



Beilagen

RU1-A-100/072

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug

Bearbeiterin (0 27 42) 200  
Dr. Kienastberger

Durchwahl  
4587

Datum  
**1. Juni 1999**

Betrifft : NÖ Raumordnungsgesetz 1976, 8. Novelle; Motivenbericht

Hoher Landtag!

Zum beiliegenden Novellenentwurf wird berichtet:

### 1. Allgemeiner Teil

Der Landtag von Niederösterreich hat am 29. Juni 1995 die 6. Novelle zum Raumordnungsgesetz 1976 (im folgenden: NÖ ROG 1976) beschlossen, welche mit 1. Jänner 1996 in Kraft getreten ist. Damals wurde eine Vielzahl von Neuerungen im Raumordnungsrecht eingeführt, wie z.B. Maßnahmen zur Baulandmobilisierung (Einführung einer Infrastrukturabgabe, Vertragsraumordnung, befristete Baulandwidmung), eine Neuregelung der Einkaufszentren und Bestimmungen über erhaltenswerte Bauten im Grünland (Geb), die Entschädigung bei der Verminderung des Vermögenswertes bei Änderungen von Baulandwidmungen, qualitative Verbesserung der Grundlagenforschung und vieles mehr.

Die Vollzugspraxis der letzten Jahre zu diesen Neuerungen hat gezeigt, daß ein Bedarf nach Korrektur bzw. Feinabstimmung bestimmter Maßnahmen besteht. Manche Maßnahmen haben sich auch als überschießend herausgestellt.

Weiters haben auch in der Zwischenzeit eingetretene Elementarereignisse (Hochwasserkatastrophe des Jahres 1997) bzw. legislative Maßnahmen des Bundes zum Problemkreis der Einkaufs- und Fachmarktzentren (Verordnung des Wirtschaftsministers, BGBl. II 69/1998, „Einkaufszentrenverordnung“) einen Regelungs- bzw. Harmonisierungsbedarf begründet.

Der vorliegende Entwurf der 8. Novelle zum NÖ ROG 1976 war auch mit dem gleichzeitig erarbeiteten Entwurf der 1. Novelle zur NÖ Bauordnung 1996 und der beabsichtigten Überarbeitung des NÖ Camping- und Jugendlagerplatzgesetzes, LGBl. 5750, abzustimmen.

Bei dieser Gelegenheit sollen auch durch die jahrzehntelange Praxis als entbehrlich zu bezeichnende Bestimmungen ersatzlos gestrichen werden, Verfahrensschritte vereinfacht, Druckfehler berichtigt und auch Klarstellungen zur Beseitigung bzw. Vermeidung von Mißverständnissen bei der Auslegung einzelner Vorschriften umgesetzt werden. Bei den Erleichterungen sowie auch bei manchen neuen inhaltlichen Akzenten wurde großer Wert darauf gelegt, die Gemeindeautonomie zu stärken und den Gemeinden mehr Möglichkeiten für maßgeschneiderte Möglichkeiten zu bieten.

Im Begutachtungsverfahren wurde eine Vielzahl von Anregungen und Stellungnahmen eingebracht, von denen ein großer Teil aufgegriffen und in den Novellenentwurf eingearbeitet wurde. Als Beispiele dafür seien der Umbau der Bestimmungen über die Maßnahmen zur Baulandmobilisierung (Entfall der Infrastrukturabgabe), die Deregulierung der Planungsrichtlinie für die Festlegung von Einkaufs- und Fachmarktzentren, die Sanierungs- bzw. Sicherungsmöglichkeit von Altlasten und Verdachtsflächen durch vorhergehende Ausweisung als Aufschließungszonen des Baulandes und die Präzisierung der Bestimmungen zur Verhinderung vorgetäuschter Landwirtschaften im Grünland angeführt.

Durch die 8. Novelle ergeben sich gegenüber der bisherigen Rechtslage keine Änderungen

- der Kompetenzlage und
- des Verhältnisses zu anderen landesrechtlichen Vorschriften.

Zu den finanziellen Auswirkungen für das Land, die Gemeinden und die Normadressaten ist zu bemerken, daß es durch die ersatzlose Streichung der Bestimmungen über die Einhebung einer Infrastrukturabgabe für unbebaute Wohnbaulandgrundstücke zu einem Ausfall der ab dem Jahr 2001 zu erwartenden Einnahmen für die Gemeinden in Höhe jeweils eines Zehntels der Aufschließungsabgabe (nach § 38 der NÖ BO 1996) kommen wird. Dem stehen im gleichen Ausmaß die Einsparungen gegenüber, die die Eigentümer bisher ungenutzter Wohnbaulandgrundstücke lukrieren. Dies bedeutet jedoch wiederum, daß die von der Gemeinde im voraus zu finanzierenden Infrastrukturkosten letztlich von der Allgemeinheit der Steuerzahler zu tragen sind.

Durch die beabsichtigte Verpflichtung der Gemeinden, Baulandflächen, welche keine naturräumliche Eignung aufweisen (Hochwassergefahr etc.), rückzuwidmen, kann es zu entsprechenden Vermögenseinbußen bei jenen Grundstückseigentümern kommen, welche die betroffenen Grundflächen bereits zum Baulandpreis erworben haben. Konkret wird es sich dabei um die Differenz zwischen dem seinerzeitigen (wenn auch entsprechend niedrigen) Baulandpreis und dem späteren Grünlandpreis handeln.

Durch die beabsichtigte Änderung der Bestimmungen über die Entschädigungsleistungen in § 24, insbesondere durch das Abstellen auf den seinerzeitigen Kaufpreis (verbunden mit einer Valorisierung nach dem Österreichischen Verbraucherpreisindex) anstelle des derzeit im Gesetz verankerten Verkehrswertes kommt es zu einer Besserstellung der allenfalls entschädigungspflichtigen Gemeinden und im gleichen Verhältnis zu einer Schlechterstellung der betroffenen Grundeigentümer (siehe Besonderer Teil zu Z. 67 und 68).

Die Novelle hat aufgrund ihres Regelungsinhaltes keine Auswirkungen auf die Erreichung der Ziele des Klimabündnisses.

Eine Mitwirkung von Bundesorganen wird nicht vorgesehen.

Informationsverfahren:

Die vorgesehenen Änderungen betreffen keine Bestimmungen, die entsprechend der EU-Richtlinie 98/43/EG über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften vor ihrer Beschlußfassung zu notifizieren wären.

## 2. Besonderer Teil

Zu Z. 1:

Durch den Entfall des Begriffes „Nutzungsart“ (siehe Z. 2) ist der in diesem Zusammenhang im Gesetz genannte Begriff ebenfalls auf die neue Terminologie abzustellen.

Zu Z. 2 und 3:

Sprachliche Verbesserung; der Begriff „Nutzungsart“ ist irreführend und wurde allzuoft mit der tatsächlichen Nutzung verwechselt. Durch diese Änderung wird es notwendig, auch im folgenden Gesetzestext mehrmals diesen Begriff zu streichen bzw. zu ersetzen

Zu Z. 4:

Dabei handelt es sich um die Anpassung an die Terminologie der einschlägigen Landesgesetze.

Zu Z. 5:

Siehe hierzu Z. 1.

Zu Z. 6:

Der Raumordnungskataster ist inzwischen aufgelassen worden.

Zu Z. 7:

Beseitigung eines Zitatfehlers. Die Praxis bei der Erstellung und Handhabung örtlicher Raumordnungsprogramme hat ergeben, daß der Plan mit der Darstellung der Grundbesitzverhältnisse entbehrlich ist und daher eingespart werden kann. Das Entwicklungskonzept wird Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes durch die Neufassung des § 13 Abs. 3.

Zu Z. 8:

Hier geht es um eine sprachliche Klarstellung durch die Verschiebung des Wortes „wesentlich“; dieses muß auf die Landschaft bezogen werden.

Zu Z. 9:

Sprachliche Richtigstellung; das Wort "Entwurf" zu Beginn des Absatzes drückt bereits aus, daß die Mitwirkung vor der Aufstellung erfolgt. Die Verständigung der Landtagsklubs war zusätzlich vorzusehen, da deren Information bisher im - ersatzlos zu streichenden - § 10 Abs. 1 geregelt war (siehe Z. 12).

Die Einbeziehung der "fachlich zuständigen" Interessenvertretung in die Begutachtung dient der Sache und war daher gesetzlich klarzustellen (siehe auch Erläuterung zu Z. 11).

Die übrigen Anordnungen betreffen die jeweils neuen Bezeichnungen der betroffenen Interessenvertretungen.

Zu Z. 10:

Die Änderung des Gesetzeswortlautes im Einleitungssatz entspricht der Systematik des Planungsrechtes. Der Grundsatz der Langfristigkeit soll nicht durch einen Änderungsauftrag unterlaufen werden. Vielmehr sind im Gesetz jene Ausnahmen anzuführen, die ein Abgehen von diesem Grundsatz erlauben.

Die verbesserten Planungsgrundlagen im Bereich der örtlichen Raumordnung können sich auch auf überörtliche Festlegungen (z.B. Siedlungsgrenzen) auswirken und eine Änderung bzw. Nachjustierung erforderlich machen.

Zu Z. 11:

Die Aufnahme der Ingenieurkammer als Interessenvertretung der in NÖ tätigen Ortsplaner in den Raumordnungsbeirat entspricht einer berechtigten Forderung dieser Berufsgruppe. Bei den weiteren Änderungen handelt es sich um die jeweils neuen Bezeichnungen der betroffenen Interessenvertretungen (siehe auch Z. 9).

Zu Z. 12:

Die Information und Mitwirkung bei der Erstellung von Raumordnungsprogrammen des Landes ist bereits in § 4 geregelt und bedarf keiner weiteren Regelung. Die Information nicht betroffener Gemeinden, die derzeit gemäß § 10 Abs. 2 zu verständigen wären, verursacht einen unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand und stößt bei diesen Gemeinden auf Unverständnis.

Die Widmungssperre ist entbehrlich; sie ist bisher auch nie zur Anwendung gekommen.

Zu Z. 13:

Die bisherige zwingende Festlegung von bestimmten Inhalten eines regionalen Raumordnungsprogrammes hat sich in der Praxis als nicht zielführend erwiesen, da in manchen Regionen kein diesbezüglicher Regelungsbedarf bestanden hat. Im Hinblick auf die Notwendigkeit der Festlegung kleinerer Planungsregionen kann sich diese Problematik noch verschärfen, sodaß die getroffene Anpassung vorzunehmen war.

Aufgrund der Hochwasserereignisse der letzten Jahre ist es zweckmäßig, auch diese Thematik in überörtliche Raumordnungsprogramme einzuarbeiten. Nachdem Einzelmaßnahmen von Gemeinden im Bereich von Fließgewässern nicht ausreichend sind, ist eine regionale Planung für den jeweiligen Gesamtbereich sinnvoll.

Zu Z. 14:

Diese demonstrative Aufzählung sektoraler Raumordnungsprogramme ist nicht mehr aktuell und kann daher entfallen.

Zu Z. 15 und 16:

Das Entwicklungskonzept - bisher Teil der Grundlagenforschung - soll zum verbindlichen Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes werden, weil dadurch eine flexiblere Handhabung des Änderungsanlasses aufgebaut werden kann. Durch die Neufassung des bisherigen Abs. 2 (Abs. 3 neu) soll zum Ausdruck gebracht werden, daß es sich bei den Festlegungen im Entwicklungskonzept um die langfristige Grundsatzplanung einer Gemeinde handelt. Die Änderung der Reihenfolge der bisherigen Abs. 2 und 3 entspricht der Planungsabfolge des örtlichen Raumordnungsprogrammes und erleichtert das Verständnis dieser Bestimmungen.

Der Entfall des zweiten Satzes im alten Abs. 2 beseitigt die bisherige Doppelregelung (siehe Abs. 4).

Zu Z. 17:

Siehe hierzu Z. 1.

Zu Z. 18:

Dabei geht es um die Klarstellung, daß die Servituterschließung gemäß der NÖ Bauordnung 1996 nur für bereits gewidmetes Bauland in Frage kommt, neue Widmungen aber grundsätzlich auf eine öffentliche Verkehrserschließung auszurichten sind. Für diese Leistung werden nach den §§ 38 und 39 der NÖ Bauordnung 1996 Aufschließungs- bzw. Ergänzungsabgaben eingehoben, sodaß sich die Gemeinde der Erschließungsverpflichtung nicht generell entziehen darf.

Zu Z. 19:

Die bisherige Bindung der Widmung für Einkaufszentren an das "Zentrale Orte-Raumordnungsprogramm" hat sich nicht bewährt. Im Hinblick auf die umfassende Definition des Begriffes "Raumverträglichkeit" und ihre verbindliche Prüfung erübrigt sich die bisherige Planungsrichtlinie bzw. deren modifizierte Fassung im begutachteten Entwurf. Im übrigen werden die Voraussetzungen für die Errichtung von Einkaufs- und Fachmarktzentren in der Verordnung des Wirtschaftsministers, BGBl. II 69/1998 (Einkaufszentrenverordnung) geregelt. Eine derzeit in Ausarbeitung befindliche Novelle dieser Verordnung wird hier noch eine weitere Präzisierung, insbesondere auch hinsichtlich der Standortkriterien in der jeweiligen Gemeinde ergeben. Durch die nunmehrige Neufassung der Planungsrichtlinie soll auch eine etwaige Diskrepanz zwischen der Bundes- und der Landesregelung vermieden werden.

Zu Z. 20:

Auch hier geht es um eine sprachliche Klarstellung; der bisherige Hinweis auf das "grundsätzliche Ziel" sollte nicht Inhalt von Planungsrichtlinien sein. Welche Ortschaften im Einzelfall für diese Widmung in Frage kommen, wird aus der Grundlagenforschung bzw. dem Entwicklungskonzept abzuleiten sein.



Zu Z. 21:

Die Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBl. 8000/4-0, ist sinnvollerweise auch auf Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen anzuwenden.

Zu Z. 22:

Siehe Z. 1.

Zu Z. 23:

Mit der Aufnahme dieser Kennzeichnungsverpflichtung wird der angeführten EG-Richtlinie entsprochen.

Zu Z. 24:

Die Auswirkungen der Hochwasserereignisse der vergangenen Jahre und die damit verbundenen Entschädigungen in Milliardenhöhe haben das Erfordernis von Regelungen deutlich gemacht, mit denen zumindest eine weitere Verschärfung bereits bestehender Hochwassergefährdungen in NÖ hintangehalten wird. Um die Bereiche der Fließgewässer durch Baulandwidmungen nicht noch weiter einzuengen, wurde für den Hochwasserschutz bei Siedlungen, gemäß den Richtlinien des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, als Grenze das 100-jährliche Hochwasserereignis festgelegt. Damit soll erreicht werden, daß künftige Hochwässer zu keiner Vergrößerung der Gefährdung und der Schadensereignisse führen. Die Zunahme des Gefährdungspotentials durch „zivilisatorische Maßnahmen“, wie konzentrierte Einleitung von Wässern in Folge laufender Flächenversiegelungen durch Bauten und Verkehrsflächen oder Drainage- und Entwässerungseinleitungen etc., ist ohnehin nicht vermeidbar.

Zu Z. 25:

Neben Hochwässern aus Fließgewässern und Starkregenereignissen kann es auch zu Hochwässern durch Grundwasserspiegelanstieg kommen. Bei diesen Hochwässern, in denen Siedlungen geflutet werden, tritt die Gefährdung der Nutzung durch die fehlende Erreich- und Versorgbarkeit sowie eine Störung der technischen Infrastruktur ein. Die Gefährdung der Gebäude erfolgt durch Auftriebskräfte, die häufig die Summe aller Bauwerkslasten überschreitet. Auftrieb

und Wasserdruck können so zum Aufschwimmen bzw. zu ungleichmäßigen Setzungen und auch zum Einsturz von Gebäuden führen.

Zu Z. 26:

Hier handelt es sich um eine grammatikalische Richtigstellung.

Zu Z. 27:

Die Auswirkungen von Altlasten (vor allem die Bodengaskontamination) reicht oft erheblich in die angrenzenden Bereiche hinein, sodaß auch diesen keine Baulandeignung zukommt. Bei der Qualifikation als Verdachtsfläche bzw. Altlast wird auf die entsprechenden Definitionen im § 2 des Altlastensanierungsgesetzes, BGBl. 299/1989, zurückzugreifen sein.

Im Gegensatz zum sonstigen Fehlen einer naturräumlichen Baulandeignung ist beim Vorliegen einer Altlast bzw. einer Verdachtsfläche, deren Räumung bzw. Sicherung möglich und im öffentlichen Interesse, sodaß die Herstellung der Baulandeignung im Wege der Widmung einer Aufschließungszone mit entsprechenden Freigabebedingungen bewirkt werden kann.

Zu Z. 28:

Siehe hierzu Z. 1.

Zu Z. 29:

Diese Regelung soll Betriebe innerhalb der Betriebsgebiete vor unerwünschten Anrainern mit Schutzanspruch (z.B. Beherbergungsbetriebe, Gesundheitseinrichtungen) absichern.

Betriebe mit besonderem Schutzanspruch sind sinnvollerweise im Bauland-Sondergebiet oder im Wohnbauland anzusiedeln.

Zu Z. 30:

Siehe hierzu Z. 1.

Zu Z. 31:

Im NÖ ROG 1976 ist bisher nicht klargestellt gewesen, welche Bauwerke in dieser Bauland-Widmungsart zulässig sind; die bisherige Regelung hatte den Charakter einer Planungsrichtlinie und ist daher im § 14 geregelt.

Zu Z. 32:

Besondere Zweckbindungen sind nicht nur für Bauland-Sondergebiet (§ 16 Abs. 1 Z. 6) sondern auch für Bauland-Betriebsgebiet (§ 16 Abs. 1 Z. 3) bzw. nun auch für Bauland-Kerngebiet (§ 16 Abs. 1 Z. 2) zulässig.

Zu Z. 33:

Siehe hierzu die Erläuterungen zu Z. 26 bzw. zu Z. 1.

Zu Z. 34:

Diese Möglichkeit der Festlegung ihrer speziellen Verwendung ist für die Regelung der Fachmarktzentren erforderlich.

Zu Z. 35:

Die Neuregelung des Abs.1 verfolgt zwei Ziele:

- a) Sprachliche Klarstellung
- b) Inhaltliche Erweiterung auf alle Bauland-Widmungsarten, weil vor allem bei Sonder- und Betriebsgebieten deren Widmung oft durch konkrete Projekte ausgelöst wird, welche bisweilen nicht verwirklicht werden.

Die entschädigungslose Möglichkeit der Widmungsänderung ist bereits mit der ROG-Novelle 1995 eingeführt worden und soll mit der jetzigen Formulierung verdeutlicht werden.

Die in anderen Bundesländern schon lange angewendete Vertragsraumordnung soll in Niederösterreich nicht nur auf Wohnbauland oder Spezialfälle beschränkt bleiben, sondern auf alle Baulandwidmungsarten ausgedehnt werden und so den Gemeinden mehr Spielraum für maßgeschneiderte Lösungen bieten (Stärkung der Gemeindeautonomie).

Zu Z. 36 bis 40:

Lebensmittel haben nicht mehr die zentrale Bedeutung als Kundenzubringer für große Handelseinrichtungen. Es ist daher notwendig, auch die Fachmärkte, von denen die gleichen Auswirkungen auf Verkehrsaufkommen, Funktionsverlust der Ortskerne udgl. ausgehen können, in das NÖ ROG 1976 aufzunehmen und sie mit den Einkaufszentren gleichzustellen. Die Ausnahme für Brennstoff-, Baustoff-, Holz-, Möbel- oder KFZ-Handelsbetriebe ist darin begründet, daß diese aufgrund ihres erhöhten Flächenbedarfes nicht in Ortszentren untergebracht werden könnten und auch nicht im selben Ausmaß Kundenfrequenzen aufweisen. Die Erhöhung der Untergrenze für die Qualifikation als Einkaufs- bzw. Fachmarktzentrum auf 1000m<sup>2</sup> dient der Harmonisierung mit der zwischenzeitlich erlassenen Verordnung des Wirtschaftsministers, BGBl. II 69/1998, (Einkaufszentrenverordnung).

Die Neuformulierung des letzten Halbsatzes des Abs. 1 bedeutet eine sprachliche Klarstellung.

Zu Z. 41:

Hier geht es um die Richtigstellung eines Druckfehlers und die Klarstellung bei der Aufzählung von Beispielen.

Zu Z. 42:

Siehe hierzu Z. 1.

Zu Z. 43:

Die vorgetäuschte Landwirtschaft hat im Umland der Städte ein derartiges Ausmaß erreicht, daß viele betroffene Gemeinden eine entsprechende Anpassung des NÖ ROG 1976 zum Schutz des Grünlandes fordern. Weil es dabei letztlich um Wohngebäude geht, soll der Neubau von Gebäuden mit Wohnräumen künftig nur mehr in einer eigenen Widmungsart des Grünlandes zulässig sein.

Für die notwendige bauliche Erweiterung (Zu- und Umbauten) sowie für die Errichtung eines Ausgedingewohnhauses bei bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ist keine Änderung der Flächenwidmung erforderlich.

Zu Z. 44:

Die Funktion von Grüngürteln als Mittel zur Orts- und Landschaftsgestaltung soll im NÖ ROG 1976 auch eine ausdrückliche Deckung finden.

Zu Z. 45:

Dabei handelt es sich einerseits um eine Klarstellung, daß Werkzeughütten, Weingartenhütten und andere kleine Gebäude (Nebengebäude) für eine Geb-Festlegung nie vorgesehen waren, weil man sie dadurch unverhältnismäßig vergrößern hätte können.

Weiters soll durch die Neuformulierung des Einleitungssatzes die Möglichkeit eröffnet werden, daß landwirtschaftliche Gehöfte auch für nichtland- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden, ohne daß die Land- und Forstwirtschaft selbst aufgegeben werden muß.

Zu Z. 46:

Durch die beabsichtigte Novellierung des NÖ Camping- und Jugendlagerplatzgesetzes (siehe auch Z. 55). Ergibt sich die Notwendigkeit der Einführung einer Planungsrichtlinie im NÖ ROG 1976, auf welche an dieser Stelle verwiesen wird.

Zu Z. 47:

Im NÖ ROG fehlte bisher eine Widmung, mit der jene Flächen möglichst frühzeitig freigehalten werden können, die entweder für größere bauliche Maßnahmen (z.B. Umfahrungstrassen) in Frage kommen, oder die zur Sicherung natürlicher Retentionsräume, des Orts- und Landschaftsbildes bzw. touristischer Ansprüche un bebaut bleiben sollen (markante Aussichtspunkte, Blickachsen auf Schlösser, Uferbereiche an Seen etc.). Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung dieser Flächen wird auch weiterhin möglich sein, sofern sie ohne bauliche Maßnahmen auskommt. Die Errichtung von Windkraftanlagen soll künftig von der ausdrücklichen Widmung im Flächenwidmungsplan abhängig sein.

Zu Z. 48:

Hier handelt es sich um die Anpassung an die geänderte Terminologie.

Zu Z. 49:

Die Wortfolge "Neu-, Zu- und Umbauten", die bisher im NÖ ROG 1976 enthalten war, entspricht nicht mehr der NÖ Bauordnung 1996, weil diese den Begriff "Umbau" nicht mehr enthält.

Außerdem hat der bisherige Text oft zu Mißverständnissen geführt, wonach nur die Berechtigung, nicht aber der Umfang von Baumaßnahmen sowie die Möglichkeit, eigene Baulandflächen zu nutzen, geprüft werden müßte.

Nach der Fertigstellung derartiger Bauwerke muß auch gewährleistet sein, daß sie im Sinne der erteilten Baubewilligung weiter genutzt werden, andernfalls sie als konsenslos anzusehen sind.

Zu Z. 50:

Hier geht es um die sprachliche Anpassung an die NÖ Bauordnung 1996. Die Anfügung des letzten Satzes soll dem Umstand Rechnung tragen, daß nach der bisherigen Rechtslage die fachlich unbedenkliche Nutzung von "Geb" für „kleinlandwirtschaftliche“ Zwecke nicht zulässig war.

Zu Z. 51 und 52:

Mit dieser Bestimmung soll bei der Änderung des Verwendungszweckes eines "Geb" die dafür erforderliche Infrastruktur auch erst hergestellt bzw. adaptiert werden können, wie dies etwa bei der Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Gebäude für Wohnzwecke zutreffen kann (Problem „auslaufender Vierkanthof“).

Zu Z. 53:

Hier handelt es sich um die Korrektur eines redaktionellen Fehlers; die Sanierungsmaßnahmen sollen unabhängig von Elementarereignissen möglich sein.

Zu Z. 54:

Die Errichtung von Kunstwerken im Grünland war bisher aus rechtlichen Gründen unzulässig, sobald die Merkmale eines Bauwerkes nach der NÖ Bauordnung 1996 vorgelegen sind.

Windkraftanlagen sind als Stromerzeugungsanlagen seit dem 1. Jänner 1997 gemäß § 1 Abs. 3 Z. 4 der NÖ Bauordnung 1996 vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen. Im Hinblick auf die landschaftsbildprägende Wirkung und

die möglichen Lärmemissionen derartiger Anlagen soll dennoch ihre Errichtung von der vorhergehenden Flächenwidmung für diesen Zweck abhängig sein. Dies wäre im elektrizitätsrechtlichen Verfahren (§ 33 Abs. 7 des Gesetzes über Angelegenheiten des Elektrizitätswesens in NÖ, LGBl. 7800) bei der Standorteignung zu berücksichtigen.

Zu Z. 55:

Im Hinblick auf die beabsichtigte Novellierung des NÖ Camping- und Jugendlagerplatzgesetzes, LGBl. 8215, ist es erforderlich, die in § 19 Abs. 2 Z. 10 angeführte Widmungsart "Campingplatz" zu definieren.

Dabei soll auch der Anteil der Stellflächen für Mobilheime - bei bestehenden Campingplätzen langfristig - auf 50 % eingeschränkt werden. Die Einführung einer Obergrenze soll die Unterscheidung zu einer Wohnnutzung im Bauland gewährleisten. In diesem Zusammenhang soll der Gemeinderat anlässlich der Widmung eines Campingplatzes bei fachlicher Erforderlichkeit auch eine weitere Reduzierung der Standplätze für Mobilheime festlegen können.

Eine Definition der Mobilheime sowie ihre künftige Bewilligungs- und Anzeigefreiheit im baurechtlichen Sinn soll in die derzeit in Ausarbeitung befindliche 1. Novelle zur NÖ Bauordnung 1996 aufgenommen werden.

Zu Z. 56:

Dies betrifft die Korrektur eines sprachlichen Fehlers.

Zu Z. 57:

Korrekturen aufgrund des Entfalls der Widmungssperre bzw. eines Zitatfehlers der 6. Novelle.

Zu Z. 58:

Die schrittweise Realisierung des Entwicklungskonzeptes hat für die örtliche Raumordnung große Bedeutung, bietet aber bisher laut NÖ ROG 1976 keinen ausreichenden Änderungsanlaß, um das örtliche Raumordnungsprogramm ändern zu dürfen. Dem Vertrauensschutz des Normunterworfenen wird dabei insoweit Rechnung getragen, als die Festlegungen des - nunmehr normativen - Entwicklungskonzeptes (siehe § 13 Abs. 2 neu) langfristig angelegt sind und daher

die mit diesem konformen Änderungen des Flächenwidmungsplanes vorhersehbar sind. Durch den langfristigen Planungshorizont des Entwicklungskonzeptes und dessen nachvollziehbare Erstellung, öffentliche Auflage, Stellungnahme- und Diskussionsmöglichkeit ist im Interesse der Betroffenen eine erhöhte Bestandskraft und ein Schutz vor nicht vorhersehbaren, kurzfristigen Änderungen des Flächenwidmungsplanes gewährleistet.

Die neue Z. 6 soll im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer die Möglichkeit schaffen, raumordnungsfachlich unerwünschte Baulandreserven in Randlagen zu reduzieren.

Zu Z. 59:

In Bereichen, in denen sich erst (lange) nach der Baulandwidmung herausstellt, daß wesentliche naturräumliche Voraussetzungen (z.B. Hochwassersicherheit) fehlen und aus diesem Grund auch die Gesetzmäßigkeit der Widmung in Frage zu stellen ist, sollen vom Verordnungsgeber die notwendigen Konsequenzen gezogen werden. Dies ist auch im Hinblick auf drohende Haftungsfolgen für die jeweilige Gemeinde erforderlich. (Siehe hierzu auch die Erläuterungen zu den neugefaßten §§ 23 und 24.)

Zu Z. 60 und 61:

Dies betrifft sprachliche Präzisierungen aufgrund häufiger Mißverständnisse.

Zu Z. 62 bis 64:

Nach den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 ist die Baubehörde zur Erteilung von Baubewilligungen verpflichtet, auch wenn sich inzwischen herausgestellt hat, daß der Bauplatz von Lawinen, Hochwasser etc. bedroht ist. Von dieser sinnwidrigen Verpflichtung soll sich die Baubehörde durch die Bausperre befreien können.

Zu Z. 65 und 66:

Hier geht es um eine Klarstellung zur Vermeidung von Verwechslungen.



Zu Z. 67:

Abgesehen von einer sprachlichen Verbesserung soll auch die entschädigungsfreie Rückwidmung jener Baulandflächen erreicht werden, die entweder noch nicht baureif im Sinne der NÖ Bauordnung 1996 waren, oder die keine natürliche Baulandeignung besessen haben, weil sie z.B. durch Hochwasser bedroht sind (siehe auch Anmerkung zu Z. 59). Die entschädigungsfreie Rückwidmung, insbesondere bei nachträglichem Bekanntwerden der fehlenden Baulandeignung, stellt zwar einen unter dem Gesichtspunkt des verfassungsrechtlich gewährleisteten Eigentumsschutzes gravierenden Eingriff dar, ist jedoch vor dem Hintergrund ständig steigender Schadenszahlungen durch die öffentliche Hand volkswirtschaftlich notwendig.

Zu Z. 68:

Die bisherige Bestimmung hat die Gemeinden auch von sinnvollen Rückwidmungen abgehalten, weil aufgrund des zweideutigen Wortlautes Entschädigungsleistungen auf der Grundlage des Zeitwertes befürchtet wurden. In diesem Zusammenhang kann es jedoch nicht Aufgabe der Gemeinden sein, Spekulationsgewinne bei Immobilien, welche über der Steigerung des Verbraucherpreisindex liegen, mit öffentlichen Mitteln abzugelten. Die mit der 6. Novelle des NÖ ROG 1976 eingeführte Entschädigungspflicht nach dem Verkehrswert hat eine vom Gesetzgeber nicht beabsichtigte Fehlentwicklung eingeleitet.

Zu Z. 69:

Das Gebot zur Valorisierung ergibt sich automatisch durch die Bezugnahme auf die seinerzeitige Gegenleistung beim Erwerb des Grundstückes.

Zu Z. 70:

Dies betrifft die geänderte Terminologie sowie die Verschiebung des § 16 Abs. 5 zu § 16a Abs. 1.

Zu Z. 72:

Siehe hierfür Z. 1.

Zu Z. 73:

Diese Anpassung bezweckt die Gleichstellung der Fachmarktzentren mit den Einkaufszentren.

Zu Z. 74:

Dabei geht es um eine Verwaltungsvereinfachung. Die Gemeinde soll den Flächenwidmungsplan binnen zwei Jahren nicht nur deshalb ändern müssen, weil eine Zahl nachzutragen ist; dies kann ebensogut bei der nächsten Änderung miterledigt werden.

Zu Z. 75:

Die Einfügung dieser Bestimmung soll die umgesetzte EG-Richtlinie dokumentieren (siehe Z. 23 bzw. Erläuterungen hierzu).

Die NÖ Landesregierung beehrt sich daher, den Antrag zu stellen:

Der Hohe Landtag wolle die beiliegende Vorlage der NÖ Landesregierung über den Entwurf einer Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluß fassen.

NÖ Landesregierung

Mag. S o b o t k a

Landesrat

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Högl', written over the text 'der Ausfertigung'.