

*A. Fassung!*

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

GZ.R/2-27.502/50-1975

Wien, am 4. Nov. 1975

Betrifft: Entwurf eines Gesetzes  
über die Raumordnung in Nieder-  
österreich, NÖ Raumordnungs-  
gesetz 1975; Regierungsvorlage.

Kanzlei des Landtages  
von Niederösterreich

Eing.d. - 4. NOV. 1975

Zl. 2/4 Rechts-Aussch.

H o h e r L a n d t a g !

Auf Grund der Handhabung des NÖ Raumordnungsgesetzes LGBl.8000-0, das mit kleinen Änderungen seit 1968 in Anwendung steht, ergibt sich die Notwendigkeit, diverse Bestimmungen neu zu schaffen bzw. zu konkretisieren. Um das NÖ Raumordnungsgesetz in übersichtlicher Form zu gestalten wird es als neues Stammgesetz - NÖ Raumordnungsgesetz 1975 - erlassen.

Es hat sich gezeigt, daß die Begriffe und obersten Ziele (Grundsätze) konkreter zu definieren sind (§ 1). Neu sind die Bestimmungen über den Raumordnungskataster (§ 2 Abs.4), die Planungsregion und den Planungsraum (§ 3 Abs.3), die Erweiterung der Vertreter des Raumordnungsbeirates ohne Stimmrecht (§ 7 Abs.9), die Regionalen Planungsbeiräte (§ 10), die regionalen Raumordnungsprogramme (§ 11), die Widmungssperre (§ 12), die Ausführung der lebensbedingten Erfordernisse (§ 14), die Flächen, die für die Bebauung ungeeignet sind (§ 15 Abs.3), die Festlegung von Gebieten für Einkaufszentren (§ 16 Abs.1 Zif.7), die Freizeitwohnsiedlungen (§ 17), die Erweiterung der Nutzungsarten bei Verkehrsflächen (§ 18) und beim Grünland (§ 19), die Nutzung der Vorbehaltsflächen (§ 20), die Versagung der Genehmigung von örtlichen Raumordnungsprogrammen wegen Gesetzeswidrigkeit (§ 21 Abs.5 Zif.5), die regelmäßige Überprüfung der Flächenwidmungspläne (§ 23), die Grundeinlösungsverpflichtung (§ 26), die Abgrenzungsbestimmungen (§ 27 Abs.1) die Unterstützung der

Gemeinden (§ 30), die Duldung von Vorarbeiten (§ 31) und die Übergangsbestimmungen (§ 32 Abs.1).

Zu den einzelnen Bestimmungen werden nachfolgende Erläuterungen gegeben:

Zu § 1:

Absatz 1 enthält die Legaldefinitionen der wichtigsten Begriffe. Ausgehend vom Begriff "Raumordnung" erfordert die Erreichung der Ordnungsziele auch die Anwendung von in die persönliche Freiheit des Einzelnen eingreifende Zwangsmaßnahmen einerseits, andererseits aber darf die Ordnungsvorstellung nicht soweit gehen, daß die freie Entfaltung der Persönlichkeit in einer den Grundprinzipien der Verfassung widersprechenden Art beeinträchtigt wird. Diese Gedanken finden in der Formulierung "der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft" ihren Ausdruck. Die Bestimmung dient vor allem der Vollziehung, so insbesondere dem Verordnungsgeber, als Richtlinie. Im Abs.2 werden die im Abs.1 generell umschriebenen Grundsätze der Raumordnung wegen ihrer besonderen Bedeutung, aber auch zur Veranschaulichung des abstrakten Begriffes "Raumordnung" besonders hervorgehoben. Aus der Formulierung der einzelnen Grundsätze und der Bestimmungen über die Wirkung von Raumordnungsprogrammen ist erkennbar, daß der Gesetzgeber auf mögliche Überschneidungen von Bundes-, Landes- und Gemeindekompetenzen Bedacht genommen hat und

Raumordnungsmaßnahmen nur insoweit anordnen will, als sie in Sachgebiete fallen, die in die Zuständigkeit des Landes gehören.

Die für den Bund maßgebliche Rechtslage unterscheidet sich diesbezüglich insofern von der für die Länder geltende, als die Länder nicht nur zur gesetzlichen Regelung von Raumordnungsangelegenheiten in den ihnen kompetenzmäßig zustehenden Sachmaterien berufen sind, sondern auf Grund der Generalklausel des Art.15 Abs.1 B-VG. 1929 eine darüber hinausgehende allgemeine, umfassende und integrierende Zuständigkeit in Sachen der Raumordnung in Anspruch nehmen können, die nur durch die dem Bund vorbehaltenen Sachmaterien beschränkt ist.

Zu § 2:

Voraussetzung jeglicher Tätigkeit auf dem Gebiete der Raumordnung ist die Kenntnis der gegebenen, natürlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse des Raumes aber auch die Beobachtung aller Veränderungen. Während die Grundlagenforschung zunächst der Aufstellung eines Raumordnungsprogrammes zu dienen hat, ist die Beobachtung der Veränderungen als Kontrolle der Zielerfüllung und für die Anpassung der Raumordnungsprogramme (vgl. §§ 5 Abs.1 und 22 Abs.1) an geänderte Gegebenheiten erforderlich. Wegen der Bedeutung dieser Forschungsarbeiten war es notwendig, die Landesregierung und die Gemeinden gesetzlich hiezu zu verpflichten.

Die Landesregierung ist bei der Grundlagenforschung weitestgehend auf die Gemeinden angewiesen. Dieser Bestimmung gemäß obliegt den Gemeinden die Auskunftserteilung, soweit

sie für die Grundlagenforschung des Landes von Bedeutung ist. Ebenso ist die Landesregierung verpflichtet, über Ersuchen der Gemeinden diesen alle für ihre Grundlagenforschung erforderlichen Auskünfte zu erteilen und sie gemäß § 30 zu unterstützen. Das gleiche gilt für die sonstigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften. Die Auskunftspflicht umfaßt, wie sich aus dem Wortlaut des Gesetzes ergibt, nicht die Verpflichtung zur Erteilung von Auskünften, die erst auf Grund von zu beschaffenden Unterlagen erteilt werden können.

Unter den "gegebenen" natürlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten sind unter anderem zu verstehen: Geländeform, Untergrundbeschaffenheit, Grundwasserverhältnisse, Klima, Bodennutzung und Baumbestand, Bevölkerungsstruktur- und -entwicklung, Verkehrslage, Energieversorgung, Wassergewinnung und Abwasserbeseitigung, Einrichtungen der Verwaltung, Justiz, des Unterrichts-, Kultur- und Gesundheitswesens, freie Berufe, Betriebe des Handels, Gewerbes, Fremdenverkehrs, Geldwesens und der Industrie. Im Abs. 4 ist die Aufstellung und Führung des notwendigen Katasters beim Amt der Landesregierung festgelegt, in den alle Planungen aufzunehmen sind.

Zu § 3:

Durch diese Bestimmung wird die Landesregierung verpflichtet, durch Aufstellung von Raumordnungsprogrammen raumordnend tätig zu werden. Eine Legaldefinition des Begriffes "Raumordnungsprogramm" erübrigt sich, weil der Begriff "Raumordnung" im § 1 hinreichend umschrieben ist. Ebenso bedarf auch der Begriff "Programm" keiner Definition, weil nach dem allge-

meinen Sprachgebrauch unter dem Begriff "Programm" eine Verhaltensregel zur Erreichung eines bestimmten Zieles verstanden wird. Raumordnungsprogramme sind ihrem Wesen nach Koordinationsregeln. Sie enthalten alle auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften möglichen und in die Vollziehungskompetenz des Landes fallenden behördlichen und nicht behördlichen Akte, die zur Erreichung der Ziele notwendig sind. Als Maßnahmen, die der Erreichung der gestellten Ziele dienen, werden insbesondere raumwirksame finanzpolitische Maßnahmen (Förderung des Fremdenverkehrs, des Schul- und Kindergartenbaues, von Industrieneugründungen, des Wohnungsbaues, von unterentwickelten Gebieten und dergleichen), die Errichtung von Straßen, die Erklärung von Gebieten zu Natur- und Landschaftsschutzgebieten, die Wasserversorgung im Wege öffentlich-rechtlicher Körperschaften usw. in Frage kommen.

Abs. 3 bietet die rechtliche Handhabe, Raumordnungsprogramme auch für einzelne Planungsregionen, Planungszonen oder für bestimmte Sachbereiche aufzustellen. Der Landesregierung wird dadurch die Möglichkeit geboten, sowohl räumliche als auch sachliche Schwerpunkte der Raumordnung auszuwählen und sie in einem Programm auszuweisen.

Abs. 4 verpflichtet die Landesregierung zur Koordination mit anderen Trägern der überörtlichen Raumordnung.

Zu § 4:

Wegen der mit einem Raumordnungsprogramm verbundenen Wirkungen gegenüber Dritten wird in dieser Bestimmung angeordnet, daß

vor Aufstellung des Raumordnungsprogrammes den betroffenen Gemeinden, den Interessenvertretungen und sachlich zuständigen Stellen die Möglichkeit eröffnet wird, innerhalb von acht Wochen eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Raumordnungsbeirat der Landesregierung ein Gutachten abzugeben. Dadurch soll erreicht werden, daß die von diesen Interessenvertretungen und Dienststellen dargelegten Wünsche geprüft, koordiniert und den Möglichkeiten entsprechend berücksichtigt werden.

Zu § 5:

Raumordnungsprogramme müssen zwei im Gegensatz zueinander stehenden Anforderungen gerecht werden: Einerseits sollen sie möglichst dauerhafte und verlässliche Festlegungen sein, an denen sich alle Betroffenen bei ihren Dispositionen orientieren können, andererseits sollen sie laufend den sich ändernden Gegebenheiten angepaßt werden. Die im § 5 vorgesehene Regelung stellt einen Kompromiß zwischen den beiden Anforderungen dar, in dem sie die Änderung grundsätzlich ermöglicht, aber an Bedingungen bindet..

Die Voraussetzungen, wonach ein Raumordnungsprogramm abzuändern ist, beziehen sich sowohl auf die Änderung der Rechtslage durch den Bundes- als auch den Landesgesetzgeber. Soweit eine Änderung der Rechtslage durch den Landesgesetzgeber herbeigeführt wird, ergibt sich die Notwendigkeit zur Abänderung eines Raumordnungsprogrammes aus der Tatsache heraus, daß Maßnahmen des Landes einander nicht widersprechen sollen. Des weiteren wird ein Raumordnungsprogramm abzuändern sein, wenn sich die Grundlagen, die gemäß § 2 nicht nur zu erforschen, sondern deren Veränderungen auch ständig zu beobachten sind, wesentlich geändert haben und mit Rücksicht auf diese Änderungen ein Festhalten am erstellten Raumordnungsprogramm im Hinblick auf die Ziele nicht mehr gerechtfertigt ist. Änderungen werden auch vorzunehmen sein, wenn die Ziele der Raumordnungsprogramme durch die ihnen zugeordneten Maßnahmen nicht erreicht werden. Analog dem Verfahren bei Aufstellung eines Raumordnungsprogrammes gemäß § 4 soll auch die Abänderung eine Koordinierung der Interessen und deren den jeweiligen Möglichkeiten entsprechende Berücksichtigung vorsehen.

Zu § 6

Die Wirkungen, die ein Raumordnungsprogramm hat, sind zweierlei:

1. dürfen Maßnahmen der örtlichen Raumordnung, soweit sie behördlicher Natur sind, einem Raumordnungsprogramm nicht widersprechen und
2. sind unbeschadet anderer gesetzlicher Bestimmungen Maßnahmen des Landes als Träger von Privatrechten, soweit sie die Ziele der Raumordnung berühren, nur dann zulässig, wenn sie Raumordnungsprogrammen nicht entgegenstehen.

Die Anordnung des Gesetzgebers, daß das Land als Träger von Privatrechten nur Maßnahmen im Rahmen und entsprechend einem geltenden Raumordnungsprogramm treffen darf, stellt eine Selbstbindung des Landes dar, wodurch andere gesetzliche Verpflichtungen nicht berührt werden. Durch diese Bestimmung soll erreicht werden, daß vor allem Förderungsmaßnahmen des Landes ausschließlich nach den Zielsetzungen der Raumordnungsprogramme erfolgen. Die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel sollen demnach so eingesetzt werden, daß sie eine optimale Wirkung erzeugen. Raumordnung bedeutet demnach unter anderem nicht "mehr Geld", sondern die vorhandenen Mittel zielstrebig einzusetzen. Der Landesvoranschlag trifft nur eine Aussage darüber, wofür der Gesetzgeber Förderungsmaßnahmen vorsieht, bindet aber die Vollziehung hinsichtlich des zweckmäßigen Einsatzes dieser Mittel nicht. Durch diese Bestimmung soll eine Koordination auf dem Gebiete des Förderungs- und Investitionswesens erreicht werden.

Zu § 7

Die Raumordnung hat nicht nur die Absichten und Maßnahmen der Gebietskörperschaften aufeinander abzustimmen, sondern auch Interessen insbesondere der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Arbeitnehmer, der gesetzlich anerkannten Kirchen und Religionsgemeinschaften sowie der Gemeinden zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde sieht das Gesetz einen Beirat unter dem Vorsitz des Landeshauptmannes vor. Die Funktion des Beirates, insbesondere die Anzahl seiner Mitglieder, die Art ihrer Bestellung und die erforderliche Qualifikation ist analog ähnlichen landesgesetzlichen Vorschriften geregelt. In Abweichung von diesen werden hier jedoch zwei Stellvertreter des Vorsitzenden vorgesehen, wobei der Stellvertreter, der der stärksten im Landtag vertretenen Partei angehört, bei der Berechnung der Anzahl der Mitglieder nach Abs. 3 berücksichtigt wird, um dem Stärkeverhältnis der im Landtag vertretenen Parteien Rechnung zu tragen.

Neben den Vertretern der politischen Parteien gehören dem Beirat, jedoch nur in beratender Funktion, die Vertreter der fünf Kammern, der Katholischen Kirche, der Evangelischen Kirche Augsburgischen und Helvetischen Bekenntnisses, des Militärkommandos Niederösterreich, des Landesarbeitsamtes Niederösterreich, der für die Energieversorgung zuständigen Landesgesellschaften Niederösterreichs,

der Niederösterreichische Naturschutzbund, die Interessenvertretungen der Gemeinden nach § 96 der NÖ.Gemeindeordnung sowie der Vermessungsinspektor für Niederösterreich an.

Zu § 8

Die Tätigkeit des Beirates besteht in der Erstattung von Gutachten. Dem Beirat obliegt es, durch die Abgabe einer gutächtlichen Äußerung der Landesregierung die Aufstellung von Raumordnungsprogrammen für verschiedene Sachgebiete und für das ganze Land oder einzelner Planungsregionen und Planungszonen zu empfehlen. Weiters sind Empfehlungen über die Erlassung von Verordnungen betreffend Landschaftsgebietsschutz, Naturgebietsschutz und Naturparke gemäß dem NÖ.Naturschutzgesetz zu erstatten.

Die Begutachtung der Flächenwidmungspläne und deren Abänderung auf ihre Eignung ist zweifelsohne eine der Hauptaufgaben des Beirates.

Zu § 9

Die Bestimmungen über die Geschäftsführung sollen eine reibungslose Erledigung der dem Beirat zukommenden Aufgaben ermöglichen. Die Geschäftsordnung wurde mit LGBl.8000/1-0 verlautbart.

Zu § 10

Im Stufenbau der Raumordnung erscheint zwischen den örtlichen Raumordnungsprogrammen und den überörtlichen Raumordnungsprogrammen das regionale Raumordnungsprogramm zwingend nötig, da das eine zu detailliert, das andere zu grob-

maschig ist, um regionale Probleme zu behandeln.

Um eine praxisbezogene Regionalplanung durchführen zu können, sind zur Beratung der Landesregierung regionale Planungsbeiräte zu errichten, in denen die Mitwirkung der betroffenen Gemeinden sowie eines Vertreters des Landes Niederösterreich (des für die überörtliche Raumordnung zuständigen Mitgliedes der Landesregierung) und der Interessenvertretungen gesichert ist. Um eine breite Basis der Mitbestimmung der Planungsbeiräte bei allen ihre Region betreffenden Fragen der Raumordnung zu schaffen, sind die Aufgabender Planungsbeiräte insbesondere die Information der Gemeinden über überörtliche Raumordnungsvorhaben, die Beratung der Landesregierung bei der Erstellung regionaler Raumordnungsprogramme und die Begutachtung überörtlicher Raumordnungsprogramme für Sachbereiche.

Zu § 11:

In dieser Bestimmung werden die Aufgaben und Ziele eines regionalen Raumordnungsprogrammes demonstrativ aufgezählt, mit dessen Inhalt die örtlichen Raumordnungsprogramme abzustimmen sein werden.

Zu § 12:

Um zu verhindern, daß während der Erstellung eines überörtlichen Raumordnungsprogrammes Maßnahmen getroffen

werden, die den Absichten dieses Programmes widersprechen, hat die Landesregierung die Möglichkeit, eine zeitlich beschränkte Widmungssperre für ein bestimmtes Gebiet zu erlassen, wobei vor Erlassung die betroffenen Gemeinden die Möglichkeit haben, innerhalb von acht Wochen hiezu schriftlich Stellung zu nehmen.

Zu § 13:

Ähnlich den Bestimmungen des § 3 werden hier die Gemeinden verpflichtet, für das Gemeindegebiet örtliche Raumordnungsprogramme aufzustellen.

Den Beginn der Aufstellung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes hat die Gemeinde der Landesregierung anzuzeigen, damit ihr unverzüglich die überörtlichen Funktionsbezeichnungen, die ihre Gemeinde betreffen, bekanntgegeben und eine fachliche Beratung am Beginn der Aufstellung des örtlichen Raumordnungsprogrammes durch die Landesregierung erfolgen kann.

Die örtliche Raumordnung umfaßt behördliche Maßnahmen und Maßnahmen der Wirtschaftsverwaltung. Die Erlassung eines Flächenwidmungsplanes ist eine der behördlichen Maßnahmen, die der Raumordnung dienen. Die Flächenwidmung, das ist die räumliche Gliederung des Gemeindegebietes in Bauland, Grünland und Verkehrsflächen sowie innerhalb dieser die Bestimmung der zulässigen Nutzungsarten (Wohngebiet, Industriegebiet, Erholungsgebiet usw.), ist die fundamentale Voraussetzung jeder weiteren raumordnenden Tätigkeit im Gemeindegebiet. Über den Flächenwidmungsplan hinaus werden

zur Erreichung des Ordnungszieles auch noch andere behördliche Maßnahmen zu treffen sein, z.B. Maßnahmen der örtlichen Straßenpolizei, örtliche Maßnahmen zur Förderung und Pflege des Fremdenverkehrs, Maßnahmen der örtlichen Baupolizei, etc.

Während nach Abs.2 und 3 im örtlichen Raumordnungsprogramm die behördlichen Maßnahmen zu bezeichnen sind und ein Flächenwidmungsplan zu erlassen ist, bleibt es im Ermessen der Gemeinde, im Raumordnungsprogramm auch die erforderlichen Maßnahmen auf dem Gebiete der Wirtschaftsverwaltung zu bezeichnen. Dadurch soll in die den Gemeinden gemäß Art. 116 Abs.2 B-VG. gewährleisteten Rechte, als selbständiger Wirtschaftskörper und innerhalb der Schranken der allgemeinen Bundes- und Landesgesetze Vermögen aller Art zu besitzen, zu erwerben und darüber zu verfügen und wirtschaftliche Unternehmen zu betreiben, nicht eingegriffen werden.

Abs.4 gibt jeder Gemeinde die Möglichkeit, im Rahmen der örtlichen Raumordnung ihre Organe an die Zielsetzungen eines örtlichen Raumordnungsprogrammes hinsichtlich der Wirtschaftsverwaltung zu binden. Das örtliche Raumordnungsprogramm ist hinsichtlich dieses Teiles seinem rechtlichen Gehalt nach eine Selbstbindung der Gemeinde, sich als Träger von Privatrechten nach den Erfordernissen einer geordneten und sinnvollen Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes zu verhalten. Als Maßnahmen der Gemeinde als Träger von Privatrechten kommen etwa in Betracht: die Schaffung von

Fremdenverkehrseinrichtungen, die Führung von Verkehrsunternehmungen, von Versorgungsunternehmungen soweit sie nicht hoheitlicher Natur sind, die Förderung der Wirtschaft in der Gemeinde u.ä.

Zu § 14:

Durch die ausführliche Formulierung dieses Paragraphen soll der bisher allzu unbestimmte Gesetzesbegriff der "räumlich-funktionellen Erfordernisse" durch Anführung von Richtlinien für die Planung und eines Kataloges der Ausstattungen des Wohnbaulandes näher detailliert werden. Bestmöglicher Wohnstandard und geringste Beeinträchtigung der Umwelt durch Störfaktoren sind hierbei die obersten Maximen. Um einen nahtlosen Zusammenhang zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan herbeizuführen, erscheint es nötig, die Wohndichte festzulegen.

Durch diese Bestimmungen wird die Selbständigkeit der Gemeinden hinsichtlich der örtlichen Raumordnung nicht mehr eingeschränkt als durch das derzeit geltende Gesetz. Es wird lediglich in einer auch für den Nichtfachmann klaren Weise formuliert, was bisher durch unbestimmte Gesetzesbegriffe wie "räumlich-funktionelles Erfordernis" nur für Experten verständlich war.

Zu § 15

Durch die Anführung der Flächen, welche für die Baulandwidmung ungeeignet sind, schwerwiegende Nachteile und unwirtschaftliche Aufwendungen für Gemeinde, Bauträger und Volkswirtschaft bringen, sollen Fehlinvestitionen verhindert werden.

Zu § 16:

Im derzeit geltenden NÖ.Raumordnungsgesetz besteht keine klare Abgrenzung zwischen jenen Betrieben, welche im Betriebsgebiet zu situieren sind und den Betrieben mit einem Standort im Industriegebiet. Der derzeitige Gesetzeswortlaut sieht lediglich eine Differenzierung hinsichtlich der Betriebsgröße vor. Sachlich ist dies unzumutbar, weil ein kleiner Betrieb (z.B. Schlosserei oder Gießerei) seine Umgebung wesentlich ungünstiger beeinflussen kann als mancher größere Betrieb (z.B. Uhrenfabrik). Daher wurden als Unterscheidungskriterien das zulässige Ausmaß der Lärm- oder Geruchsbelästigung und der schädlichen Einwirkung auf die Umgebung eingeführt, wodurch eine Berücksichtigung der Branche und Betriebsweise ermöglicht wird. Neu wurde die Nutzungsart "Gebiete für Einkaufszentren" aufgenommen. Eine eigene Nutzungsart für solche Flächen erscheint im Interesse einer Bedachtnahme auf eine günstige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des Handels erforderlich.

Durch die Festlegung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten, aus denen je nach den örtlichen Gegebenheiten eine Auswahl getroffen werden kann, wird die notwendige Elastizität in der Raumordnung gewährleistet. Das Bauland kann überdies in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden, um der Gemeinde eine stufenweise und ihrer finanziellen Leistungskraft angepasste Aufschließung zu ermöglichen. Außerdem läßt sich

durch die zonenweise Unterteilung des Baulandes die Entwicklung einer Gemeinde in sinnvolle Bahnen lenken, da in den Aufschließungszonen, für welche nach der Bauordnung noch kein Bebauungsplan erstellt wurde, keine Baubewilligung erteilt wird.

Die Ausübung der freien Berufe, dazu gehören insbesondere: die wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende oder erzieherische Tätigkeit, die Berufstätigkeit der Ärzte, Dentisten, Rechtsanwälte und Notare, der staatlich befugten und beeideten Ziviltechniker, der Wirtschaftstreuhänder, der Bildberichterstatter, Journalisten, Dolmetscher, Übersetzer und ähnlicher Berufe, bedarf keiner eigenen Betriebsgebäude und ist demnach auch in Wohngebieten zulässig.

Zu § 17:

Mit dieser Bestimmung wird für die Gemeinden die Möglichkeit geschaffen, Freizeitwohnsiedlungen und Appartementshäusern zur Gänze oder in gewissen Ortsteilen zu verbieten.

Zu § 18:

Durch diese Bestimmungen soll gewährleistet werden, daß jene Flächen, die der Aufschließung des Baulandes und des Grünlandes und allgemein der Abwicklung des Verkehrs dienen, von der Bebauung freigehalten werden und im geeigneten Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Der genaue Verlauf der Verkehrsflächen im Bauland wird durch den in der Bauordnung geregelten Bebauungsplan mit Hilfe der Festlegung der Straßenfluchtlinien bestimmt werden.

Zu § 19:

Das Grünland ist die nach Widmung von Flächen als Bauland und Verkehrsflächen verbleibende Fläche des Gemeindegebietes. Sie ergibt sich somit nach Aussonderung der Flächen, die als Bauland und Verkehrsflächen gewidmet sind, von selbst. Abs.1 ist demnach eine Generalklausel zu Gunsten des Grünlandes.

Im Abs.2 ordnet der Gesetzgeber zwingend an, daß für bestimmte Verwendungszwecke, so für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, für Gärtnereien und Kleingärten, für Kur-, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke usw. Flächen als Grünland im Flächenwidmungsplan vorzusehen sind. Ihr Verwendungszweck ist, mit Ausnahme der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und bei Flächen, die Ödland sind, im Flächenwidmungsplan besonders auszuweisen.

Im Rahmen der im Abs.2 aufgezählten Verwendungszwecke des Grünlandes sind gemäß Abs.4 alle zu seiner Nutzung erforderlichen Baumaßnahmen zulässig. Dazu gehören: die land- und forstwirtschaftlichen Betriebsgebäude, die Kabinen und Sportanlagen für Bäder und Sportplätze, Kapellen und Leichenhäuser in Friedhöfen und schließlich die Straßen samt

den zu ihrer Errichtung und Erhaltung notwendigen Gebäuden, Bauwerken und Anlagen.

Die Festlegung der Folgenutzungsart bei Materialgewinnungsstätten (Abs.3) verfolgt den Zweck, eine längerfristige Koordinierung mit der Nutzung benachbarter Flächen zu ermöglichen sowie eine den jeweiligen Raumordnungszielen entsprechende Nutzung nach Erschöpfung des Materialvorkommens vorsorglich sicherstellen zu können.

Abs.4 unterstreicht die große Bedeutung des Waldes als ökologischer Faktor und soll eine Koordination zwischen allgemeiner und forstlicher Raumordnung sicherstellen.

Im Abs.5 ist vorgesehen, daß im Grünland nur solche Gebäude zuzulassen sind, deren Verwendung der Grünlandnutzung entsprechen. Es bedarf der ausdrücklichen Aussage, daß technische Anlagen (wie Trafo, Sender, Pumpstation, Regler) in allen Teilen des Grünlandes zulässig sind, weil sonst eine formelle Auslegung einen Widerspruch mit der landwirtschaftlichen Nutzung entstehen lassen könnte.

Zu § 20:

Als Vorbehaltsflächen sollen in Flächenwidmungsplänen auch solche Grundstücke vorgesehen werden können, welche für öffentliche Einrichtungen nach Maßgabe der Entwicklung etwa erst in 10 bis 20 Jahren benötigt werden. Die bisherige Frist, das Grundstück binnen 2 Jahren zu erwerben, macht aber die Aufnahme als Vorbehaltsfläche hinfällig, zumal die Verwirklichung des Projektes innerhalb einer zehnjährigen Frist erfolgen muß, wodurch ein Grunderwerb mit größten Belastungen für die Gemeinde verbunden ist. Eine solche Lösung liegt auch nicht im Interesse der Grundeigentümer, die das Grundstück bis zur Verwirklichung des

öffentlichen Projektes durch Jahre hindurch noch benützen möchten und auch könnten. In der novellierten Form wird die Zulässigkeit zur Einbringung des Enteignungsantrages an keine Frist gebunden, dafür erhält der Grundeigentümer einen Einlösungsanspruch, den er jederzeit geltend machen kann, sobald er sein Eigentum an der Vorbehaltsfläche aufgeben will. Damit wird der zeitliche Eingriff in das Eigentum hinausgeschoben und eine Belastung des Gemeindehaushaltes erst dann eintreten, bis die Finanzierung des Projektes im Hinblick auf die bevorstehende Realisierung bereits feststeht. Bei der Neufassung des § 20 wurde ansonsten der Zeitpunkt eingefügt, nach dem sich die Bewertung des Enteignungsgegenstandes zu richten hat. Das Enteignungsverfahren ist von der Landesregierung durchzuführen. Mit der Neuregelung der Zuständigkeit für das Enteignungsverfahren wurde den Einwänden Rechnung getragen, daß derartige Verfahren von der Mehrzahl der Gemeinden mit ihren eigenen Kräften nicht durchgeführt werden können (und daher nicht zu den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinden gehören können), sowie daß die ausschließliche Zuständigkeit von Verwaltungsbehörden für die Bestimmung der Höhe der Entschädigung gegen die Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten verstoße. Die Landesregierung ist durch das Verfahren zur Genehmigung des Flächenwidmungsplanes oder der Änderung eines solchen, womit die Fläche, welche den Gegenstand des Enteignungsverfahrens

bildet, zur Vorbehaltsfläche erklärt wurde, über die Motive der Vorbehaltserklärung schon informiert, sie hat auch einen laufenden Überblick über die Entwicklung und die Verwirklichung der Flächenwidmungspläne aller Gemeinden, daher erscheint es am zweckmäßigsten, ihr die Durchführung der Enteignungsverfahren zu übertragen; ihre Entscheidung über Gegenstand, Notwendigkeit und Umfang der Enteignung kann durch den Verwaltungsgerichtshof überprüft werden; hinsichtlich der Festsetzung der Höhe der Entschädigung wurde nunmehr die Anrufung der ordentlichen Gerichte vorgesehen. Die Bestimmung über die Rückgängigmachung der Enteignung wurde verdeutlicht und den neuen Absätzen 2 und 3 angepaßt.

Zu § 21:

Unter der öffentlichen Kundmachung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist eine dem § 59 der NÖ.Gemeindeordnung sinngemäße Kundmachung durch Anschlag an der Amtstafel zu verstehen.

In den Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes können nicht nur die Grundeigentümer, dinglich Berechtigte oder diejenigen, die in der Gemeinde ihren ordentlichen Wohnsitz haben, sondern jedermann Einsicht nehmen. Es wird hier von der Erwägung ausgegangen, daß das örtliche Raumordnungsprogramm nicht nur Wirkungen für die Gemeindeeinsohner oder die Grundstückseigentümer, sondern auch für andere, außerhalb dieses Personenkreises stehende, erzeugen kann, wie z.B. für Wintersportler, ständige Sommer-

gäste und Interessenvertretungen, die zur Einsichtnahme berechtigt sind. Es kann erwartet werden, daß positive Anregungen, die die verschiedensten Interessen betreffen, im Wege von schriftlichen Stellungnahme eingehen, um vom Gemeinderat bei Beschlußfassung mit ins Kalkül gezogen zu werden. Die Frist, die mit acht Wochen bemessen ist, bietet hinreichend Möglichkeit zur Einsichtnahme.

Die Landesregierung ist schon in diesem Stadium zu Zwecken der Koordinierung durch Übermittlung eines Entwurfes des Flächenwidmungsplanes in Kenntnis zu setzen. Außerdem sind die angrenzenden Gemeinden von der Auflegung des Entwurfes eines örtlichen Raumordnungsprogrammes zu benachrichtigen. Allfällige Einwendungen oder Anregungen müssen schriftlich innerhalb der Auflegungsfrist erfolgen, damit sie vom Gemeinderat in Erwägung zu ziehen sind.

Nach Beschlußfassung des Gemeinderates über den Flächenwidmungsplan ist dieser mit den erforderlichen Erläuterungen und den eingegangenen Stellungnahmen der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. Die Erlassung eines Flächenwidmungsplanes ist zwar eine Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde, doch werden durch ihn auch überörtliche Interessen im besonderen Maße berührt. Zu diesen gehören: die Berücksichtigung eines Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen, die Koordination der örtlichen Raumordnung mit jener der Nachbargemeinden und die besondere finanzielle Bedeutung, die dem Flächenwidmungsplan

zukommt. Aus diesen Gründen war der Flächenwidmungsplan gemäß Art. 119 a Abs. 8 B-VG. an die Genehmigung der Landesregierung zu binden. Der Flächenwidmungsplan ist kraft gesetzlicher Anordnung zu genehmigen, wenn nicht einer der im Abs. 5 aufgezählten Versagungsgründe vorliegt. Bezüglich der Versagungsgründe muß eine Ergänzung im Sinne der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes vorgenommen werden. So wurde die Gesetzeswidrigkeit der Verordnung der Gemeinde ausdrücklich als Versagungsgrund angeführt. Der Verfassungsgerichtshof erblickt nämlich in der aufsichtsbehördlichen Genehmigung die Feststellung der Gesetzmäßigkeit, sodaß eine spätere Aufhebung durch die Landesregierung auf Grund der Gemeindeordnung (oder des Stadtrechtes) nicht mehr zulässig ist. Da aber der Verfassungsgerichtshof an diese Verordnungen strenge Anforderungen stellt, darf die Aufsichtsbehörde mangelhaften Verordnungen gar nicht zur rechtlichen Existenz verhelfen..

Die Genehmigung oder die Versagung der Genehmigung hat mit Bescheid der Landesregierung zu erfolgen. Da die Genehmigung in Ausübung des Aufsichtsrates erteilt oder versagt wird, kommt der Gemeinde gemäß § 95 NÖ.Gemeindeordnung in diesem Verfahren Parteistellung zu.

Die Kundmachung des Flächenwidmungsplanes ist schon wegen der ihm zukommenden Wirkung erforderlich. Gemäß § 59 der NÖ.Gemeindeordnung ist die Kundmachung einer Verordnung vom Bürgermeister binnen zwei Wochen nach der Beschlußfassung durch Anschlag an der Amtstafel durchzuführen. In Abweichung von dieser Bestimmung war zu normieren, daß die zwei-

wöchige Frist vom Zeitpunkt der Zustellung des Genehmigungsbescheides zu berechnen ist und in der Kundmachung auf die Genehmigung durch die Landesregierung hingewiesen werden muß.

Die Aufbewahrung je einer Ausfertigung des Flächenwidmungsplanes bei der Landesregierung erfolgt schon im Hinblick auf § 27 Abs.3 sowie darüber hinaus wegen der ihr zukommenden Zuständigkeiten als Aufsichtsbehörde gemäß § 86 der NÖ.Gemeindeordnung. Beim zuständigen Bezirksgericht erfolgt die Aufbewahrung wegen seiner Mitwirkung gemäß § 20 Abs.7, 11, 12 und 14.

Zu § 22:

Durch Abs.1 soll verhindert werden, daß ein örtliches Raumordnungsprogramm, soweit es behördliche Maßnahmen umfaßt, willkürlich abgeändert wird. Soweit das örtliche Raumordnungsprogramm nur Maßnahmen der Wirtschaftsverwaltung zum Gegenstand hat, unterliegt die Änderung keiner Einschränkung.

Abs.2 gewährleistet, daß Verfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung gemäß § 21 Abs.1 anhängig sind, nach der in diesem Zeitpunkt gegebenen Rechtslage abgeschlossen werden müssen. Dadurch wird verhindert, daß durch Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes die Rechtsgrundlage, die sonst der Entscheidung in einem bereits anhängigen Verfahren zugrunde zu legen wäre, nicht mehr anzuwenden ist.

Zu § 23:

Um eine Anpassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes an geänderte Gegebenheiten gewährleisten zu können, soll der Gemeinderat alle fünf Jahre den Flächenwidmungsplan überprüfen, ob die Voraussetzungen für dessen Änderung gegeben sind.

Zu § 24:

Die Bausperren dienen zur Sicherung der Durchführung des Flächenwidmungsplanes. Durch sie soll der Status quo grundsätzlich erhalten bleiben, d.h. den Grundeigentümern und den dinglich Berechtigten die Möglichkeit genommen werden, angesichts einer bevorstehenden Erlassung eines Flächenwidmungsplanes diesem entgegenstehende Projekte durchzuführen. Die Bausperren beziehen sich auf alle Verfahren nach den Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich. Bescheide, die dem Zweck der Bausperre widersprechen, können wegen Nichtigkeit aufgehoben werden. Keine Wirkung erzeugt die Bausperre auf Verfahren, die bereits im Zeitpunkt der Kundmachung der beabsichtigten Erlassung einer Bausperre anhängig waren.

Zu § 25:

Wie bereits zu § 13 Abs.4 ausgeführt, besteht die Wirkung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes, soweit es Maßnahmen der Wirtschaftsverwaltung umfaßt, in der Selbstbindung der Gemeinde. Demnach sind Maßnahmen der Gemeindeorgane, die sie namens der Gemeinde als Träger von Privatrechten setzen,

unzulässig, wenn sie dem örtlichen Raumordnungsprogramm widersprechen. Die Nichtbeachtung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes durch ein Gemeindeorgan kann die Geltendmachung seiner Verantwortlichkeit nach den Bestimmungen der NÖ.Gemeindeordnung nach sich ziehen.

Zu § 26:

Diese Bestimmung gehört aus Gründen der Systematik nicht in die NÖ.Bauordnung (derzeit § 19) sondern in das NÖ.Raumordnungsgesetz. Mit der Begrenzung der Einlösungsverpflichtung der Gemeinde auf 10 Jahre wird die Beschleunigung der Verwendung der Grundflächen für den Widmungs- und Nutzungszweck angestrebt.

Zu § 27:

Diese Koordinationsbestimmung dient der Klarstellung, daß durch die Bestimmungen dieses Gesetzes, soweit sie Maßnahmen der Hoheitsverwaltung beinhalten, die Zuständigkeit des Bundes in Gesetzgebung und Vollziehung nicht berührt wird.

Zu § 28:

Durch diese Bestimmung wird dem Erfordernis des Art.118 Abs.2, letzter Satz, B-VG Rechnung getragen. Mit Ausnahme der Auskunftspflicht gemäß § 2 Abs.2 und § 4 Abs.2 haben die Gemeinden, die in diesem Gesetz geregelten Aufgaben im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.

Zu § 29:

Durch Abs.1 wird klargestellt, daß zum Inhalt der Verordnungen im Sinne dieses Gesetzes neben dem Wortlaut auch allenfalls dazugehörige Pläne und andere zeichnerische Darstellungen gehören. Nur diese erzeugen Rechtswirkungen nach außen, nicht jedoch allfällige beigelegte schriftliche Erläuterungen, die lediglich dem besseren Verständnis dienen.

Im Abs.2 wird die Landesregierung ermächtigt, durch Verordnung nähere Bestimmungen über Form und Ausführung der Pläne und andere zeichnerische Darstellungen zu erlassen. Die Verordnung über Planzeichen, Maßstäbe und Material der Flächenwidmungspläne LGBI.Nr.239/69 wird auf Grund dieses Gesetzes zu novellieren sein.

Zu § 30:

Die Landesregierung wird verpflichtet, die Gemeinden bei der Erstellung der örtlichen Raumordnungsprogramme, der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne durch Beistellung von Unterlagen wie z.B. Katasterplänen etc. zu unterstützen.

Zu § 31:

Als Vorarbeiten für die Erlassung von Raumordnungsprogrammen kommen in Betracht: Geländeaufnahmen, Feststellung des Grundwasserspiegels- und verlaufes etc.

Zu § 32:

Um eine bessere Abstimmung der örtlichen Raumordnungsprogramme mit den regionalen Raumordnungsprogrammen zu gewährleisten, haben die Gemeinden spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten eines regionalen Raumordnungsprogrammes ihr örtliches Raumordnungsprogramm zu erlassen oder abzuändern. Um die nötigen Informationen und Unterlagen für die Erstellung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zu erhalten, aber auch um bei der Erstellung der regionalen Raumordnungsprogramme genügend Informationen über ihre Gemeinde zu haben und aktiv mitarbeiten zu können, wird es für die Gemeinden wichtig sein, möglichst frühzeitig mit den Vorarbeiten zur Erstellung der örtlichen Raumordnungsprogramme zu beginnen.

Die Gemeinden haben von den als vereinfachte Flächenwidmungspläne weiter geltenden Regulierungsplänen je eine Kopie beim Amt der NÖ. Landesregierung, bei der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde, beim zuständigen Bezirksgericht und beim zuständigen Vermessungsamt vorzulegen.

Auch die Erlassung von vereinfachten Flächenwidmungsplänen gemäß Abs. 3 muß nach den Verfahrensbestimmungen des § 21 erfolgen, weil hierbei überörtliche Interessen zu wahren sind und eine andere Vorschrift über die Erlassung einer Verordnung über die Flächenwidmung nicht besteht.

Unter einem vereinfachten Flächenwidmungsplan ist ein solcher zu verstehen, der zumindest die drei Widmungsarten Bauland, Verkehrsflächen und Grünland ausweist.

Die Stellungnahme des Bundesministeriums für Bauten und Technik unter Berücksichtigung von bei ihm eingelangten Stellungnahmen des Bundeskanzleramtes sowie der Bundesministerien für Inneres, für Justiz, für Verkehr, für Handel, Gewerbe und Industrie, für Land- und Forstwirtschaft, für Soziale Verwaltung, für Gesundheit und Umweltschutz und für Landesverteidigung ist beige-schlossen.

Die NÖ Landesregierung beehrt sich daher den Antrag zu stellen: Der Hohe Landtag wolle die Vorlage der NÖ Landesregierung über den Entwurf eines Gesetzes vom .....über die Raumordnung in Niederösterreich, NÖ Raumordnungsgesetz 1975 (NÖ ROG 1975) der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluß fassen.

NÖ Landesregierung:

L u d w i g

Landeshauptmannstellvertreter

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:

*Kater*