

Ltg.-68/R-3/1993

Betrifft

Vorlage der Landesregierung betreffend Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 1967

Bericht
des
BAUAUSSCHUSSES

Der Bau-Ausschuß hat in seinen Sitzungen am 9. Dezember 1993 und am 22. Juni 1995 und in den Sitzungen des Unterausschusses am 18. Jänner 1994, am 1. März 1994, am 26. April 1994, am 16. Juni 1994 und am 22. Juni 1995 über die Vorlage der Landesregierung, betreffend Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, beraten und folgenden Beschluß gefaßt:

Der Gesetzentwurf wird laut beiliegendem Antrag der Abgeordneten Dipl.Ing. Toms u.a. geändert und in der geänderten Fassung angenommen.

Begründung

Zu § 1 Abs.1 Z.10

Um die Gemeinden nicht zusätzlich zu belasten wurde, von der verbindlichen Ausarbeitung eines Landschaftsplanes abgesehen, da es sich dabei um ein sehr umfassendes in der Grünraumplanung genau definiertes Planoperat handelt. Der Regelungszweck, auch die Grünlandnutzungen und die Übergänge zum Bauland entsprechend aufzuarbeiten, wird mit dem nunmehr vorgesehenen Landschaftskonzept erreicht.

Zu § 1 Abs.2

Die Leitziele wurden klarer abgegrenzt. Es sind generelle Leitziele, besondere Leitziele für die überörtliche und die örtliche Raumordnung getrennt vorgesehen. Durch die Neuformulierung wurde klargestellt, daß die einzelnen Leitziele gleichrangig sind und

allein für sich keinen Versagungsgrund darstellen.

Zu § 2 Abs.3

Dem technischen Fortschritt entsprechend wurde das geographische Informationssystem in das Gesetz eingearbeitet.

Zu § 7 Abs.9 und zu § 8a Abs.3

Die Umbenennung der "Kammer der Gewerblichen Wirtschaft" in die "NÖ Wirtschaftskammer" und die Novellierung der NÖ Gemeindeordnung wurden berücksichtigt.

Zu § 8 und § 8a Abs.1

Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung obliegt dem Raumordnungsbeirat bzw. dem Ausschuß nur mehr die Abgabe von Empfehlungen zu Verfahren, bei denen auf Grund des durchgeführten Verfahrens keine Genehmigung durch die NÖ Landesregierung zu erwarten ist. Damit soll dem Ausschuß bzw. dem Raumordnungsbeirat die Möglichkeit gegeben werden, sich mit den Problemfällen eingehender zu befassen.

Zu § 14 Abs.2 Z.4

Die Regelung über die Wohndichte wurde gekürzt und übersichtlicher ohne inhaltliche Änderung gefaßt, um den Gemeinden die Handhabung zu erleichtern.

Zu § 14 Abs.2 Z.5-17

Um die Nachvollziehbarkeit fachlicher Entscheidungen zu verbessern, erfolgte eine Präzisierung der Planungsrichtlinien, die von der Behörde heranzuziehen sind.

Die in Z. 16 vorgesehene Raumverträglichkeitsprüfung ist ein Hinweis für die Gemeinden bzw. deren Ortsplaner, daß Planungsentscheidungen grundsätzlich raumverträglich sein müssen. Eine ausdrückliche Prüfung ist jedoch nur in vorhersehbaren Problemfällen erforderlich.

Zu § 14 Abs.2 Z.18 und § 16 Abs.1 Z.8

Diese Bestimmung trägt den geographischen Besonderheiten Rechnung, da in Niederösterreich zahlreiche kleine Siedlungen seit alters her bestehen, welche die Voraussetzungen des Wohnbaulandes nicht vollständig erfüllen, deren Erhaltung trotzdem im Interesse der Wahrung der traditionellen Kulturlandschaft gewährleistet werden soll. Die in dieser Baulandnutzungsart erfaßten Bauplätze sollen es ermöglichen, daß Lücken geschlossen und erforderlichenfalls der Baubestand erneuert werden soll. Die Festlegung soll aber so erfolgen, daß weitere Fehlentwicklungen nicht fortgesetzt und sinnvolle Abrundungen berücksichtigt werden. Die zulässigen baulichen Nutzungen werden sich daher am typischen Charakter und am überwiegenden Verwendungszweck des Baubestandes zu orientieren haben.

Zu § 15 Abs.3

Für den Schutz des Baulandes und deren Nutzungen ist die Kenntnis des Überflutungsgebietes maßgeblich. Da das Überflutungsgebiet jedenfalls Hochwasserabflußgebiet umfaßt, ist dieser zusätzliche Begriff entbehrlich. Aus Rücksicht auf die Topographie des Landes und die jeweiligen Erfordernisse ist ein landesweit einheitliches Abstellen auf ein 30-jährliches Hochwasser nicht zielführend.

Zu § 16

Die Definitionen der Baulandnutzungen wurden sprachlich und im Sinne der Gesamtkonzeption des vorliegenden Entwurfes überarbeitet.

Zu § 16 Abs.5

Diese Bestimmung soll der Gemeinde eine zusätzliche Möglichkeit einräumen, Baulandmobilisierung zu unterstützen und nicht angenommenes Bauland wieder rückzuwidmen.

Zu § 16a

Als zusätzliche Mobilisierungsmaßnahme wurde für die Gemeinden die Möglichkeit eines Vertragsabschlusses über eine rasche Bebau-

ung vorgesehen.

Um Härtefälle für Betriebe zu vermeiden, wurde der Gemeinde eine Rückwidmungspflicht auferlegt, wenn das Grundstück für die Aufrechterhaltung eines landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebes erforderlich ist, da in diesen Fällen eine Mobilisierungsmaßnahme zwecklos wäre. Die Beurteilung, ob ein Grundstück für die Aufrechterhaltung eines landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebes unbedingt erforderlich ist, ist im ersten Fall durch einen landwirtschaftlichen Sachverständigen und im zweiten Fall durch einen Betriebssachverständigen festzustellen.

Um auf gemeindliche Gegebenheiten einzugehen, wurde die Ermächtigung der Herabsetzung der Infrastrukturabgabe nach der 10-jährigen Laufzeit geschaffen.

Zu § 17

Für die Qualifizierung als Einkaufszentrum wurde klargestellt, daß weiterhin das Angebot von Lebensmitteln als unbedingte Voraussetzung maßgeblich ist.

Im baulich-organisatorischen Bereich wurde durch die neue Formulierung im § 17 Abs.1 Z.2 eine Klarstellung getroffen.

Die neuen Bruttogeschoßflächenhöchstwerte ergeben sich aus der Umlegung der Verkaufsflächen im derzeit gültigen Raumordnungsgesetz 1976.

Zu § 18

Zusätzlich zur bisherigen Regelung soll auf Grund der Erfordernisse der Praxis den Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, Verkehrsflächen zu widmen, die nicht abgetreten werden müssen und bei denen auch keine Erhaltungspflicht für die Gemeinde entsteht.

Zu § 19 Abs. 2 Z. 1 (Land- und Forstwirtschaft):

Diese Umformulierung und Präzisierung erschien erforderlich, da die Errichtung von Bauwerken für familieneigene Wohnbedürfnisse im Gesetzesentwurf zwei mal genannt wird (Befriedigung familieneigener Wohnbedürfnisse, Rechte des Betriebsinhabers auf ein Alttenteil), jedoch die Errichtung von Bauwerken für die Ausübung

der Land- und Forstwirtschaft selbst nicht enthalten war.

Zu § 19 Abs. 1 Z. 4 (Erhaltenswerte Bauten im Grünland):

Entsprechend der in Niederösterreich typischen Situation der Grünlandbauten erfolgte aufgrund zwischenzeitiger Erfahrungen eine weitere Präzisierung.

Zu § 19 Abs. 5

Die Z. 1 enthält generelle Regelungen für Zu- und Umbauten für alle Gebäude mit einer "Geb"-Ausweisung unabhängig von ihrem tatsächlichen Verwendungszweck. Zubauten dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn die vorhandene Bausubstanz für die erforderliche Nutzung nicht ausreicht. Maßstab für alle Zu- und Umbauten ist die Gebäudegröße zum Zeitpunkt der erstmaligen Ausweisung als Geb. Dies ist in der Grundlagenforschung nachvollziehbar zu dokumentieren.

Die Z. 2 beinhaltet spezielle Regelungen für Wohngebäude. Hier ist eine Erweiterung der Wohnnutzfläche bis auf 130 m² jedenfalls zulässig, eine weitere Vergrößerung der Wohnnutzfläche um 130 m² in jenen Fällen, in denen dies die Deckung des familieneigenen Wohnbedarfes erfordert. Als familieneigene Personen sind jene anzusehen, die in einem Verwandtschaftsverhältnis in auf- oder absteigender Linie zum Gebäudeeigentümer stehen.

Auch in diesen Fällen ist eine Erweiterung der Bausubstanz nur dann zulässig, wenn nicht durch eine Änderung bzw. Adaptierung bestehender Gebäudeteile derselbe Zweck erreicht werden kann.

Zu § 19a

Um die Materie der in der Raumordnung relevanten Campingplätze zu regeln, wurde eine entsprechende Bestimmung zu dieser Grünlandnutzungsart vorgesehen.

Zu § 21 Abs. 1

Um den zahlreichen Forderungen nach Information der Bürger über die Erlassung und Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme Rechnung zu tragen, wurde der neue Absatz 2 formuliert.

Zur Verfahrensbeschleunigung wird die bisherige 8-wöchige Auflagefrist auf 6 Wochen verkürzt, zumal die unmittelbar Betroffenen ohnehin gerecht verständigt werden (siehe Abs. 2).

Zu § 24 Abs. 1

Aufgrund einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofes im März 1994 war es erforderlich, die Entschädigungsbestimmung neu zu regeln, um den Intentionen der ursprünglichen Entschädigungsregelung Rechnung zu tragen. Damit wird sichergestellt, daß ein als Bauplatz erworbenes Grundstück im Falle einer Rückwidmung entschädigt wird.

Zu Art. II

Zur Vermeidung von für die Gemeinden unzumutbaren Entschädigungsverpflichtungen wurde im Art. II normiert, daß die Bestimmung des § 24 nur für zukünftige Rückwidmungen gelten soll.

MOSER
Berichterstatter

PREISZLER
Obmann