

Der Landtag von Niederösterreich hat beschlossen:

Gesetz vom .. ... über die Raumordnung in  
Niederösterreich. NÖ Raumordnungsgesetz 1976  
(NÖ ROG 1976)

## I. Abschnitt

### Allgemeines

#### § 1

#### Begriffe und Leitziele

(1) Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1. Raumordnung: die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die 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;
2. Planungsregion: ein Gebiet, dessen Ausstattung mit zentralen Einrichtungen eine weitgehend vollständige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienst-

leistungen ermöglicht oder das die Voraussetzungen aufweist, eine solche weitgehend vollständige Versorgung in Zukunft zu erreichen;

3. Planungszone: Gebiete, die zufolge bestimmter topographischer, wirtschaftlicher oder sozialer Merkmale gemeinsame Probleme auf dem Gebiete der Raumordnung aufweisen (z.B. Lage an der Donau, Talschaft);
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;
5. Überörtliche Planung: die Festlegung einer bestimmten Nutzung durch eine Rechtsvorschrift des Landes oder Bundes oder <sup>die</sup> Beschränkung der Nutzung einer Grundfläche wie zum Beispiel: Festlegung einer Straßentrasse, Erklärung zum Eisenbahngrundstück, zum Naturschutzgebiet oder zum Wasserschutz- oder Grundwasserschongebiet, zum Bann- oder Schutzwald, zum militärischen Sperrgebiet, zur Flugplatz-Sicherheitszone und dergleichen;
6. Überörtliche Funktionsbezeichnung: Bezeichnung, die angibt, welche vorrangigen überörtlichen Funktionen Gemeinden oder Gemeindeteile zu erfüllen haben (z.B. Zentraler Ort, Erholungsgebiet, Industrie eignungs- und Ausbaustandort, Fremdenverkehrseignungs- und Ausbaustandort und dergleichen);
7. Widmungsart: die Gliederung des Gemeindegebietes entsprechend der zulässigen Nutzung (Bauland, Verkehrs-

fläche und Grünland);

8. Nutzungsart: Untergliederung der Widmungsart entsprechend der zulässigen Nutzung;
  9. Zentraler Ort: das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet, das innerhalb einer Gemeinde die Funktion des Hauptortes erfüllt und im besonderen Maße Standort zentraler Einrichtungen ist, die in der Regel nicht nur die Bevölkerung der eigenen Gemeinde, sondern auch die Bevölkerung der Umlandgemeinden versorgen.
- (2) Für die überörtliche und örtliche Raumordnung sind folgende Leitziele anzustreben:
1. Die Ordnung von Planungsregionen und Planungszonen hat sich in die Ordnung des Gesamtraumes einzufügen. Bei der Ordnung des Gesamtraumes sind jedoch die Gegebenheiten und die Erfordernisse seiner Planungsregionen und Planungszonen zu berücksichtigen. Die Ordnung von benachbarten Planungsregionen und Planungszonen ist aufeinander abzustimmen.
  2. Jede Planungsregion soll möglichst sämtliche Einrichtungen umfassen, die für das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Leben der Bewohner von besonderer Bedeutung sind. Dies soll insbesondere durch Stärkung von Zentralen Orten erreicht werden.
  3. Die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft ist anzustreben:
    - a) Gebiete mit besonderer Standorteignung für die

Ansiedlung von Betrieben der Industrie, des Gewerbes, von Dienstleistungsbetrieben und Betrieben und Anlagen der Energieversorgung sollen vor Nutzungen gesichert werden, die eine standortgerechte Verwendung behindern oder unmöglich machen.

- b) Gebiete mit Vorkommen mineralischer Rohstoffe sollen von Nutzungen, die den Abbau dieser Vorkommen verhindern, freigehalten werden.
4. Auf die Sicherung und Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere die Verbesserung der Agrarstruktur, ist besonders Bedacht zu nehmen. Böden, die für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeignet sind, dürfen für andere Nutzungen nur herangezogen werden, wenn andere Flächen nicht zur Verfügung stehen.
5. Das Verkehrsnetz ist der angestrebten räumlichen Entwicklung anzupassen. Insbesondere ist auf die bestmögliche Verbindung der Zentralen Orte untereinander und mit ihrem Einzugsbereich Bedacht zu nehmen.
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 entsprechend aufzuschließen und dem Verkehrsnetz anzugliedern.

7. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Leistungen des täglichen Bedarfs sowie die medizinische Betreuung ist in ausreichendem Maße anzustreben. Die Entfaltung des kulturellen und sozialen Lebens ist durch Einrichtungen, die diesem Zweck entsprechen, zu sichern. Den Erfordernissen der Erholung und der körperlichen Ertüchtigung ist Rechnung zu tragen. Die Sicherung geeigneter Standorte für Schulen, Kindergärten, Amtsgebäude, Einrichtungen gesetzlich anerkannter Religionsgesellschaften und Einrichtungen für die Gesunderhaltung der Bevölkerung (wie Parkanlagen, Erholungsstätten, Spielplätze, Sportanlagen) und Einrichtungen der Sozialhilfe ist anzustreben.
8. Die Energieversorgung soll über die Deckung des jeweiligen Bedarfes hinaus die zum Ausgleich regionaler Entwicklungsunterschiede notwendigen Investitionsanreize bieten.
9. Auf die Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Haushaltes der Natur als Lebensgrundlage der gegenwärtigen und künftigen Bevölkerung ist entsprechend Bedacht zu nehmen, insbesondere auf
  - a.) die Sicherung des Bodens, der Pflanzen- und Tierwelt;
  - b.) die Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes einschließlich der Heilquellen;
  - c.) die Sicherung der natürlichen Voraussetzungen zur Erhaltung des Kleinklimas einschließlich der Heilklimate und der Reinheit der Luft;

- d.) die Sicherung der Versorgung mit Wasser sowie die Sicherung der Abwasser- und der Abfallbeseitigung;
  - e.) den Schutz vor Naturkatastrophen durch richtige Standortwahl;
  - f.) den Schutz vor Lärmbelästigungen, Staub, Geruchsbelästigungen, Strahlungen und Erschütterungen.
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) Naherholungsgebieten 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. Die räumlichen Voraussetzungen für die Sicherheit der Bevölkerung gegenüber Naturgewalten und die Berück-

sichtigung der Interessen der öffentlichen Sicherheit sind zu gewährleisten.

12. Die Erhaltung und Pflege des Landschafts- und Ortsbildes ist zu gewährleisten.

## § 2

### Grundlagenforschung

- (1) Die Landesregierung hat die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Gegebenheiten des Raumes zu erfassen sowie deren Veränderungen zu beobachten und Entwicklungstendenzen zu erforschen.
- (2) Die Gemeinden und andere öffentlich-rechtliche 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) Zur Erfassung aller für die Raumordnung erforderlichen Grundlagen ist beim Amt der NÖ Landesregierung ein Raumordnungskataster zu führen, in dem die für die überörtliche Raumordnung bedeutsamen Tatbestände, Planungen und Festlegungen sowie Kopien der Flächenwidmungspläne aufzunehmen sind.
- (5) Jedermann ist berechtigt, in den Raumordnungskataster Einsicht zu nehmen und daraus Abschriften oder Kopien herzustellen.

## II. Abschnitt

### Überörtliche Raumordnung

#### § 3

#### Überörtliche Raumordnungsprogramme

- (1) Die Landesregierung hat durch Verordnung Raumordnungsprogramme aufzustellen.
- (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).
- (3) Raumordnungsprogramme können für das gesamte Landesgebiet, für eine Planungsregion, für eine Planungszone 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) Örtliche Raumordnungsprogramme, die den in den überörtlichen Raumordnungsprogrammen angestrebten Zielen nicht widersprechen, sind zu berücksichtigen.



§ 4

Verfahren

- (1) Die Landesregierung hat den Entwurf eines Raumordnungsprogrammes vor seiner Aufstellung den betroffenen Gemeinden, der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Niederösterreich, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich, der Niederösterreichischen Landeslandwirtschaftskammer, der Kammer für Arbeiter und Angestellte in der Land- und Forstwirtschaft in Niederösterreich, der Ärztekammer für Niederösterreich, den Interessenvertretungen für die Gemeinden im Sinne des § 96 der NÖ Gemeindeordnung 1973, der Katholischen Kirche, der Evangelischen Kirche Augsburgischen und Helvetischen Bekenntnisses, dem Militärkommando Niederösterreich, dem Landesarbeitsamt Niederösterreich, den für die Energieversorgung Niederösterreichs zuständigen Unternehmungen und dem Vermessungsinspektor für Niederösterreich mit der Aufforderung zuzustellen, schriftliche Stellungnahmen innerhalb von acht Wochen nach Zustellung beim Amt der NÖ 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 (Abs.3) sind hiebei in Erwägung zu ziehen.

## § 5

### Änderung der Raumordnungsprogramme

- (1) Ein Raumordnungsprogramm ist zu ändern:
1. wegen Änderung der Rechtslage oder
  2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen (§ 2 Abs.1).
- (2) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 4 sinngemäß.

## § 6

### Wirkungen der Raumordnungsprogramme

- (1) Örtliche Raumordnungsprogramme gemäß § 13 Abs.2 dürfen überörtlichen 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 NÖ 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 sinnvoller 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 Landtagsklubs zu bestellen. Sie müssen in den Landtag wählbar sein.
- (4) Unterläßt ein Landtagsklub die Ausübung des ihm zustehenden Vorschlagsrechtes, so hat die Landesregierung unter Bedachtnahme auf das Stärkeverhältnis dieser Partei die ihr zukommenden Mitglieder zu bestellen.
- (5) Die Mitglieder sind für die jeweilige Dauer der Gesetzgebungsperiode des Landtages zu bestellen. Sie haben jedoch ihre Aufgaben auch nach Ablauf der Gesetzgebungsperiode bis zur Bestellung der neuen Mitglieder wahrzunehmen. Die Bestellung hat so zeitgerecht zu erfolgen, daß die Konstituierung des Raumordnungsbeirates durch die Landesregierung innerhalb von drei Monaten nach Einberufung des neuen Landtages erfolgen kann.

- (6) Für jedes Mitglied ist in gleicher Weise ein Ersatzmitglied 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 Landeslandwirtschaftskammer, die Kammer für Arbeiter und Angestellte in der Land- und Forstwirtschaft in Niederösterreich, die Ärztekammer für Niederösterreich, die Interessenvertretungen für die Gemeinde im Sinne des § 96 der NÖ Gemeindeordnung 1973, die Katholische Kirche, die Evangelische Kirche Augsburgischen und Helvetischen Bekenntnisses, das Militärkommando Niederösterreich, das Landesarbeitsamt Niederösterreich, die für die Energieversorgung Niederösterreichs zuständigen Unternehmungen und der Vermessungsinspektor für Niederösterreich sind berechtigt, je einen Vertreter in den Raumordnungsbeirat zu entsenden, dem jedoch kein Stimmrecht zukommt.

§ 8

Aufgaben des Raumordnungsbeirates

Dem Raumordnungsbeirat obliegt die Erstattung von Gutachten über:

1. das Erfordernis der Aufstellung und Abänderung der überörtlichen Raumordnungsprogramme;
2. den sachlichen und örtlichen Geltungsbereich der überörtlichen Raumordnungsprogramme;
3. die Reihenfolge der überörtlichen Raumordnungsprogramme;
4. die zu Entwürfen von überörtlichen Raumordnungsprogrammen eingegangenen Stellungnahmen;
5. die Eignung von örtlichen Raumordnungsprogrammen und deren Abänderung vor Erteilung der Genehmigung durch die Landesregierung;
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 Raumordnungsbeirat 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 Landes-Reisegebührenvorschrift für die NÖ Landesbediensteten der

Dienstklasse VII das Ausmaß der Reisekostenvergütung und Reisezulagen festzulegen.

§ 10

Regionale Planungsbeiräte

- (1) Für die Erstellung sowie Änderung regionaler Raumordnungsprogramme sowie von Raumordnungsprogrammen für Sachbereiche werden zur Beratung der Landesregierung sowie zur Information der Gemeinden über Raumordnungsvorhaben des Landes regionale Planungsbeiräte errichtet.
- (2) Der Planungsbeirat besteht aus je einem Mitglied des Gemeinderates jeder Gemeinde der betreffenden Planungsregion und aus einem Vertreter der Landes Niederösterreich, der den Vorsitz führt. Diese Mitglieder besitzen Stimmrecht.
- (3) Die an die jeweilige Planungsregion angrenzenden Gemeinden der Nachbarregion, 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 Ärztekammer für Niederösterreich, die Interessenvertretungen für die Gemeinden im Sinne des § 96 der NÖ Gemeindeordnung 1973, die Katholische Kirche, die Evangelische Kirche Augsburgischen und Helvetischen Bekenntnisses, das Militärkommando Niederösterreich, das Landes-

arbeitsamt Niederösterreich, die für die Energieversorgung Niederösterreichs zuständigen Unternehmungen und der Vermessungsinspektor für Niederösterreich sind berechtigt, je einen Vertreter in die Regionalen Planungsbeiräte zu entsenden, dem kein Stimmrecht zukommt.

- (4) Die Mitglieder des Landtages von Niederösterreich sind berechtigt, an den Sitzungen der regionalen Planungsbeiräte mit beratender Stimme teilzunehmen.
- (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 näheren Bestimmungen sind von der Landesregierung durch Verordnung zu erlassen.

## § 11

### Regionales Raumordnungsprogramm

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

1. die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der natürlichen Umwelt,
2. die zukünftige Siedlungsstruktur und Ausstattung Zentraler Orte sowie die Verkehrserschließung,
3. die langfristig anzustrebende Bevölkerungsentwicklung,
4. die beabsichtigte Verteilung der Erwerbsmöglichkeiten nach Wirtschaftsbereichen sowie



5. die zweckmäßige Ausstattung des Raumes mit Einrichtungen des kulturellen Bedarfes und des Gesundheitswesens.

## § 12

### Widmungssperre

- (1) Die Landesregierung kann durch Verordnung für ein bestimmtes Gebiet eine Widmungssperre erlassen, wenn dies zur Erlassung oder Änderung eines Raumordnungsprogrammes gemäß § 3 Abs.3 erforderlich ist. Vor Erlassung einer solchen Verordnung sind die betroffenen Gemeinden aufzufordern, eine schriftliche Stellungnahme hiezu innerhalb von acht Wochen nach Zustellung beim Amt der NÖ Landesregierung einzubringen.
- (2) Eine Widmungssperre ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist. Eine Widmungssperre tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben wird, zwei Jahre nach ihrer Erlassung außer Kraft. Sie kann vor Ablauf dieser Frist einmal auf die Höchstdauer eines Jahres verlängert werden, wenn der Grund für ihre Erlassung weiterhin besteht.

## III. Abschnitt

### Örtliche Raumordnung

## § 13

### Örtliches Raumordnungsprogramm

- (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.

#### § 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 bebautes 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 bebautes 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.

## § 15

### Widmungsarten

- (1) Im Flächenwidmungsplan sind folgende Widmungsarten festzulegen: Bauland, Verkehrsflächen und Grünland.

(2) 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- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Objekte unter Denkmalschutz, Bann- und Schutzwälder, Schutzgebiete von Wasserversorgungsanlagen, Hochwasserabflußgebiete, Sicherheitszonen von Flugplätzen, Schutzzonen entlang der Bundesstraßen, Bauverbots-, Gefährdungs- und Feuerbereiche von Eisenbahnen, Gefährdungsbereiche von Schieß- und Sprengmittelanlagen, Schutzstreifen für ober- oder unterirdische Leitungen, Bergbaugebiete, Gefahrenzonen gemäß dem Forstgesetz 1975 und dergleichen.

(3) Flächen, die auf Grund ihrer natürlichen Gegebenheiten zur Bebauung ungeeignet sind, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden, insbesondere:

1. Flächen, die in Hochwasserabflußgebieten liegen;
2. Flächen, die eine ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes aufweisen;
3. Flächen, die rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet sind;
4. Flächen, deren Grundwasserspiegel höher liegt als

die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen;

5. Hangflächen, die Straßensteigungen von mehr als 12 % erfordern:
- (4) Ausgenommen von Abs.3 sind Flächen für Baulichkeiten, die auf Grund ihrer Funktion an bestimmten Standorten ungeachtet der in Abs.3 angeführten Mängel errichtet werden müssen sowie Flächen innerhalb eines geschlossenen Ortsgebietes.
- (5) Flächen in extremen Schatten- oder Feuchtlagen dürfen nicht als Wohnbauland gewidmet werden.

## § 16

### Bauland

- (1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Nutzungsarten zu gliedern:
  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;
5. Agrargebiete, die für Baulichkeiten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude bestimmt sind; Betriebsgebäude, die anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, dürfen nur insoweit zugelassen werden, als sie mit Rücksicht auf die Nutzung vorhanden sein müssen;



6. Sondergebiete, die für Baulichkeiten zu Zwecken, welche ein besonderes Schutzbedürfnis erfordern, oder zu Zwecken bestimmt sind, welche sich nicht in die Z.1 bis 5 einordnen lassen, wie Kranken- und Kuranstalten, Heime, Hotels und Pensionen, Schulen, Spiel- und Sportanlagen, Kasernen und dergleichen.
- (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.
- (3) Im Bauland dürfen Gebäude, Bauwerke und Anlagen für Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes errichtet werden.
- (4) Baulichkeiten für die religiösen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung können erforderlichenfalls in allen Teilen des Baulandes zugelassen werden.
- (5) Das Bauland kann in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden, wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Aufschließung vorgesehen ist. Die Freigabe einer Aufschließungszone erfolgt nach Eintritt der festgelegten Voraussetzungen nach Maßgabe der NÖ. Bauordnung, LGB1.8200.

§ 17

Einkaufszentren

- (1) Gebiete für Einkaufszentren dürfen nur in zentralen Orten gewidmet werden. Einkaufszentren sind Betriebs- und Wohnbauten des Handels, in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Waren des täglichen Bedarfes, 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 m<sup>2</sup> beträgt.
- (2) Einkaufszentren dürfen nur auf Flächen errichtet werden, für welche die Nutzungsart Gebiete für Einkaufszentren festgelegt ist.

§ 18

Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen sind solche Flächen vorzusehen, die der Abwicklung des Verkehrs, der Aufschließung des Baulandes, des Grünlandes sowie für den ruhenden Verkehr dienen und für das derzeitige sowie künftig abschätzbare Verkehrsaufkommen erforderlich sind. Dazu gehören neben Straßen, Schienentrassen, Parkplätzen, Tankstellen, Bahnhöfen, Haltestellen und dergleichen auch die für die Erhaltung und den Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen erforderlichen Flächen.

§ 19

Grünland

- (1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.
- (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 Müllablagerungsplätze 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.
- (3) Bei der Widmung einer Fläche als Materialgewinnungsstätte hat die Gemeinde die Folgenutzungsart auszuweisen, die nach Erschöpfung des Materialvorkommens eintreten muß.
- (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.

§ 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 Feuerwehrwesens, 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 Vorbehaltzweck 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 bücherliche Durchführung des Eigentumsüberganges. Das Eigentumsrecht ist jedoch erst einzuverleiben, wenn seit der Rechtskraft 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 Vorbehaltswitzweck 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.

## § 21

### Verfahren

- (1) Der Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist vor Erlassung der Verordnung 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 örtlichen Raumordnungsprogrammes 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 Erlassung der Verordnung über das örtliche Raumordnungsprogramm obliegt dem Gemeinderat; rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen sind hiebei in Erwägung zu ziehen.
- (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.
- (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 örtlichen Raumordnungsprogrammes

erfolgt in Handhabung des Aufsichtsrechtes nach den Verfahrensbestimmungen des § 95 der NÖ Gemeindeordnung 1973.

- (8) Das örtliche Raumordnungsprogramm ist innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Genehmigungsbescheides 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) 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.

#### §. 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.

### § 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.

§ 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.

IV. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen

§ 26

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 über-

örtliche oder örtliche Raumordnung von Interesse, ist ein gemeinsames Vorgehen mit den zuständigen Bundes-, Landes- oder Gemeindeorganen rechtzeitig anzustreben.

### § 27

#### Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden

Die Gemeinden haben ihre in diesem Gesetz geregelten Aufgaben mit Ausnahme der Auskunftspflicht gemäß § 2 Abs.2 und § 4 Abs.2 im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.

### § 28

#### Verordnungen und Pläne

- (1) Raumordnungsprogramme des Landes und örtliche Raumordnungsprogramme bestehen aus dem Wortlaut der Verordnung, 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.

### § 29

#### Unterstützung der Gemeinden

Die Landesregierung hat die Gemeinden auf deren Ersuchen bei der Aufstellung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere bei der Grundlagenforschung zu unterstützen.

### § 30

#### Duldung von Vorarbeiten

Jeder Grundeigentümer ist verpflichtet, Vermessungen und andere Feststellungen, welche zur Ausarbeitung eines über-

örtlichen oder örtlichen Raumordnungsprogrammes erforderlich sind, gegen eine angemessene Entschädigung zu dulden. Im Streitfalle entscheidet über die Notwendigkeit derartiger Arbeiten und die Höhe der Entschädigung die Bezirksverwaltungsbehörde in sinngemäßer Anwendung des § 20 Abs.6 und 8.

### § 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 NÖ 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 verein-

fachten 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.

### § 32

#### Wirksamkeit

- (1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 1977 in Kraft. Gleichzeitig tritt das NÖ Raumordnungsgesetz 1974, LGB1.8000, außer Kraft.
- (2) Verordnungen können vom Tag der Kundmachung dieses Gesetzes an erlassen werden, treten aber frühestens mit diesem Gesetz in Kraft.