

Betrifft: Entwurf eines Gesetzes über die Raumordnung in Niederösterreich. NÖ Raumordnungsgesetz 1975 (NÖ ROG 1975)

B e r i c h t
des
RECHTS-AUSSCHUSSES

Der RECHTS-AUSSCHUSS hat sich in seinen Sitzungen am 6. April, 5. Juli und 13. Oktober 1976 mit der Vorlage der Landesregierung, GZ.R/2-27.502/50 vom 4. November 1975 betreffend den Entwurf eines Gesetzes, über die Raumordnung in Niederösterreich (NÖ Raumordnungsgesetz 1975) beschäftigt und hiebei folgenden Beschluß gefaßt:

Im Gesetzentwurf werden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Der Titel des Gesetzes hat zu lauten:

"Der Landtag von Niederösterreich hat beschlossen:
Gesetz vom über die Raumordnung in
Niederösterreich. NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG 1976)"

2. Die Überschrift zu § 1 hat zu lauten:

"Begriffe und Leitziele"

3. Im § 1 Abs. 1 haben die Z. 1 und 4 zu lauten:

"1. Raumordnung: die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Er-

Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse seiner Bewohner und der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, die Sicherung der lebensbedingten Erfordernisse, insbesondere zur Erhaltung der physischen und psychischen Gesundheit der Bevölkerung, vor allem Schutz vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen der Luft, des Wassers und des Bodens, sowie vor Verkehrsunfallsgefahren;"

"4. Wohnbauland: das Bauland, für welches gemäß § 16 Abs.1 Z.1, 2 und 5 im Flächenwidmungsplan die Nutzung als Wohngebiet, Kerngebiet oder Agrargebiet festgelegt wird;"

4. Der Einleitungssatz des § 1 Abs.2 hat zu lauten:

"Für die überörtliche und örtliche Raumordnung sind folgende Leitziele anzustreben:"

5. Im § 1 Abs.2 Z.1 sind die Worte "Planungsräumen" und "Planungsräume" jeweils durch das Wort "Planungszonen" zu ersetzen.

6. Im § 1 Abs.2 hat die Z.6 zu lauten:

"6. Eine Siedlungstätigkeit in isolierter Lage ist zu vermeiden. Bei der Siedlungstätigkeit ist unter Berücksichtigung der jeweiligen überörtlichen und örtlichen Raumordnungsprogramme eine optimale Wohndichte anzustreben. Die Siedlungsräume sind ent-

sprechend aufzuschließen und dem Verkehrsnetz anzugliedern".

7. Im § 1 Abs.2 Z.7 hat der letzte Satz zu lauten:

"Die Sicherung geeigneter Standorte für Schulen, Kindergärten, Amtsgebäude, Einrichtungen gesetzlich anerkannter Religionsgemeinschaften, Einrichtungen für die Gesunderhaltung der Bevölkerung (wie Parkanlagen, Erholungsstätten, Spielplätze, Sportanlagen) und Einrichtungen der Sozialhilfe ist anzustreben".

8. Im § 1 Abs.2 hat die Z.9 zu entfallen; die Z.10. bis 13. erhalten die Bezeichnung "9. bis 12."

9. Im § 1 Abs.2 Z.9 (bisher Z.10) hat die lit.f zu lauten:

"f. den Schutz vor Lärmbelästigungen, Staub, Geruchsbelästigungen, Strahlungen und Erschütterungen;"

10. Im § 1 Abs.2 hat die Z.10 (bisher Z.11) zu lauten:

"10. Gebiete, die sich für die Erholung besonders eignen, sollen gesichert und weiterentwickelt werden durch die Schaffung und Erhaltung von
a) Freiräumen für die tägliche Erholung in Wohnstättennähe (Schaffung von Parkanlagen, Spiel- und Sportplätzen, Kleingartengebieten usw. in zusammenhängenden Grünbereichen);

- b) Erholungsgebieten in günstiger räumlicher und verkehrsmäßiger Zuordnung zu den Wohn- und Arbeitsstätten der Verdichtungsgebiete;
- c) Erholungsgebieten im Bereich von Kurorten und Fremdenverkehrsgebieten mit entsprechender Ausstattung unter Berücksichtigung eines natürlichen und gesunden Lebensraumes.

Der freie Zugang zu Wäldern, Bergen, Gewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten sowie eine zweckentsprechende Erschließung ist anzustreben (Wanderwege, Promenaden, Freibadeplätze usw.)"

11. § 2 Abs.1 hat zu lauten:

"(1) Die Landesregierung hat die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Gegebenheiten des Raumes zu erfassen sowie deren Veränderungen zu beobachten und Entwicklungstendenzen zu erforschen".

11a. Im § 2 Abs.4 ist das Wort "Kopie" durch das Wort "Kopien" zu ersetzen.

11b. Dem § 2 ist ein Abs.5 anzufügen, der zu lauten hat:

"(5) Jedermann ist berechtigt, in den Raumordnungskataster Einsicht zu nehmen und daraus Abschriften oder Kopien herzustellen".

12. Die Überschrift zu § 3 hat zu lauten:

"Überörtliche Raumordnungsprogramme"

13. § 3 Abs.2 hat zu lauten:
- "(2) Ausgehend von den Leitzielen und den Ergebnissen der Grundlagenforschung haben Raumordnungsprogramme des Landes die angestrebten Ziele festzulegen und die erforderlichen Maßnahmen zu bezeichnen. Insbesondere sind die überörtlichen Funktionen festzulegen, die Gemeinden oder Gemeindeteile erfüllen sollen (überörtliche Funktionsbezeichnung)".
- 13a. Dem § 3 ist ein neuer Abs.5 anzufügen, dieser hat zu lauten:
- "(5) Örtliche Raumordnungsprogramme, die den in den überörtlichen Raumordnungsprogrammen angestrebten Zielen nicht widersprechen, sind zu berücksichtigen."
14. Im § 4 Abs.1 hat die Wortfolge "den für die Energieversorgung zuständigen Landesgesellschaften Niederösterreichs, den Niederösterreichischen Naturschutzbund sowie" zu lauten "den für die Energieversorgung Niederösterreichs zuständigen Unternehmungen und"
15. § 6 Abs.1 hat zu lauten:
- "(1) Örtliche Raumordnungsprogramme gemäß § 13 Abs.2 dürfen überörtlichen Raumordnungsprogrammen nicht widersprechen".
- 15a. Im § 7 Abs.3 ist die Wortfolge "auf Vorschlag der im Landtag vertretenen Parteien im Wege der ihnen zugehörigen Mitglieder des Landtages" durch

"auf Vorschlag der Landtagsklubs" zu ersetzen.

15. Im § 7 Abs. 4 hat der erste Satz zu lauten:

"Unterläßt ein Landtagsklub die Ausübung des ihm zustehenden Vorschlagsrechts,"

16. Im § 7 Abs. 9 hat die Wortfolge "die für die Energieversorgung zuständigen Landesgesellschaften Niederösterreichs, der Niederösterreichische Naturschutzbund sowie" zu lauten "die für die Energieversorgung Niederösterreichs zuständigen Unternehmungen und"

17. Im § 8 ist in den Z. 1, 2 und 3 jeweils vor dem Wort Raumordnungsprogramme das Wort "überörtlichen" einzufügen und hat die Z. 4 zu lauten:

"4. die zu Entwürfen von überörtlichen Raumordnungsprogrammen eingegangenen Stellungnahmen;"

18. Im § 8 hat die Z. 5 zu entfallen; die Z. 6 und 7. erhalten die Bezeichnung "5. und 6."

19. Im § 8 Z. 5 (bisher Z. 6) hat der Klammerausdruck zu entfallen.

20. Im § 10 Abs. 1 hat der Klammerausdruck zu entfallen.

21. § 10 Abs.2 hat zu lauten:

"(2) Der Planungsbeirat besteht aus je einem Mitglied des Gemeinderates jeder Gemeinde der betreffenden Planungsregion und aus einem Vertreter des Landes Niederösterreich, der den Vorsitz führt. Diese Mitglieder besitzen Stimmrecht".

22. Im § 10 Abs.3 hat im ersten Satz die Wortfolge

"Die Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Niederösterreich" zu lauten "Die an die jeweilige Planungsregion angrenzenden Gemeinden der Nachbarregion, die Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Niederösterreich"

23. Im § 10 Abs.3 hat die Wortfolge "die für die Ener-

gieversorgung zuständigen Landesgesellschaften Niederösterreichs, der Niederösterreichische Naturschutzbund sowie "zu lauten "die für die Energieversorgung/^{Niederösterreichs}zuständigen Unternehmungen und "

24. § 10 Abs.4 hat zu lauten:

"(4) Die Mitglieder des Landestages von Niederösterreich sind berechtigt, an den Sitzungen der regionalen Planungsbeiräte mit beratender Stimme teilzunehmen".

24a. § 10 Abs.5 hat zu lauten:

"(5) Für die Geschäftsführung der Planungsbeiräte ist § 9 Abs.1 bis 5 mit der Maßgabe sinngemäß anzuwenden, daß die Vertreter gemäß Abs.2 einen Sachverständigen den Beratungen beiziehen können.

Die obigen Bestimmungen sind von der Landesregierung durch Verordnung zu erlassen".

25. Im § 11 hat der erste Satzteil zu lauten:

"Das regionale Raumordnungsprogramm hat die anzustrebenden Ziele im Hinblick auf die soziale, wirtschaftliche, kulturelle und sonstige Entwicklung der Planungsregion zu bezeichnen, insbesondere für:"

26. Im § 13 haben die Abs. 1 bis 4 zu lauten:

"(1) Ausgehend von den Leitzielen und den Ergebnissen der Grundlagenforschung hat jede Gemeinde durch Verordnung ein örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen. Die beabsichtigte Aufstellung ist der Landesregierung anzuzeigen, diese hat der Gemeinde die für sie in Betracht kommenden überörtlichen Raumordnungsprogramme und die Ergebnisse der Grundlagenforschung bekanntzugeben.

(2) Das örtliche Raumordnungsprogramm hat die angestrebten Ziele und die erforderlichen Maßnahmen zu bezeichnen.

(3) Das örtliche Raumordnungsprogramm hat als behördliche Maßnahme insbesondere einen Flächenwidmungsplan zu enthalten.

(4) Im örtlichen Raumordnungsprogramm können auch erforderliche Maßnahmen der Gemeinde als Träger von Privatrechten bezeichnet werden".

27. § 14 hat zu lauten:

"§ 14

Flächenwidmungsplan

(1) Der Flächenwidmungsplan hat das Gemeindegebiet entsprechend den angestrebten Zielen zu gliedern und die Widmungs- und Nutzungsarten für alle Flächen festzulegen oder nach Maßgabe des § 15 Abs. 2 kenntlich zu machen.

(2) Bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen ist unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen:

1. Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.
2. Die für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen.
3. Flächen mit einer besonderen Eignung als Standorte für industrielle oder gewerbliche Betriebsstätten sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für diese Nutzung vorzusehen.

4. Die Wohndichte im Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der geographischen Verhältnisse, der Siedlungsstruktur und der wirtschaftlichen Gegebenheiten festzulegen. Sie darf 30 Einwohner pro Hektar nicht wesentlich unterschreiten.
5. Wohnbauland ist durch Verkehrsflächen zu erschließen.
6. Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der geographischen Verhältnisse, der Siedlungsstruktur und der wirtschaftlichen Gegebenheiten an bebauten Gebiet anzuschließen; zentrale Wasserversorgung oder Anschluß an eine solche, Kanalisation mit Kläranlage oder Anschluß an eine solche, Versorgung mit elektrischer Energie, geordnete Müllbeseitigung, Flächen für den ruhenden Verkehr und Fernsprechanchlüsse als Grundausstattung müssen sichergestellt werden können.
7. Für Wohnbauland ohne Anschluß an bebauten Gebiet ist eine Grundausstattung gemäß Z.6 in einem örtlichen Raumordnungsprogramm vorzusehen.
8. Bei der Festlegung von Wohnbauland ist anzustreben, daß es außerhalb von Störungseinflüssen liegt oder durch Abschirmung gegenüber Betriebsgebieten, Industriegebieten, Durchzugsstraßen und Materialgewinnungsstätten weitestgehend störungsfrei gehalten wird.

9. Für Wohnbauland ist weiters

- a) auch bei mittlerer und höherer Wohndichte die Sicherung unbebauter Grünflächen ohne Inanspruchnahme für Abstellplätze oder Nebengebäude,
- b) die Erreichbarkeit öffentlich zugänglichen Grünlandes zur Naherholung möglichst im Fußgängereinzugsbereich und möglichst ohne Querung von Durchzugsstraßen,
- c) im Nahbereich von Haltestellen schienengebundener Massenverkehrsmittel eine höhere Wohndichte anzustreben.

10. Im Bauland-Wohngebiet sind ferner Kindergärten, Freizeitanlagen, Flächen für Einrichtungen für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel möglichst innerhalb des Fußgängereinzugsbereiches möglichst ohne Querung von Durchzugsstraßen vorzusehen.

11. Bei der Festlegung von Industriegebieten und Materialgewinnungsstätten sind Störungen für Wohnbauland und für Erholungsgebiete weitestgehend zu vermeiden.

12. Bei der Festlegung von Betriebs- und Wohngebieten ist deren baublockweise Trennung anzustreben.

13. Grünland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist möglichst so auszuweisen, daß eine rationelle Bearbeitung gewährleistet und eine Behinderung, insbesondere durch nichtland- und nichtforstwirtschaftliche Betriebsstätten oder Baulandeinschlüsse, nach Möglichkeit vermieden wird.

14. Die äußere bauliche Erscheinungsform von historisch oder künstlerisch wertvollen Gemeindegebieten oder Teilen derselben ist zu wahren.

(3) Die Landesregierung hat durch Verordnung nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaften und unter Berücksichtigung des die Gesundheit der betroffenen Bewohner belastenden Lärms den äquivalenten Dauerschallpegel für die Widmungen Wohngebiet, Kerngebiet, Betriebsgebiet, Agrargebiet, Sondergebiet und Gebiete für Einkaufszentren gemäß § 17 zu bestimmen, auf den bei der Festlegung der Widmungs- und Nutzungsart der verschiedenen Flächen im Lageverhältnis zueinander Bedacht zu nehmen ist".

- 27a. Im § 15 Abs.2 Z.2 hat der Klammerausdruck
" (§ 21 BStG 1971)" zu entfallen. Der Klammer-
ausdruck "(§ 11 Forstgesetz 1975)" ist durch
die Wortfolge "gemäß dem Forstgesetz 1975"
zu ersetzen. Die eckigen Klammern sind durch
runde Klammern zu ersetzen.
- 27b. Im § 15 Abs.3 hat die Z.5 zu lauten:
"5. Hangflächen, die Straßensteigungen von mehr
als 12 % erfordern;"
- 27c. Im § 15 Abs.4 haben die Worte "bereits bebaute"
zu entfallen.
- 27d. § 15 Abs.5 hat zu lauten:
"(5) Flächen in extremen Schatten- oder Feucht-
lagen dürfen nicht als Wohnbauland gewidmet
werden".
28. Im § 16 Abs.1 haben die Z.1 bis 4 zu lauten:
"1. Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem
täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung
dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt
sind, welche in Wohngebäuden untergebracht
werden können und keine das örtlich zumutbare
Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung
sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die
Umgebung verursachen können;

2. Kerngebiete, die vorwiegend für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten sowie für Betriebe des Handels, Gewerbes und Fremdenverkehrs bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes (Stadtkernes) harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen können;
3. Betriebsgebiete, die für Baulichkeiten solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- und Geruchsbelästigung und keine schädlichen störenden oder gefährlichen Einwirkungen auf die Umgebung verursachen können und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild eines Wohn- oder Kerngebietes einfügen;
4. Industriegebiete, die für Baulichkeiten solcher Betriebe bestimmt sind, die eine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung oder andere schädliche, störende oder gefährliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen können oder die sich wegen ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht dem Ortsbild anderer Nutzungsgebiete anpassen;"

29. Im § 16 Abs.1 Z.6 hat die Wortfolge "in die Z.1 bis 5 und 7" zu lauten "in die Z.1 bis 5"; das Wort "Schrebergärten", hat zu entfallen.
30. Im § 16 Abs.1 hat die Z.7 zu entfallen.
31. § 16 Abs.2 hat zu lauten:
"(2) In Kern- und Agrargebieten sind auch Wohngebäude zuzulassen. In Betriebs-, Industrie- und Sondergebieten sowie in Gebieten für Einkaufszentren sind Wohngebäude nur insoweit zuzulassen, als sie mit Rücksicht auf die Nutzung vorhanden sein müssen".
32. Im § 16 haben die Abs.3 und 5 zu entfallen; die Abs.4, 6 und 7 erhalten die Bezeichnung 3, 4 und 5 .
33. Im § 16 Abs.5 (bisher Abs.7) hat der letzte Satz zu lauten:
"Die Freigabe einer Aufschließungszone erfolgt nach Eintritt der festgelegten Voraussetzungen nach Maßgabe der NÖ Bauordnung, LGB1.8200".
34. § 17 hat zu lauten:

"§ 17

Einkaufszentren

(1) Gebiete für Einkaufszentren dürfen nur in zentralen Orten gewidmet werden. Einkaufszentren sind Betriebs- und Wohnbauten des Handels, in denen Güter mehrerer Waren-

gruppen einschließlich Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, angeboten werden und die nach einem wirtschaftlichen Gesamtkonzept eine bauliche sowie planerisch in sich geschlossene Einheit bilden, wenn die zusammenhängende Verkaufsfläche mehr als 600 m² beträgt.

(2) Einkaufszentren dürfen nur auf Flächen errichtet werden, für welche die Nutzungsart Gebiete für Einkaufszentren festgelegt ist".

35. § 19 Abs. 2 hat zu lauten:

"(2) Nach Maßgabe der örtlichen Gegebenheiten und Erfordernisse sind für Flächen, die für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, für familieneigene Wohnbedürfnisse der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, für Grüngürtel, für Schutzhäuser, für im Grünland erhaltenswerte Bauten, für Materialgewinnungsstätten und dazugehörige Deponien, für Gärtnereien und Kleingärten, für Sportstätten, für Friedhöfe und Parkanlagen, für Campingplätze, für Müllablageplätze und Lagerplätze aller Art bestimmt sind, die entsprechenden Grünlandnutzungsarten auszuweisen. Alle Flächen des Grünlandes, die nicht der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, nicht familieneigenen Wohnbedürfnissen der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

dienen und nicht Ödland sind, müssen im Flächenwidmungsplan unter Angabe der besonderen Nutzung ausgewiesen werden".

36. § 19 Abs.4 hat zu entfallen: die Abs.5 und 6 erhalten die Bezeichnung 4 und 5. Die nunmehrigen Abs.4 und 5 haben zu lauten:

"(4) Im Grünland dürfen Neu-, Zu- und Umbauten nur vorgesehen werden, wenn sie für eine Nutzung nach Abs.2 erforderlich sind

(5) Bauten zur Energie- und Wasserversorgung, zur Abwasserbeseitigung sowie fernmeldetechnische Anlagen können in allen Teilen des Grünlandes vorgesehen werden."

37. § 20 hat zu lauten:

"§ 20

Vorbehaltsflächen

(1) Im Flächenwidmungsplan können für Schulen und Kindergärten, für Gebäude zur Unterbringung von Behörden und Dienststellen, für Einrichtungen zur Gesunderhaltung der Bevölkerung, der Sozialhilfe, des Rettungs- und Feuerwehres, der Energieversorgung, der Müllbeseitigung und des Bestattungswesens sowie für Seelsorgeeinrichtungen über Antrag der Gebietskörperschaften, der Gemeindeverbände, der gesetzlich anerkannten Kirchen

und Religionsgesellschaften und von den für die Energieversorgung Niederösterreichs zuständigen Unternehmungen, bestimmte Flächen als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.

(2) Die Antragsberechtigten haben innerhalb von fünf 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. Die Gemeinde hat den Antrag, soweit sie nicht selbst antragsberechtigt ist, mit einer Stellungnahme der Landesregierung innerhalb von zwei Monaten nach dessen Einlangen vorzulegen. Ist die Gemeinde Antragsberechtigter, dann ist der Antrag auf Enteignung bei der Landesregierung zu stellen.

(3) Die Eigentümer der Vorbehaltsflächen werden bis zur Eigentumsübertragung, Einräumung eines Nutzungsrechtes oder Enteignung in der bisherigen Nutzung nicht behindert, soweit sie nicht dem Vorbehaltszweck widerspricht.

(4) Hat der Antragsberechtigte innerhalb der Frist die Vorbehaltsfläche oder das Recht 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.

(5) 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.

(6) 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 den Vorbehaltszweck geeignet sind.

(7) 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.

(8) 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.

(9) Der Antragsteller hat den Antragsgegner für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile schadlos zu halten. Der entgangene Gewinn und der Wert der besonderen Vorliebe sind nicht zu ersetzen.

(10) Die Höhe der Entschädigung ist nach dem Verkehrswert der Fläche vor Ausweisung als Vorbehaltsfläche zu ermitteln. Die nach dem Inkrafttreten der Vorbehaltswidmung vorgenommenen Investitionen sind bei Bestimmung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

(11) Über die Enteignung hat die Landesregierung mit einem schriftlichen Bescheid zu entscheiden, in diesem ist auch die Höhe der Entschädigung festzusetzen.

(12) Der rechtskräftige Enteignungsbescheid bildet die Grundlage für die bürgerliche Durchführung des Eigentumsüberganges. Das Eigentumsrecht ist jedoch erst einzuverleiben, wenn seit der Rechts-

kraft des Enteignungsbescheides mindestens drei Monate vergangen sind und die Entschädigung bezahlt oder bei Gericht hinterlegt worden ist.

(13) Die Anmerkung der Einleitung des Verfahrens ist gleichzeitig mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes zu löschen; gleiches gilt sinngemäß im Falle der rechtskräftigen Abweisung des Enteignungsantrages.

(14) 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 Enteignungsbescheides dem Vorbehaltszweck zugeführt wurde.

(15) Wird die Enteignung auf Grund eines Antrages gemäß Abs.14 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 über die Enteignung sinngemäß".

38. Im § 21 haben die Abs.4, 5 und 10 zu lauten:

"(4) Das örtliche Raumordnungsprogramm ist der Landesregierung mit den Ergebnissen der Grundlagenforschung, einem Auszug aus dem Protokoll

über die Sitzung des Gemeinderates, in der die Verordnung beschlossen wurde, der Kundmachung und der Verständigung der Nachbargemeinden gemäß Abs.1 und den hierauf eingelangten Stellungnahmen binnen zwei Wochen nach der Beschlußfassung des Gemeinderates vorzulegen; der Flächenwidmungsplan ist in fünffacher Ausfertigung vorzulegen.

(5) Das örtliche Raumordnungsprogramm bedarf der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn es

1. einem überörtlichen Raumordnungsprogramm oder anderen rechtswirksamen überörtlichen Planungen widerspricht,
2. die geordnete wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung oder die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes anderer Gemeinden wesentlich beeinträchtigt,
3. einen finanziellen Aufwand zur Folge hätte, durch den die Erfüllung der gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen der Gemeinde gefährdet wäre oder
4. einer Verordnung gemäß § 12 Abs.1 oder den Bestimmungen der §§ 13 Abs.2 und 3, 14 Abs.1 und 2, 15, 16 Abs.1 und 2, 17, 18, 19 Abs.1 bis 4, 20 Abs.1 und 4 und 22 widerspricht.

(10) 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".

39. § 22 hat zu lauten:

"§ 22

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

(1) Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

1. wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,
2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen oder
3. wegen Löschung des Vorbehaltes.

(2) Verfahren, die vor der Kundmachung der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes bereits anhängig waren, werden durch die Änderung nicht berührt.

(3) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 21 sinngemäß.

40. § 23 hat zu entfallen; die §§ 24 bis 33 erhalten die Bezeichnung "23 bis 32".

41. § 23 (bisher § 24) hat zu lauten:

"§ 23

Bausperre

(1) Ist die Aufstellung oder Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes beabsichtigt, kann der Gemeinderat, unter Darstellung der anzustrebenden Ziele, durch Verordnung eine Bausperre erlassen. Widerspricht ein örtliches Raumordnungsprogramm einem rechtswirksamen überörtlichen Raumordnungsprogramm, hat der Gemeinderat für die in Betracht kommenden Flächen durch Verordnung eine Bausperre zu 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) Bescheide, welche dem Zweck einer Bausperre zuwiderlaufen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

(4) Verfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden nicht berührt."

42. § 25 hat zu lauten:

"§ 25

Ersatz von Aufwendungen

(1) Wenn die Gemeinde die Bebaubarkeit einer Grundfläche, die im örtlichen Raumordnungsprogramm als Bauland gewidmet ist und auch nicht von einem Bauverbot betroffen ist, durch Änderung der Widmungs- und Nutzungsart ausschließt oder erheblich verringert, ist sie verpflichtet, dem Grundeigentümer jene Aufwendungen zu ersetzen, die er im Hinblick auf die bisherige Widmungs- oder Nutzungsart tatsächlich getätigt hat.

(2) Der Ersatz der Aufwendungen ist vom Grundeigentümer bei der Gemeinde zu beantragen. Kommt eine gütliche Einigung innerhalb von sechs Monaten nicht zustande, hat die Gemeinde mit Bescheid über die Höhe des Ersatzes zu entscheiden".

43. Im § 28 (bisher § 29) hat Abs.1 zu lauten:

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

44. § 29 (bisher § 30) hat zu lauten:

"§ 29

Unterstützung der Gemeinden

Die Landesregierung hat die Gemeinden auf deren

Ersuchen bei der Aufstellung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere bei der Grundlagenforschung zu unterstützen".

45. § 31 (bisher § 32) hat zu lauten:

"§ 31

Übergangsbestimmungen

(1) Die Gemeinden haben innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten eines sie betreffenden rechtswirksamen regionalen Raumordnungsprogrammes ein örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen oder dieses entsprechend zu ändern. Die Kosten für die Erstellung oder Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes, die der Gemeinde dadurch erwachsen, sind nach Maßgabe des Abs.2 vom Land zu ersetzen.

(2) Die Landesregierung hat durch Verordnung das Ausmaß des den Gemeinden gebührenden Kostenersatzes festzusetzen. Dieses ist unter Berücksichtigung der Finanzkraft nach dem NO Landesumlagegesetz, LGBl.3200, in einem Prozentausmaß zu den tatsächlichen Kosten zu bestimmen und darf 30 v.H. nicht unterschreiten.

(3) Die nach den bisherigen Bestimmungen aufgestellten örtlichen Raumordnungsprogramme und die vereinfachten Flächenwidmungspläne gelten als örtliche Raumordnungsprogramme und vereinfachte Flächenwidmungspläne nach diesem Gesetz.

(4) Die auf Grund § 5 Bauordnung für Niederösterreich, LGB1.Nr.36/1883, erlassenen Regulierungspläne gelten als vereinfachte Flächenwidmungspläne weiter. Hierbei gelten Nutzungen, die nach ihrer Bezeichnung und ihrem Inhalt nicht mit den Bestimmungen dieses Gesetzes übereinstimmen, als nicht ausgewiesen. Je eine Ausfertigung dieser gemäß § 5 Bauordnung für Niederösterreich, LGB1.Nr.36/1883, erlassenen Regulierungspläne ist dem Amt der Landesregierung, der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde und dem zuständigen Vermessungsamt vorzulegen.

(5) Gemeinden, die kein örtliches Raumordnungsprogramm, keinen vereinfachten Flächenwidmungsplan oder keinen Regulierungsplan erlassen haben, sind verpflichtet, zumindest einen vereinfachten Flächenwidmungsplan zu erlassen; gleiches gilt sinngemäß, wenn die Flächenwidmung nicht das gesamte Gemeindegebiet erfaßt.

(6) Im vereinfachten Flächenwidmungsplan ist für alle Flächen im Gemeindegebiet wenigstens die Widmung Bauland, Verkehrsflächen oder Grünland festzulegen.

(7) Für die vereinfachten Flächenwidmungspläne gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes über die örtlichen Raumordnungsprogramme sinngemäß.

(8) Einkaufszentren dürfen, solange nicht ein örtliches Raumordnungsprogramm nach diesem Gesetz erlassen wurde, nur im Bauland und auf Flächen errichtet werden, für welche eine Nutzungsart gemäß § 17 durch Verordnung der Gemeinde bestimmt wurde".

46. § 32 (bisher § 33) hat zu lauten:

"§ 32
Wirksamkeit

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 1977 in Kraft. Gleichzeitig tritt das NÖ Raumordnungsgesetz 1974, LGBl. 8000, außer Kraft.

(2) Verordnungen können vom Tag der Kundmachung dieses Gesetzes an erlassen werden, treten aber frühestens mit diesem Gesetz in Kraft".

47. Insoweit im Gesetzentwurf der Begriff "u.dgl." verwendet wird, ist dieser durch "und dergleichen" zu ersetzen.

Begründung:

Zu § 1 Abs. 1 Zif. 4

Zum Unterschied von § 13 Abs. 1 Zif. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1974 sieht die Neufassung (im § 16 Abs. 1 Zif. 6) im Bauland-Wohngebiet keine Wochenendhäuser vor. Die letzteren sollen grundsätzlich normalen Wohnbauten gleichgesetzt werden.

Zu § 1 Abs.2 Zif.6

Bei dem Leitziel für die Siedlungstätigkeit wurde auf die optimale Wohndichte hingewiesen, die gemäß § 14 Abs.2 Zif.4 für Wohnbauland festzulegen ist.

Zu § 2 Abs.5

Mit dieser neuen Bestimmung wird festgelegt, daß Jedermann berechtigt ist, in den beim Amt der NÖ Landesregierung aufliegenden Raumordnungskataster Einsicht zu nehmen und daraus auf seine Kosten Abschriften herzustellen.

Zu § 3 Abs.5

Hier wurde die Regelung des NÖ ROG 1974 übernommen.

Zu § 4 Abs.1, § 7 Abs.9 und § 20 Abs.1

Durch die Formulierung "den für die Energieversorgung Niederösterreichs zuständigen Unternehmungen" wurde die Möglichkeit geschaffen, sowohl die Wiener Stadtwerke, die einen Teil der niederösterreichischen Stromversorgung leisten, als auch die Verbundgesellschaft in das Begutachtungsverfahren einzubeziehen. Diese Unternehmungen sollen im Raumordnungsbeirat Sitz (ohne Stimmrecht) haben und Anträge auf Festlegung von Vorbehaltsflächen stellen können.

Zu § 8 Zif.5

Diese Bestimmung wurde ersatzlos gestrichen, da diese Materie im NÖ Naturschutzgesetz geregelt wird.

Zu § 9 Abs. 3 und Abs. 6

In der Geschäftsordnung des Raumordnungsbeirates sollen analog zu den Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung 1973 über das Sitzungsprotokoll des Gemeinderates nähere Bestimmungen über die Verfassung und Fertigung des Protokolls sowie über die Einsichtnahme in dieses getroffen werden.

Zu § 10

Da der Regionale Planungsbeirat ein politisches Gremium darstellt, erscheint es wichtig, daß darin je ein Mitglied des Gemeinderates jeder Gemeinde der betreffenden Planungsregion Sitz und Stimme hat. (Abs. 2) Die Vertreter der angrenzenden Gemeinde der Nachbarregion sind daher ohne Stimmrecht. (Abs. 3) Es wurde die Möglichkeit geschaffen, daß auch die Mitglieder des Landtages von Niederösterreich an den Sitzungen mit beratender Stimme teilnehmen können. (Abs. 4) Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, daß auf Antrag von 3 Mitgliedern des Raumordnungsbeirates Planungsfachleute den Sitzungen ohne Stimmrecht beigezogen werden. (Abs. 5)

Zu § 14 Abs. 2 Zif. 2, 3 und 4

Diese Bestimmungen wurden auf der Grundlage der Regierungsvorlage neu gefaßt, wobei in Abs. 2 Zif. 2 und 3 auf die Notwendigkeit einer Interessensabwägung durch die Gemeinde bei der Festlegung von Flächen für die Land- und Forstwirtschaft einerseits und für industrielle und gewerbliche Betriebsstätten andererseits hingewiesen wurde. Unter den

C hier angeführten Zielsetzungen sind jene im örtlichen Raumordnungsprogramm gemeint. In Zif.4 ist ein Mindestmaß für die Wohndichte pro ha im Wohnbauland festgelegt.

Zu § 14 Abs.3

Mit der Neuformulierung des Abs.3 wird die Vermeidung eines Eingriffes in die Kompetenz des Bundes und die Bedachtnahme auf die jeweils frühere Festlegung von schutzbedürftigen Nutzungsarten einerseits und von Immissionsquellen andererseits - soweit dieser nicht wesentliche zwischenzeitige Änderungen der Zielfestlegung für die örtliche Raumordnung entgegen stehen - angestrebt. Zur Vermeidung von Härtefolgen ist die Entschädigungsregelung in § 25 vorgesehen.

Zu § 15 Abs.4

Durch die Streichung der Worte "bereits bebaute" aus der Regierungsvorlage wird die Ermöglichung der Schließung von verhältnismäßig kleinen Baulücken innerhalb geschlossener Ortsgebiete (Abrundung des Baulandes) im Hochwasserabflußgebiet, im Bereiche eines hohen Grundwasserspiegels sowie auf Hangflächen bezweckt.

Zu § 16 Abs.1 Zif.1, 2 und 7 sowie Abs.5

Das Wort "kleine" vor dem Wort "Betriebe" ist jeweils bezogen auf den Rauminhalt der für die Unterbringung eines Betriebes vorgesehenen Räume im Verhältnis zum

Rauminhalt des gesamten Wohngebäudes, in dem der Betrieb untergebracht werden soll, zu verstehen.

Das "örtliche zumutbare Ausmaß" von Immissionen der im Wohn- und Kerngebiet zulässigen Betriebe ist von den am jeweiligen Standort infolge der konsensmäßigen Nutzung der umliegenden Flächen meßbaren Werten abzuleiten.

Weiters wurden alle Bestimmungen betreffend Gebiete für Einkaufszentren gestrichen und in einem eigenen Paragraph (§ 17) neu gefaßt.

Zu § 17

Der § 17 der Regierungsvorlage wurde ersatzlos gestrichen, da derzeit kein Bedarf an einer gesetzlichen Regelung für Freizeitwohnsiedlungen besteht. An seiner Stelle wurden die Bestimmungen über Einkaufszentren neu gefaßt. Generell wurde normiert, daß Einkaufszentren nur in zentralen Orten und auf Flächen errichtet werden dürfen, für welche hiefür im Flächenwidmungsplan eine eigene Nutzungsart ausgewiesen ist.

Zu § 19

In Abs.2 sind die Grünlandnutzungen nunmehr taxativ festgelegt. Bei der Auslegung des Wortes "familieneigene" sind der Kleinfamilie im üblichen Sinne im Betrieb regelmäßig mitarbeitende Seitenverwandte und Ausnehmer hinzuzuzählen. Landarbeiterwohnungen gehören in das Bauland-Agrargebiet.

Im Grünland erhaltenswerte Bauten sollen in den Flächenwidmungsplänen als eigene Nutzungsart ausgewiesen werden. Der Abs.4 der Regierungsvorlage wurde ersatzlos gestrichen, da er einen Eingriff in die Gemeindeautonomie dargestellt hätte. Im nachrückenden Abs.4 wurde die Regelung des ^{NÖ}ROG 1974 übernommen. Im Abs.5 wird mit dem Ersatz des Wortes "Kleinbauten" durch das Wort "Bauten" die Zulassung von Bauwerken und Anlagen zur Energie- und Wasserversorgung sowie zur Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnischer Anlagen in allen Teilen des Grünlandes ungeachtet ihrer Dimension vorgesehen. Die Situierung derartiger Bauwerke und Anlagen ist in der Regel ausnahmslos von natürlichen Gegebenheiten abhängig.

Zu § 20 Abs.2

Hier wird festgelegt, daß die Antragsberechtigten innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes die Vorbehaltsfläche zu erwerben haben bzw. daß innerhalb derselben Frist bei der Gemeinde der Antrag auf Enteignung zu stellen ist. Weiters wurde die Anrufung der ordentlichen Gerichte ausgeschlossen.

Zu § 20 Abs.6 Zif.1

Zif.1 bezweckt die Prüfung der Notwendigkeit des Ausmaßes der Flächen, deren Enteignung beantragt wird, durch die Enteignungsbehörde. Diesbezüglich ist die

Enteignungsbehörde nicht an die Verordnung "Flächenwidmungsplan" gebunden.

Zu § 20 Abs. 9 und 10

Die Begriffe "Schadloshaltung" und "Entschädigung" sind im Sinne anderer Enteignungsbestimmungen zu verstehen (z.B. § 18 BStG 1971). Eine Restflächeneinlösung ist jedoch nicht vorgesehen.

Zu § 21 Abs. 5

Als zusätzlicher Versagungsgrund wurde die Beeinträchtigung der Nahversorgung anderer Gemeinden mit Gütern des täglichen Bedarfes festgesetzt (Zif.2). In Zif.4 wurden taxativ die Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes 1976 festgelegt, denen ein örtliches Raumordnungsprogramm nicht widersprechen darf.

Zu § 21 Abs. 10

Die Anordnung der Hinterlegung einer Ausfertigung des Flächenwidmungsplanes beim zuständigen Bezirksgericht wurde gestrichen, da der Flächenwidmungsplan für das Grundbuchgericht auf Grund des Grundbuchgesetzes als Entscheidungsgrundlage nicht in Betracht kommt. Diesbezüglich soll an die Bundesregierung eine Anregung zur Einleitung einer Änderung des Grundbuchgesetzes gerichtet werden.

Zu § 23

Diese Bestimmung wurde ersatzlos gestrichen, da im

§ 22 festgelegt wird, aus welchen Gründen ein örtliches Raumordnungsprogramm geändert werden darf, und daher eine fünfjährige Überprüfung des Flächenwidmungsplanes sich erübrigt.

Zu § 25

Anstelle der in der Regierungsvorlage vorgesehenen Einlösungsregelung wird eine Entschädigungsregelung vorgesehen, welche das betroffene Grundstück dem Eigentümer beläßt. Sie derogiert § 19 NÖ Bauordnung 1976 im Geltungsbereich des Raumordnungsgesetzes. Die Beschränkung des Entschädigungsanspruches auf 10 Jahre ab der Baulandwidmung wurde mit Rücksicht auf den Ausschluß des Entschädigungsanspruches durch ein Bauverbot gemäß § 20 Abs.1 NÖ Bauordnung gestrichen. Die Entscheidung über die Höhe der Entschädigung wird der Gemeinde zugewiesen, weil sie an Hand von Belegen unschwer zu treffen sein wird.

Zu § 31 Abs.1

Im Abs.1 wurde die Frist, innerhalb der ein örtliches Raumordnungsprogramm zu erstellen bzw. abzuändern ist, auf zwei Jahre verlängert, da auf Grund der technischen Voraussetzungen der in der Regierungsvorlage vorgesehene Zeitraum zu kurz bemessen ist. Weiters wurde festgelegt, daß das Land mindestens 30 % der Kosten für die Erstellung oder Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes ersetzen muß, wenn sie auf Grund des regionalen Raumordnungsprogrammes erfolgt.

Zu § 31 Abs.5

Aus dem Wort "zumindest" ist abzuleiten, daß auch die Erlassung eines Flächenwidmungsplanes im Sinne des § 14 schon vor der Erlassung eines regionalen Raumordnungsprogrammes zulässig ist.

Zu § 32

Dieses Gesetz soll mit 1. Jänner 1977 in Kraft treten.

BUCHINGER
Berichterstatter

ROMEDER
Obmann