochen zu bemessenden Frist zu geben.

- (7) Die Genehmigung des Flächenwidmungsplanes erfolgt in Handhabung des Aufsichtsrechtes gemäß § 95 der NÖ.Gemeindeordnung.
- (8) Der Flächenwidmungsplan ist innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Genehmigungsbescheides und unter Hinweis auf die Genehmigung durch die Landesregierung kundzumachen.
- (9) Das örtliche Raumordnungsprogramm ist im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden der allgemeinen Einsicht zugänglich zu halten.
- (10) Je eine mit der Kundmachungsklausel versehene Ausfertigung des Flächenwidmungsplanes ist beim Amt der Landesregierung, bei der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde, beim zuständigen Bezirksgericht und beim zuständigen Vermessungsamt aufzubewahren.

## § 18

### Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

- (1) Ein örtliches Raumordnungsprogramm gemäß § 10 Abs.2 darf nur abgeändert werden:
1. wegen Aufstellung oder Änderung eines Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,
  2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen (§ 2 Abs.3),

3. zur Abwehr schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder
4. wegen Löschung des Vorbehaltes gemäß § 16 Abs.3 oder 14.
  - (2) Verfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung (§ 17 Abs.1) bereits anhängig waren, werden durch die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes gemäß § 10 Abs.2 nicht berührt.
  - (3) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 17 sinngemäß.

## § 19

### Bausperre

- (1) Ist die Aufstellung oder Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes beabsichtigt und ein Entwurf zur allgemeinen Einsicht aufgelegt (§ 17 Abs.1), kann der Gemeinderat zur Sicherung der Durchführung des Flächenwidmungsplanes durch Verordnung eine Bausperre erlassen.
- (2) Die Bausperre tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben wird, zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft. Sie kann vor Ablauf dieser Frist einmal für ein Jahr verlängert werden.
- (3) Die Bausperre hat die Wirkung, daß Bescheide nach den Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich, LGBl.Nr.36/1883, nicht erlassen werden dürfen, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet wird. Bescheide, die dem Zweck der Bausperre widersprechen, leiden an einem mit Nichtigkeit

bedrohten Fehler. Verfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hiedurch nicht berührt.

§ 20

Wirkung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

(1) Bescheide auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften, so insbesondere auf Grund der Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler, wenn sie einem örtlichen Raumordnungsprogramm gemäß § 10 Abs.2 widersprechen.

(2) Unbeschadet anderer gesetzlicher Bestimmungen dürfen Maßnahmen der Gemeinde als Träger von Privatrechten einem örtlichen Raumordnungsprogramm nicht widersprechen.

IV. Abschnitt  
Gemeinsame Bestimmungen

§ 21

Abgrenzung

(1) Zuständigkeiten des Bundes werden durch die Bestimmungen dieses Gesetzes nicht berührt.

(2) Sind Maßnahmen des Bundes, des Landes, benachbarter Bundesländer oder benachbarter Gemeinden für die überörtliche oder örtliche Raumordnung von Interesse, ist ein gemeinsames Vorgehen mit den zuständigen Bundes-, Landes- oder Gemeindeorganen rechtzeitig anzustreben.

§ 22

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden

Die Gemeinden haben ihre in diesem Gesetz geregelten Aufgaben mit Ausnahme der Auskunftspflicht gemäß § 2 Abs.2 im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.

§ 23

Verordnungen und Pläne

(1) Raumordnungsprogramme des Landes und örtliche Raumordnungsprogramme bestehen aus dem Wortlaut der Verordnung und allenfalls dazugehörigen Plänen und anderen zeichnerischen Darstellungen.



- (2) Die näheren Bestimmungen über Form und Ausführung der Pläne und anderen zeichnerischen Darstellungen, insbesondere über Maßstab und Verwendung von Planzeichen, hat die Landesregierung durch Verordnung zu erlassen.

V. Abschnitt

Übergangs- und Schlußbestimmungen

§ 24

Übergangsbestimmungen

(1) Die Gemeinden haben innerhalb von sechs Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ein örtliches Raumordnungsprogramm gemäß § 10 Abs.2 aufzustellen.

(2) Die auf Grund des § 5 der Bauordnung für Niederösterreich erlassenen Regulierungspläne gelten als vereinfachte Flächenwidmungspläne im Sinne der Abs.3 und 4.

(3) Die Gemeinden, welche bisher keinen Regulierungsplan erlassen haben, sind, unbeschadet der Bestimmung des Abs.1, verpflichtet, innerhalb eines Jahres nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes einen vereinfachten Flächenwidmungsplan (Abs.4) zu erlassen.

(4) Im vereinfachten Flächenwidmungsplan sind für alle Flächen im Gemeindegebiet die Widmungen Bauland, Grünland und Verkehrsflächen festzulegen.

(5) Für die Änderung der Regulierungspläne und der vereinfachten Flächenwidmungspläne gelten die Bestimmungen des § 18 sinngemäß.

§ 25

Schlußbestimmungen

- (1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 1969 in Kraft.
  - (2) Verordnungen können vom Tag der Kundmachung dieses Gesetzes an erlassen werden, treten aber frühestens mit diesem Gesetz in Kraft.
-