

ZUSAMMENFASSUNG DER STELLUNGNAHMEN

zur 15. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976

LGBL. 8000

BJA:	Bundeskanzleramt
VD:	Landesamtsdirektion-Verfassungsdienst
VSG	Verband Sozialdemokratischer Gemeindevertreter
WK:	Wirtschaftskammer NÖ
LK:	NÖ Landes-Landwirtschaftskammer
AK	Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich
ÖSTB:	Österreichischer Städtebund, Landesgruppe NÖ
NB	Naturschutzbund NÖ
UD	Umwelt Dachverband
BHGMÜ:	Bezirkshauptmannschaft Gmünd (ARGE-BH)
GBAV	Gebietsbauamt V Mödling
BD2	Abteilung Bau- und Anlagentechnik
WA1	Abteilung Wasserrecht und Schiffahrt
WA2:	Abteilung Wasserwirtschaft
GGRL	Gemeinde Gresten-Land
GRAN	Marktgemeinde Randegg
GSTG	Gemeinde St. Georgen an der Leys
GYBB	Marktgemeinde Ybbsitz
RWA	Raiffeisen Ware Austria AG

ALLGEMEINES

VD Aus dem Verteiler geht nicht hervor, ob der Entwurf entsprechend der Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätspakt der Gebietskörperschaften, LGBl. 0814, übermittelt wurde. Sollte dies der Fall sein, so wurde die in Art. 1 Abs. 4 Z. 1 angeführte Mindestfrist von vier Wochen nicht eingehalten.

2. Weitere Änderung

VSG Vorliegendes Begutachtungsverfahren wird seitens unseres Verbandes zum Anlass genommen, folgenden weiteren Änderungswunsch zum NÖ Raumordnungsgesetz einzubringen:

Im Raumordnungsgesetz sollte vorgesehen werden, dass bei Neuwidmungen von „Bauland-Wohngebiet“ und bei Freigaben von Aufschließungszonen in bestehenden Widmungen neben der kostenlosen Abtretung der Straßenfläche als öffentliches Gut **auch noch 10 % der eingebrachten Grundstücksfläche kostenlos an die Gemeinde für Infrastrukturmaßnahmen** (zB. Spielplätze, Kindergärten, Schulen, Einrichtungen der kommunalen Daseinsvorsorge wie Müll und Abwasserversorgung usw.) abgetreten wird.

Dieses „Abtretungssystem“ wird unseren Informationen nach in Südtirol seit Jahrzehnten – hier sogar mit viel höheren Prozentsätzen (bis zu 70%) – sehr erfolgreich angewandt, darüber hinaus ist es auch nicht nachzuvollziehen, warum nur die Grundstückseigentümer alleinige Nutznießer der Wertsteigerungen solcher Grundstücke sein sollen.

AK Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich teilt mit, dass gegen den im Betreff genannten Gesetzentwurf keine Einwände erhoben werden.

NB Die Raumordnung ist ein wesentliches Instrument, um die unterschiedlichsten Interessen in der Landesentwicklung geordnet wahrzunehmen und damit wesentlich zu einem Ausgleich zwischen Ökologie, Ökonomie und Sozialer Notwendigkeiten beizutragen. Die Erhaltung und bestmögliche Nutzung der natürlichen Ressourcen für den Menschen ist eines der Leitziele, die auch im Gesetz genannt werden. Aus diesem Grund messen wir der Raumordnung auch einen sehr großen Stellenwert bei der Erreichung unserer Ziele, nämlich ökologische Erfordernisse in allen Lebensbereichen bestmöglich berücksichtigt und verankert zu wissen, bei.

Wir nehmen explizit nur zu den vorgeschlagenen Änderungen Stellung, haben das Gesetz aber nicht auf erforderliche - nicht genannte - Änderungen in Bezug auf die Umsetzung von Naturschutzziele durchgearbeitet.

UD Grundsätzliche Anmerkung

Die Raumordnung ist ein wesentliches Instrument für die Regionalentwicklung und ist das Bindeglied für sektorenübergreifende Ziele. Besondere Bedeutung kommt der Raumordnung zum Beispiel auch im Hochwasserschutz oder im Bereich Verkehr und Energie zu. Die Raumordnung dient dabei der Koordination und Abstimmung verschiedener Nutzungsinteressen – die überörtliche Raumordnung ist ein wesentliches Instrument, mit dem jenseits der Gemeindegrenzen die regionalen Zusammenhänge abzustimmen sind.

BHG/HÜ Die geplante Novelle sieht – neben sprachlichen Klarstellungen und der Beseitigung von Zitatfehlern – vor allem Änderungen hinsichtlich des Raumordnungsbeirates, Akzentuierungen hinsichtlich der regionalen Raumordnungsprogramme und punktuelle Änderungen hinsichtlich der örtlichen Raumordnungsprogramme (Campingplätze, Einkaufszentren, etc.) vor.

Die Bezirkshauptmannschaften bleiben von der geplanten Novelle weitgehend unberührt, die bisherigen Zuständigkeiten (Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich, Landesregierung) bleiben erhalten.

BD2 Seitens der Abt. Bau- und Anlagentechnik (BD2) bestehen gegen den vorliegenden Entwurf keine Einwände.

RWA Darüber hinaus möchten wir diese Novelle zum Anlass nehmen, noch einmal die Ihnen bereits bekannten Probleme in der Praxis für die NÖ Lagerhausgenossenschaften anzusprechen. In diesem Zusammenhang dürfen wir insbesondere auf unsere angeschlossene Zusammenfassung vom 17. März 2005 verweisen.

RWA Des Weiteren erlauben wir uns, auf die Besprechung vom 4. Mai 2005 mit Ihnen, Herrn DIng. Pomeroli und Frau Mag. Bischof Bezug zu nehmen, in der wir gemeinsam die für die NÖ Lagerhausgenossenschaften bestehenden Probleme, insbesondere im Zusammenhang mit der NÖ-Warengruppenverordnung besprochen haben. Ergebnis dieser Besprechung war, dass sich alle Beteiligten eine Ergänzung der NÖ Warengruppenverordnung um die Warengruppe „**land- und forstwirtschaftliche Betriebsmittel**“, die insbesondere Futtermittel, Düngemittel, Pflanzenschutzmittel enthält, vorstellen könnten.

RWA Im Hinblick auf die in der Praxis bereits hervorgekommenen und Ihnen bekannten Probleme in der Anwendung des NÖ Raumordnungsgesetzes sowie der NÖ Warengruppenverordnung für die NÖ Lagerhausgenossenschaften ersuchen wir höflich, die aktuelle 15. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz zum Anlass zu nehmen, auch die Warengruppenverordnung um den Begriff „**land- und forstwirtschaftliche Betriebsmittel**“ zu ergänzen, um den NÖ Lagerhausgenossenschaften betriebswirtschaftlich notwendige Baumaßnahmen auch außerhalb von Ortsgebieten in der Zukunft zu ermöglichen.

1. § 3 Abs. 1 erster Satz lautet:

„Die Landesregierung hat, wenn es zur planvollen Entwicklung des Landesgebietes erforderlich ist, Raumordnungsprogramme für Regionen oder einzelne Sachbereiche aufzustellen und zu verordnen.“

ÖSTB **Zu Ziffer 1 und 7:**

Der Entfall gesetzlich vorgeschriebener, landesweit flächendeckender überörtlicher Raumplanung wird äußerst kritisch zur Kenntnis genommen. Dieser Ansatz stellt den Verzicht auf eine vorausschauende und nicht Anlass-bezogene Landesentwicklungs- und Regionalplanung dar. Die flexible Gebietsabgrenzung nach speziellen Problemlagen u. Ä. ist hingegen zu begrüßen.

NB Ad (1) §3 Abs.1: Wir lehnen diesen Änderungsvorschlag strikt ab!!! Die Aufstellung und die Verordnung von überörtlichen Raumordnungsprogrammen erst nach Zuerkennung eines Erfordernisses durch die NÖ Landesregierung ist nicht zu akzeptieren. Überörtliche Raumordnungsprogramme sind das einzige Instrument, welches auf überregionaler Ebene die Umsetzung der Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes sicherstellt. Sie unterliegen einer Strategischen Umweltprüfung und sind daher unerlässlich! Sie vom politischen Willen abhängig zu machen erscheint äußerst bedenklich.

UD Eine problemorientierte Abgrenzung der überörtlichen Raumordnung ist zu begrüßen, diese kann aber nicht eine flächendeckende Anwendung der überörtlichen Raumordnungsprogramme ersetzen! In diesem Sinne lehnt der Umweltdachverband die Änderung nach Z.1. § 3 Abs.1 und Z.7. § 10 strikt ab!

UD Die überörtliche Raumordnung ist beispielsweise im Bereich des Hochwasserschutzes zur besseren Abstimmung von präventiven Maßnahmen des Hochwasserschutzes wesentlich. Der überörtlichen Raumordnung kommt insbesondere durch die Förderung einer ganzheitlichen Sichtweise eine besondere Stellung zu. Die ausreichende Berücksichtigung von Hochwasserabfluss- und -rückhalteräumen ist daher in der überörtlichen Raumordnung zukünftig zu sichern und die überörtlichen Raumordnungsprogramme flächendeckend auszuweisen.

BHGMV Regionale Raumordnungsprogramme sollen nicht mehr flächendeckend, sondern nur im Bedarfsfall erstellt werden (...“wenn es zur planvollen Entwicklung des Landesgebietes erforderlich ist“... - § 3 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 der novellierten Fassung des NÖ ROG 1976). Dabei sollen überschaubare Einheiten, die auch identitätsstiftende Funktion haben, gebildet werden. Ziele und Maßnahmen werden den gegenwärtigen Landesstrukturen angepasst.

2. § 7 Abs. 3 wird die Wortfolge „im Landtag“ ersetzt durch die Wortfolge „in der Landesregierung“.

Vor Z. 2:

- VD Wir regen an, den in § 7 Abs. 1 nach dem letzten Symbol „o“ angeführten Text grammatikalisch richtig zu stellen.

Zu Z. 2:

- VD Am Anfang der Änderungsanordnung fehlt das Wort „Im“.

- NB Ad (2) § 7 Abs. 3: Der Änderungsvorschlag würde nur den Regierungsparteien Mitglieder zusichern, nicht mehr aber den im Landtag vertretenen Parteien. Diese Vorgangsweise ist abzulehnen. Aus basisdemokratischen Gründen ist die alte Formulierung wichtig.

3. § 7 Abs. 6 lautet:

„Ersatzmitglieder sind in der gleichen Anzahl wie die Mitglieder zu bestellen;
die Bestellung erfolgt entsprechend Abs. 3.“

VD Wir schlagen folgende Formulierung vor:

„Ersatzmitglieder sind in der gleichen Anzahl und in der gleichen Weise wie die Mitglieder
gemäß Abs. 3 zu bestellen.“

NB Ad (3) § 7 Abs. 6: Die derzeitige Handhabung der Bestellung von Ersatzmitgliedern muss
beibehalten werden, damit die die Gleichverteilung der Interessen im
Raumordnungsbeirat weiterhin gewährleistet ist. Für jedes Mitglied ein
persönliches Ersatzmitglied!

BHG MV Die Zusammensetzung des **Raumordnungsbeirates** soll sich künftig an dem Stär-
keverhältnis in der Landesregierung und nicht wie bisher an jenem im Landtag orien-
tieren. Die zu bestellenden Ersatzmitglieder sind nicht mehr jeweils nur einem
einzigem Mitglied zugeordnet, sondern können auch andere Mitglieder vertreten. Dies
entspricht vor allem einem Anliegen der Praxis nach mehr Flexibilität. Die Aufgaben
des Raumordnungsbeirates werden neu definiert und aktuellen Erfordernissen ange-
passt. In Hinkunft wird zwecks Verfahrensvereinfachung auf eine Untergliederung
des Raumordnungsbeirates in Ausschüsse verzichtet werden.

4. Im § 8 wird der bisherige Text durch folgenden Text ersetzt:

„Der Raumordnungsbeirat gibt Empfehlungen ab zu:

1. Programmen, Konzepten und Strategien der überörtlichen Raumordnung;
2. Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 5 des NÖ Naturschutzgesetzes 2000, LGBl. 5500, soweit sie Auswirkungen auf die Raumordnung haben. Ausgenommen sind Förderungen von Maßnahmen zur Verwaltung von Europaschutzgebieten;
3. alle sonstigen Angelegenheiten der Raumordnung, die ihm von der Landesregierung zugewiesen werden.“

Zu Z. 4:

VD Wir schlagen vor, in Z. 2 anstatt der Wortfolge „haben. Ausgenommen“ die Wortfolge „haben, ausgenommen“ zu verwenden.

NB Ad (4) § 8: Unverständlich ist uns, warum die Kompetenzen des Raumordnungsbeirates so geschmälert werden, dass er anstatt Empfehlungen zu

1. *das Erfordernis der Aufstellung und Abänderung der überörtlichen Raumordnungsprogramme sowie der überörtlichen Entwicklungskonzepte;*
2. *den sachlichen und örtlichen Geltungsbereich der überörtlichen Raumordnungsprogramme;*
3. *die Reihenfolge der überörtlichen Raumordnungsprogramme;*
4. *die zu Entwürfen von überörtlichen Raumordnungsprogrammen eingegangenen Stellungnahmen;*

nur mehr Empfehlungen zu

1. *Programmen, Konzepten und Strategien der überörtlichen Raumordnung abgeben darf.*

Ungeachtet der gehandhabten Praxis (über die wir leider nicht umfassend Bescheid wissen) erscheint uns diese „sprachliche Vereinfachung“ äußerst bedenklich und daher nicht akzeptabel.

Im Motivenbericht wird von geänderten Rahmenbedingungen gesprochen, welche diese Änderung erforderlich machen. Worin bestehen diese geänderten Rahmenbedingungen und wer hat sie geändert?

5. § 8a entfällt.

NB Ad (5) § 8a: Laut Motivenbericht scheint die gesetzlich festgeschriebene Möglichkeit der Bildung von Ausschüssen in der Praxis nicht genutzt zu werden, was wir als Zeichen interpretieren, dass die Raumordnung in Niederösterreich leider nicht als das wahrgenommen wird, was sie sein sollte und könnte, nämlich ein Werkzeug, das eine geordnete Entwicklung unseres Landes sicherstellt.

6. Im § 9 Abs. 1 entfällt der letzte Satz.

Zu Z. 6:

VD Der Entfall des letzten Satzes bewirkt, dass nunmehr keine Regelung dahingehend besteht, welches Ersatzmitglied von wem im Verhinderungsfalle zur Vertretung berufen wird.

NB Ad (6) § 9 Abs.1: siehe Kommentar Punkt (3)!

7. Im § 10 erhält der Absatz 2 die Bezeichnung „Abs. 4“. § 10 Abs. 1 bis 3 (neu) lauten:

„(1) Regionale Raumordnungsprogramme sind für jene Teile des Landes aufzustellen, in denen dies zur planvollen regionalen Entwicklung notwendig ist.

(2) Der Geltungsbereich der regionalen Raumordnungsprogramme ist nach gemeinsamen Problemen, Schwerpunkten, geografischen Besonderheiten und Zielsetzungen für die künftige Entwicklung abzugrenzen. Dabei sollen überschaubare Einheiten, die auch zur Identitätsstiftung in der betroffenen Region beitragen, gebildet werden.

(3) In regionalen Raumordnungsprogrammen sind aufgrund der typischen Problemlage die anzustrebenden Ziele zu bezeichnen und jene Maßnahmen festzulegen, die zu deren Erreichung notwendig sind. Ziele und Maßnahmen sind insbesondere auszurichten auf:

- die Erhaltung und Nutzung der naturräumlichen Ressourcen
- die Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur
- die Absicherung der erforderlichen Infrastruktur
- die Erhaltung und Entwicklung der Standorteignung für Gewerbe, Industrie und Tourismus.“

Zu Z 7 (§ 10)

BKA In der Novellierungsanordnung wird „§ 10 Abs. 1 bis 3 (neu)“ ein bestimmter Wortlaut gegeben. Nach den rechtstechnischen Standards wäre jedoch von „... (neu)“ nur dann zu sprechen, wenn eine neue oder neu bezeichnete Gliederungseinheit soeben durch eine andere Novellierungsanordnung entstanden wäre. Richtigerweise wäre vielmehr hier eine Einfügung bzw., da auch eine Neufassung des Abs. 1 erfolgt, eine Ersetzung („Abs. 1 wird durch folgende Abs. ... ersetzt.“) vorzunehmen.

Hinsichtlich des Abs. 3 wird aus legistischer Sicht angeregt, an Stelle der Bezeichnung von Untergliederungsebenen mit dem Symbol „[®]“ zwecks erleichterter Zitierbarkeit sowie im Hinblick auf die offenbar erschwerte Einarbeitung in das RIS (vgl. zB dort den geltenden § 19a Abs. 4) eine buchstaben- oder ziffernmäßige Untergliederungsbezeichnung zu wählen.

YD In der Änderungsanordnung haben vor und nach dem Zitat „Abs. 4“ die Anführungszeichen zu entfallen.

In § 10 Abs. 3 sollte überlegt werden, inwiefern statt dem Wort „Problemlage“ das Wort „Problemlagen“ verwendet werden sollte.

In § 10 Abs. 3 stellt sich die Frage nach dem Verhältnis dieser Ziele zu den im § 1 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 1976 angeführten Leitzielen. Weiters sollte geklärt werden, inwiefern bestehende regionale Raumordnungsprogramme mit den neuen Vorgaben vereinbar sind bzw. ob eine eigene Übergangsbestimmung notwendig erscheint. Auch sollte überlegt werden, Maßnahmen beispielhaft aufzuzählen.

WK Grundsätzlich sollten Ziele und Maßnahmen neben den aufgezählten Punkten auch die **Sicherung von Vorkommen mineralischer Rohstoffe** beinhalten.

ÖSTB Der Entfall gesetzlich vorgeschriebener, landesweit flächendeckender überörtlicher Raumplanung wird äußerst kritisch zur Kenntnis genommen. Dieser Ansatz stellt den Verzicht auf eine vorausschauende und nicht Anlass-bezogene Landesentwicklungs- und Regionalplanung dar. Die flexible Gebietsabgrenzung nach speziellen Problemlagen u. Ä. ist hingegen zu begrüßen.

NB Ad (7) § 10 Abs.1: siehe Kommentar Punkt (1) zu § 7 Abs. 3 (Punkt 1)

WA2 Ziel der Regionalen Raumordnungsprogramme gem. § 10 Abs.3 sollte es aus wasserwirtschaftlicher Sicht auch sein, Planungsvorgaben für die Erhaltung und Nutzung natürlichen Ressourcen, wie z.B. Wasser und Kies sicherzustellen. Wenn dies in der Formulierung „die Erhaltung und Nutzung der naturräumlichen Ressourcen“ subsumiert ist, müsste es unserer Meinung nach sprachlich klargestellt werden, da bei enger Auslegung auch die Ressource an Naturraum gemeint sein könnte. Sollte die enge Auslegung gedacht sein, wird eine entsprechende Erweiterung vorgeschlagen, z.B. in der Form: „die Erhaltung und Nutzung natürlicher Ressourcen“.

8. § 17 Abs. 2 lautet:

„(2) Innerhalb des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes – ausgenommen in der Widmung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen - darf die Bruttogeschosßfläche von Handelsbetrieben nicht mehr als 1.000 m² betragen.“

VD Im Gesetzestext ist nach dem Wort „Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen“ der Bindestrich durch einen Gedankenstrich zu ersetzen. Im Hinblick auf die Erläuterungen („sprachliche Klarstellung“) stellt sich die Frage, ob der bisherige zweite Satz („Der Standort für derartige Handelsbetriebe muss als Bauland gewidmet sein.“) tatsächlich entfallen soll.

BHG^{MU} Hinsichtlich der **örtlichen Raumordnungsprogramme** finden sich in der Novelle sprachliche Klarstellungen zu § 17 Abs. 2 (Gebiete für Handelseinrichtungen – die Bruttogeschosßfläche von Handelsbetrieben darf innerhalb des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes nicht mehr als 1.000 m² betragen) und zu § 19 Abs. 2 NÖ ROG (Zulässigkeit von Zubauten und baulichen Änderungen bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden für bestimmte Zwecke).

WA Der uns vorliegende Entwurf enthält, soweit ersichtlich, im Wesentlichen Klarstellungen der bisherigen Rechtslage. Die neue Bestimmung des § 17 Abs 2 soll nach dem Motivenbericht ebenfalls eine sprachliche Klarstellung bewirken. Nach unserem Verständnis ist nunmehr durch § 17 Abs 2 weiters normiert, dass auch außerhalb einer Zentrumzone, aber noch innerhalb des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes und in der Widmung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen, ebenfalls keine Größenbeschränkungen der Verkaufs- und Bruttogeschosßflächen bestehen. Dies sollte unseres Erachtens nach ebenfalls noch klarer zum Ausdruck gebracht werden.

9. § 19 Abs. 2 Z. 1a letzter Satz lautet:

„Bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden sind Zubauten und bauliche Abänderungen für folgende Zwecke zulässig:

- zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers,
- für die Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Haushaltes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten.

Weiters sind im Hofverband die Wiedererrichtung von Wohngebäuden sowie die Errichtung eines Ausgedingewohnhauses zulässig.“

Zu Z 9 (§ 19)

BKA Da § 19 Abs. 2 Z 1a letzter Satz nicht durch einen, sondern durch zwei Sätze ersetzt wird, wäre die Novellierungsanordnung als Ersetzung zu formulieren.

Auf die Ausführungen zu Z 7 wird verwiesen.

LK Mit dieser Novelle werden unter anderem sprachliche Klarstellungen dort angebracht, wo sich in der Vollzugspraxis Auslegungsprobleme ergeben haben. Wir erlauben uns, diese Klarstellungen zum Anlass zu nehmen, zu Punkt 9 folgenden Änderungsvorschlag einzubringen.

Gemäß § 19, Absatz 2, Ziffer 1a sind zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers sowie für die Privatzimmervermietung bis höchstens zehn Gästebetten Zubauten und bauliche Abänderungen von bestehenden Wohngebäuden im Hofverband zulässig.

Je nach Region gibt es in Niederösterreich traditionellerweise die verschiedensten Formen von Hofverbänden. Insbesondere bei Bergbauernbetriebe, für die „Urlaub am Bauernhof“ ein zweites Standbein darstellen kann, besteht der Hofverband oft aus mehreren kleinen Gebäuden. Streng genommen dürfen Betriebe, die sich auf Flächen der Widmungsart „Land- und Forstwirtschaft“ befinden, keine bestehenden Wirtschaftsgebäude für die Gästebeherbergung bzw. für eigene Wohnbedürfnisse umbauen. Somit sind solche Betriebe gegenüber Betrieben mit zusammen hängendem Hofverband benachteiligt. Durch die geringfügige Änderung des Wortes „Wohngebäude“ in „Gebäude“ könnte diese Benachteiligung aufgehoben werden. Um sicherzustellen, dass selbstverständlich nur bewohnte Hofverbände von dieser Regelung profitieren, könnte der Begriff „wohnen“ als Attribut zum Hofverband eingefügt werden.

LK **Änderungsvorschlag** (§ 19, Absatz 2, Ziffer 1a):

Bei den im **bewohnten** Hofverband bestehenden **Wohn** Gebäuden sind Zubauten und bauliche Abänderungen für folgende Zwecke zulässig:

- zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers,
- für die Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Haushaltes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten.

Weiters sind im **bewohnten** Hofverband die Wiedererrichtung von **Wohn** Gebäuden sowie die Errichtung eines Ausgedingewohnhauses zulässig.

GBAV Laut Motivenbericht wird § 19 Abs. 2 Z. 1a geändert, „da der bisherige Text im Vollzug aufgrund seiner schweren Lesbarkeit Schwierigkeiten bereitete“.

Aus Sicht der agrartechn. Amtssachverständigen der Gebietsbauämter wären hier durchaus auch einige inhaltliche Änderungen angebracht:

Streng genommen ist eine Änderung (baulich oder nur durch den Verwendungszweck) von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft, deren Nebengewerbe ... sowie der Buschenschank ... nicht möglich, da lediglich die Errichtung solcher Bauwerke nach der Definition im 1. Satz des § 19 Abs. 2 Z. 1a zulässig ist. Immerhin wird doch unterschieden zwischen Errichtung, Zubauten und Abänderungen, bei Wohngebäuden dürfen in dieser Widmung nur Zubauten oder Abänderungen erfolgen, Ausgedingewohnhäuser dürfen jedoch errichtet werden. Würde ein Landwirt z.B. in eine bestehende Maschinenhalle einen Rinderstall einbauen wollen, oder nur einen bestehenden Stall modernisieren (etwa an die geänderten tierschutzrechtlichen Normen anpassen) wollen, wäre das durch diverse Umbauten möglich. Die Errichtung eines Stalles stellt dies aber nicht dar.

VORSCHLAG:

GBAV § 19 Abs. 2 Z. 1 a Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die

- a) der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung
- b) der Errichtung, dem Zubau- und der Abänderung von Bauwerken für die
 - Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und
 - deren Nebengewerben im Sinne der Gewerbeordnung sowie
 - der Ausübung des Buschenschanks im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes dienen.

Bei im Hofverband bestehenden Wohngebäuden sind zulässig:

- Zubauten und Abänderungen zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Betriebsinhaber,
- die Errichtung eines Ausgedingewohnhauses
- deren Wiedererrichtung (ev. mit *genauerer Definition unter welchen Umständen und Bedingungen*).

Bei im Hofverband bestehenden Gebäuden sind Zubauten und Abänderungen für die Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Haushaltes (*in der Gewerbeordnung als Hausstand definiert?*) des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig.

GBA

Nach Meinung der agrartechnischen Amtssachverständigen der Gebietsbauämter sollte man die Gelegenheit nutzen, auch gleich § 19 Abs. 2 Z. 1b sprachlich klarzustellen.

Dieser kann derzeit in folgenden Varianten gelesen werden:

I.)

Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen:

Flächen, die

- > der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung,
- > der Errichtung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung,
- > der Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes,
- > der Errichtung von Wohngebäuden im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
- > zur Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten im Hofverband
- > sowie der Errichtung eines Ausgedingewohnhauses im Hofverband dienen.

II.)

1b. Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen:

Flächen, die

- > der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung,
- > der Errichtung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung,
- > der Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes,
- > der Errichtung von Wohngebäuden im Hofverband
 - zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
 - zur Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten im Hofverband
- > sowie der Errichtung eines Ausgedingewohnhauses im Hofverband dienen.

GBA

Der Unterschied:

In Variante II bezieht sich die Privatzimmervermietung nur auf Wohngebäude.

In Variante I, der m.E. syntaktisch korrekten Auslegung (zumindest kommt im Bezug jeweils nur einmal die Wortfolge „im Hofverband“ vor) könnten Einrichtungen zur Privatzimmervermietung irgendwo im Hofverband errichtet werden, losgelöst vom Wohngebäude, also – wie in unserem Vorschlag zu 1a – auch z.B. in der Maschinenhalle oder über dem Stall.

Grundsätzlich wäre auch zu hinterfragen, warum – mit der verständlichen Ausnahme der Bewirtschaftung von Flächen –

- Wirtschaftsgebäude („Bauwerke zur Ausübung der Land- und Forstwirtschaft...“),
- Wohngebäude zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse....
- Ausgedingewohnhäuser

jeweils mit der „Errichtung“ (Anm.: von Bauwerken) verbunden sind, nicht aber die Ausübung der Privatzimmervermietung oder die Ausübung des Buschenschankes.

Es wäre also auch hier Handlungsbedarf für eine sprachliche (im Satz kommt 3mal die Formulierung „im Hofverband“ vor) und den Sinn klarstellende Neuformulierung gegeben.

GBA I

VORSCHLAG:

§ 19 Abs. 2 Z. 1 b Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen:

Flächen, die

- a) der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung,
- b) der Errichtung, dem Zubau- und der Abänderung von Bauwerken für die
 - Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung,
 - Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes,
 - Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Inhaber sowie der Ausnehmer (Übergeber) land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Hofverband

dienen.

Bei Gebäuden im Hofverband sind Einrichtungen für die Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Haushaltes (*in der Gewerbeordnung als Hausstand definiert?*) des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig.

Auch wäre es sinnvoll, den **Hofverband** als rechtliche, funktionale und räumliche Zusammengehörigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Wohngebäuden zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit jenen Wirtschaftsgebäuden, die den Mittelpunkt der land- und forstwirtschaftlichen Betriebsführung bilden, zu definieren.

BD2 Da mit dieser Novelle auch eine Reihe von Zitatfehlern behoben werden sollen, wird ergänzend zu dem in § 19 Abs. 5 Z.2 zitierten »NÖ Wohnungsförderungsgesetz, LGBl. 8304-8« darauf hingewiesen, dass dieses durch das »NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (NÖ WFG 2005)« ersetzt wurde und in diesem die »Wohnnutzfläche« nicht mehr definiert ist.

Die Begriffsbestimmung »Wohnnutzfläche« bzw. »Nutzfläche einer Wohnung« ist in den am 20. September 2005 beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien zum NÖ WFG 2005 definiert. Diese NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien zum NÖ WFG 2005 treten mit 1. Jänner 2006 in Kraft; siehe hierzu <http://www.noe.gv.at/SERVICE/F/F2/Wbh/Neuerungen.htm>.

GGRL In unserer Gemeinde gibt es außer ein paar Ausnahmen keine Vierkanthöfe sondern T oder TT-Höfe mit Nebengebäuden. Die Nebengebäude (Kellerstöckl, Garagen usw.) würden sich besonders für die Privatzimmervermietung bzw. Ausbau von Ferienwohnungen eignen. Unsere Landwirte sind meist klein strukturiert und dadurch gezwungen, sich von den Massenprodukten abzukoppeln und nach alternativen Einkünften zu suchen. Es ist gerade der Bereich im Fremdenverkehr (Urlaub auf Bauernhof) eine vernünftige und in Zukunft versprechende Einnahmequelle. Die bestehenden Bauernhäuser sind meist zu klein um zusätzliche Wohneinheiten für Ferienwohnungen mit eigenem Eingang einzubauen.

Unser Vorschlag lautet daher den Text des § 19 Abs. 2 Z. 1a letzter Satz wie folgt abzuändern:

“Bei den im Hofverband bestehenden Gebäuden sind Zubauten und bauliche Abänderungen wie folgt zulässig:

GRAN In unserer Gemeinde gibt es kaum Vierkanthöfe sondern nur T oder TT-Höfe mit Nebengebäuden. Gerade diese Nebengebäude (Kellerstöckl, Garagen, etc.) würden sich im besonderen für die Privatzimmervermietung bzw. Vermietung von Ferienwohnungen eignen.

Unsere Landwirtschaftlichen Betriebe sind gezwungen, sich von der Massenproduktion abzukoppeln und nach Alternativen zu suchen. Es wäre gerade der Bereich Urlaub am Bauernhof eine vernünftige zukünftige Einnahmequelle.

Die bestehenden Wohnhäuser sind meist zu klein um zusätzliche Wohneinheiten für Ferienwohnungen mit eigenem Eingang herzustellen. Dagegen würden sich gerade die vorhandenen Nebengebäude für die Zimmervermietung eignen.

Unser Vorschlag lautet daher den Text des § 19 Abs. 2 Z. 1a letzter Satz wie folgt abzuändern:

„Bei den im Hofverband bestehenden Gebäuden sind Zubauten und bauliche Abänderungen wie folgt zulässig:

GSTG Die landwirtschaftlichen Wohngebäude in unserem Gemeindegebiet sind teilweise nicht groß genug, um Erweiterungen für Gästebetten zur Privatzimmervermietung vornehmen zu können.

Es wird daher vorgeschlagen, den Wortlaut im § 19 Abs. 2 Ziffer. 1a letzter Satz derart abzuändern, dass Zubauten nicht nur bei bestehenden **„Wohngebäuden im Hofverband“**, sondern allgemein bei **„Gebäuden im Hofverband“** zulässig sind.

GYBB In unserer Gemeinde gibt es keine Vierkanthöfe, sondern nur T- oder Doppel T-Höfe mit Nebengebäuden. Gerade diese Nebengebäude (Kellerstöckel, Garagen etc.) würden sich im Besonderen für die Privatzimmervermietung bzw. Vermietung von Ferienwohnungen eignen.

Unsere landwirtschaftlichen Betriebe sind gezwungen, sich von der Masseproduktion abzukoppeln und nach Alternativen zu suchen. Es wäre daher der Bereich "Urlaub am Bauernhof" eine vernünftige zusätzliche Einnahmequelle.

Die bestehenden Wohnhäuser sind meist zu klein, um zusätzliche Wohneinheiten für Ferienwohnungen mit eigenem Eingang herzustellen. Dagegen würden sich gerade die vorhandenen Nebengebäude für die Zimmervermietung eignen.

Es ergeht daher der Vorschlag, den Text des § 19 Abs. 2 Z. 1a letzter Satz wie folgt abzuändern:

"Bei den im Hofverband bestehenden Gebäuden sind Zubauten und bauliche Abänderungen wie folgt zulässig.....

10. Im § 19a Abs. 4 nach dem ersten Symbol „o“ wird nach dem Wort „widersprechen“, folgende Wortfolge angefügt: „ausgenommen Plätze, bei denen Dauercamper nicht zulässig sind und bei denen die rechtzeitige Evakuierung bzw. schadensvermeidende Maßnahmen für die Infrastruktur bei Hochwassergefahr technisch möglich und durch entsprechende Vereinbarung sichergestellt ist.“

Zu Z 10 (§ 19a Abs. 4)

BKA Im Motivenbericht wird ausdrücklich auf die Berücksichtigung von Hochwassergefahren im Bewilligungsverfahren NÖ Campingplatzgesetz 1999 aufmerksam gemacht. Aus wasserrechtlicher Sicht ist allerdings besonders der hier einschlägige Bewilligungstatbestand des § 38 WRG 1959 („Besondere bauliche Herstellungen“ innerhalb der Grenzen eines Hochwasserabflussgebietes) zu erwähnen, der in solchen Fällen zur Anwendung kommen wird und der durch die Bewilligung nach dem NÖ Campingplatzgesetz nicht ersetzt werden kann. Speziell wird auch auf die Möglichkeit einer befristeten Bewilligung nach dieser Bestimmung (§ 38 Abs. 1 WRG 1959 letzter Satz) hingewiesen. Es wird daher angeregt, eine diesbezügliche Ergänzung in die Erläuterungen zur gegenständlichen Novelle aufzunehmen.

VD Wie bereits in der Vorbegutachtung ausgeführt, erscheint die Bestimmung systemfremd. Sie ist auch insbesondere dahingehend unklar, wann und mit wem eine „entsprechende Vereinbarung“ geschlossen werden muss. Außerdem müsste im Hinblick auf § 19a Abs. 4 letzter Satz eine Anpassung der Terminologie vorgenommen werden. So könnte der erste Satzteil lauten:

„Ausgenommen für Campingplätze, bei denen Standplätze für Dauercamper gänzlich verboten werden und ...“

Weiters sollte wohl das Wort „bzw.“ durch das Wort „und“ ersetzt werden und am Ende das Wort „ist“ durch das Wort „sind“.

Zu Z 10. betr. § 19a Abs. 4:

VSG Grundsätzlich erscheint die Aufweichung für die Situierung von Campingplätzen in hochwassergefährdeten Gebieten bedenklich, weil zB. bei Starkregenereignissen eine rechtzeitige Evakuierung kaum möglich ist. Weiters ist nicht klar formuliert, zwischen wem die angeführte Vereinbarung zu treffen ist, und ob diese Vereinbarung auch für die Variante der rechtzeitigen Evakuierung gefordert ist.

BHGMÜ § 19a NÖ ROG 1976 (Campingplätze) wird dahingehend geändert, dass die Widmungsart Grünland-Campingplatz nur auf solchen Flächen festgelegt werden darf, die u.a. den Bestimmungen des § 15 Abs. 3 nicht widersprechen – kurz zusammengefasst: die insbesondere hochwassersicher sind – mit folgender, in der Novelle vorgesehenen Ausnahme: ... „Plätze, bei denen Dauercamper nicht zulässig sind und bei denen die rechtzeitige Evakuierung bzw. schadensvermeidende Maßnahmen für die Infrastruktur bei Hochwassergefahr technisch möglich und durch entsprechende Vereinbarung sichergestellt sind“ ... Hier wird die rechtzeitige Räumung durch entsprechende Einsatzpläne sicherzustellen sein. Diesem Erfordernis ist bereits im Bewilligungsverfahren nach dem NÖ Campingplatzgesetz 1999, LGBl. 5750-1, Rechnung zu tragen.

BHGMÜ Insgesamt wird zu dem vorliegenden Gesetzesentwurf eine positive Stellungnahme abgegeben.

Die Bürgermeister als gemäß § 2 Abs. 2 NÖ Campingplatzgesetz 1999 in Verbindung mit § 2 NÖ Bauordnung 1996 zuständige Behörde werden dahingehend zu instruieren sein, dass im Falle der Inanspruchnahme der nunmehr vorgesehenen Ausnahmebestimmung für Campingplätze (§ 19a Abs. 4 NÖ ROG 1976) auf das Vorhandensein von Evakuierungsplänen für den Fall eines Elementarereignisses schon im Zuge des Bewilligungsverfahrens zu achten ist.

WA1 Es ergeben sich durch die geplante Novellierung keine Änderungen der Kompetenzen und des Verhältnisses zum Vollzug des Wasserrechtsgesetzes.

WA1 Ein wasserrechtlicher Berührungspunkt kann in Z. 10 der Novelle erkannt werden. Dadurch, dass in § 19a Abs. 4 NÖ ROG 1996 eine Ausnahme hinsichtlich der Zulässigkeit der Errichtung von Campingplätzen (Verweises auf § 15 Abs. 3 NÖ ROG 1996) geschaffen wurde, können nunmehr auch Flächen die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden, hierfür gewidmet werden. Damit ist raumordnungsrechtlich auch die Widmung und Errichtung solcher Anlagen auf Flächen zulässig, die schon bei 30 jährlichen Hochwässern überflutet werden. Gemäß § 38 WRG 1959 sind Anlagen innerhalb des 30-jährlichen Hochwasserabflussbereiches (HQ₃₀) in der Regel wasserrechtlich bewilligungspflichtig. Nach der Rechtsprechung des VwGH sind auch Campingplätze solche Anlagen.

WA1 Dies hat aber keine unmittelbaren Konsequenzen für die Umsetzung des NÖ Raumordnungsgesetzes, sondern kommt erst bei einer allfälligen Errichtung von Anlagen innerhalb des HQ₃₀ zum tragen, als dann hierfür auch eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig sein kann.

Andere Berührungspunkte zum Wasserrechtsgesetz sind nicht zu erkennen.

11. Im § 21 Abs. 5 wird die Wortfolge „in § 8a Abs. 3 angeführten Interessensvertretungen“ ersetzt durch die Wortfolge: „NÖ Wirtschaftskammer, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer sowie die Interessensvertretungen für die Gemeinden im Sinn des § 119 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000,“. Im letzten Satz wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und wird folgender Halbsatz angefügt: „diese hat den Entwurf in fachlicher und rechtlicher Hinsicht zu überprüfen und der Gemeinde das Ergebnis spätestens vier Wochen nach Ende der Auflagefrist schriftlich mitzuteilen.“.

Zu Z. 11 bis 13:

VD Am Ende der Änderungsanordnung sollte der Punkt entfallen.

Zu Z 11 betr. § 21 Abs. 5:

VSG Vorliegende Änderungen (Nennung der vorgesehenen Interessensvertretungen, fachliche und rechtliche Überprüfung der Landesregierung sowie Übermittlung des Ergebnisses an die Gemeinde) werden ausdrücklich begrüßt.

ÖSTB **Zu Ziffer 11 und 12:**

In § 21 (Verfahren) ist vorgesehen, dass die Landesregierung das Ergebnis der Prüfung vom Entwurf des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Gemeinde bis „spätestens vier Wochen nach Ende der Auflagefrist schriftlich mitzuteilen“ hat.

Vor dem Einlangen der Stellungnahme des Landes, bzw. dem Ablauf dieser Frist darf der Gemeinderat künftig die Widmungsänderung nicht beschließen. Dies wird damit begründet, dass der Gemeinderat somit noch vor der Beschlussfassung über eventuelle raumordnungsfachliche oder rechtliche Probleme der Widmungsänderung informiert werden kann.

Diese Gesetzesänderung wird grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen. Im Sinne einer angestrebten Verkürzung des gegenständlichen Verfahrens wäre die Vorlage der Stellungnahme eines Landes bei der Gemeinde bereits zum Ende der Auflagefrist sinnvoller. In der vorgesehenen Form ist vielmehr eine Verlängerung des Verfahrens, wenn auch eine zeitlich geringe, nicht auszuschließen bzw. zu erwarten.

BHGMÜ Die **Verfahrensbestimmung** des § 21 NÖ ROG 1976 wird dahingehend ergänzt, dass nunmehr dezidiert festgelegt wird, dass die Landesregierung den Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes in fachlicher und rechtlicher Hinsicht zu überprüfen und der Gemeinde das Ergebnis spätestens vier Wochen nach Ende der sechswöchigen Auflagefrist schriftlich mitzuteilen hat. Die Beschlussfassung des Gemeinderates darf erst erfolgen, wenn die Mitteilung der Landesregierung bei der Gemeinde eingelangt ist oder die oben genannte Frist verstrichen ist. Wurden von der Landesregierung Versagungsgründe festgestellt, so ist die Stellungnahme im Gemeinderat zu verlesen.

12. Im § 21 Abs. 9 wird folgender Satz angefügt: „Die Beschlussfassung des Gemeinderates darf erst erfolgen, wenn die Mitteilung der Landesregierung gemäß Abs. 5 bei der Gemeinde eingelangt ist oder die Frist gemäß Abs. 5 verstrichen ist. Hat die Landesregierung dabei festgestellt, dass Versagungsgründe gemäß Abs. 11 vorliegen, ist die Stellungnahme im Gemeinderat zu verlesen.“.

Zu Z 12. betr. § 21 Abs. 9:

VSG Obwohl das generelle Ziel dieser Änderung - eine Verfahrensverkürzung - unterstützt wird, erscheint unseres Erachtens nach die Verpflichtung, dass der Gemeinderatsbeschluss erst nach Einlangen der Mitteilung der Landesregierung gefasst werden darf, als entbehrlich. Dem Gemeinderat sollte frei gestellt sein, ob er seinen Beschluss mit dem Risiko eines Versagungsgrundes vor dem Einlangen oder ohne Risiko nach dem Einlangen dieser Mitteilung fasst. Im Falle von Versagungsgründen ist ohnedies ein neuerlicher Gemeinderatsbeschluss zu fassen, bei dem die Mitteilung der Landesregierung zwangsläufig zu behandeln ist.

ÖSTB **Zu Ziffer 11 und 12:**

In § 21 (Verfahren) ist vorgesehen, dass die Landesregierung das Ergebnis der Prüfung vom Entwurf des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Gemeinde bis „spätestens vier Wochen nach Ende der Auflagefrist schriftlich mitzuteilen“ hat. Vor dem Einlangen der Stellungnahme des Landes, bzw. dem Ablauf dieser Frist darf der Gemeinderat künftig die Widmungsänderung nicht beschließen. Dies wird damit begründet, dass der Gemeinderat somit noch vor der Beschlussfassung über eventuelle raumordnungsfachliche oder rechtliche Probleme der Widmungsänderung informiert werden kann. Diese Gesetzesänderung wird grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen. Im Sinne einer angestrebten Verkürzung des gegenständlichen Verfahrens wäre die Vorlage der Stellungnahme eines Landes bei der Gemeinde bereits zum Ende der Auflagefrist sinnvoller. In der vorgesehenen Form ist vielmehr eine Verlängerung des Verfahrens, wenn auch eine zeitlich geringe, nicht auszuschließen bzw. zu erwarten.

13. Im § 21 Abs. 10 erster Satz wird nach der Wortfolge „der Kundmachung und“ die Wortfolge „den Nachweisen“ eingefügt und die Wortfolge „gemäß Abs. 1“ ersetzt durch die Wortfolge: „und der Interessenvertretungen gemäß Abs. 5“.

14. Im § 21 Abs. 11 wird in der Z.4 vor dem Wort „widerspricht“ die Wortfolge „und 8“ eingefügt.

Zu Z. 14:

VD Die Änderungsanordnung sollte lauten:
„Im § 21 Abs. 11 Z. 4 wird vor dem Wort ...“

15. Im § 22 Abs. 2 wird die Ziffer „6“ durch die Ziffer „5“ ersetzt.

16. Im § 22 Abs. 4 Z. 1 wird nach dem ersten Symbol „o“ die Zahlenfolge „85/337/EWG“ durch die Zahlen- und Wortfolge „97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABI. Nr. L 73 vom 14.3.1997, S.5“ ersetzt.

VD Zu Z. 16:

Die Änderungsanordnung sollte lauten:

Im § 22 Abs. 4 Z. 1 nach dem ersten Symbol „o“ wird nach dem Zitat „85/337/EWG“ folgende Wortfolge eingefügt: „des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABI.Nr. L 175 vom 5. Juli 1985, S 40 in der Fassung der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABI.Nr. L 73 vom 14. März 1997, S 5,“

17. Im § 23 Abs. 2 lit.b wird die Ziffer „6“ durch die Ziffer „5“ ersetzt.

18. Im § 24 Abs. 1 lit.c wird die Ziffer „6“ durch die Ziffer „5“ ersetzt.

Zu Z. 17 und 18:

VD

Zwischen der Bezeichnung „lit.“ und dem nachfolgenden Buchstaben ist ein Abstand zu setzen.

19. Im § 30 Abs. 5 zweiter Satz wird nach dem Wort „ausgewiesen“ folgender Halbsatz angefügt: „, und es gilt für diesen Fall bis zur Festlegung einer neuen Widmung ein generelles Bauverbot“.

Zu Z 19 (§ 30)

BKA Die Novellierungsanordnung hätte zu lauten: „Am Ende des § 30 Abs. 5 zweiter Satz entfällt der Punkt und wird nach dem Wort ‚ausgewiesen‘ folgender Halbsatz angefügt: ...“.

Zu Z 19 betr. § 30 Abs. 5

VSG Seitens unserer Interessensvertretung wird die geplante Ergänzung in Abs. 5 (generelles Bauverbot bis zur Festlegung einer neuen Widmung) abgelehnt.

ÖSTB Auf Grund der 14. Novelle des NÖ ROG 1976 vom März 2005 sind mehrere rechtskräftig in Flächenwidmungsplänen verordnete Widmungsarten nicht mehr durch das aktuelle NÖ ROG 1976 gedeckt. Hierzu zählen Bauland-Einkaufszentrum und Bauland-Fachmarktzentrum.

In § 30 NÖ ROG 1976 i.d.g.F. sind hierzu Übergangsbestimmungen festgelegt, die bereits in Vorbereitung der 14. Novelle seitens der Landesgruppe Niederösterreich des Österreichischen Städtebundes kritisiert wurden.

So heißt es in Ziffer 9: „*Flächen, die bereits als Bauland-Gebiete für Einkaufszentren oder Gebiete für Fachmarktzentren gewidmet sind, jedoch noch nicht bebaut bzw. nur ein Teil der gewidmeten Bruttogeschoßfläche bebaut sind, dürfen entsprechend ihrer Widmung weiterhin bebaut werden, wenn spätestens bis zum 31.12.2005 ein entsprechender Antrag auf Baubewilligung gestellt wird.*“

Dies bedeutet, dass die gegenständlichen Baulandwidmungen somit ab 1.1.2006 „verfallen“. Das hat wiederum einen erheblichen, nicht abschätzbaren Wertverlust der betroffenen Grundstücke zur Folge. Da die im Flächenwidmungsplan rechtskräftig verordnete Flächenwidmung bereits existent ist, wurde deren Raumverträglichkeit ja bereits im Rahmen der Widmungsfestlegung geprüft.

ÖSTB Die auf Basis der 14. Novelle des NÖ ROG 1976 festlegbaren Zentrumszonen (einschließlich der zusätzlichen Widmung „Bauland-Kerngebiet für Handlungszentren“) müssen jedoch auf Grund der hierfür geltenden Kriterien zur Festlegung von Zentrumszonen nicht mit den ursprünglichen Widmungen Bauland-Einkaufszentrum und Bauland-Fachmarktzentrum übereinstimmen.

Die so entstehende Diskrepanz zwischen ursprünglichen Planungszielen der Gemeinde und den nunmehrigen gesetzlichen Festlegungen erfordern von den Gemeinden schnellstmögliches Handeln in der grundlegenden Überarbeitung der örtlichen Raumordnungsprogramme.

So beschäftigt sich beispielsweise auch die Stadt St. Pölten seit über einem Jahr intensiv mit der Vorbereitung der Überarbeitung des ÖROP und der Neufassung des Flächenwidmungsplanes. Die zwischenzeitlichen gesetzlichen Änderungen haben jedoch zu einer neuerlichen Detailprüfung der planerischen Grundlagen geführt und somit auf Grund der Größe des Stadtgebietes und der zusätzlich im NÖ ROG 1976 i.d.g.F. verankerten Planprüfungen (strategische Umweltprüfung) zu einer erheblichen Verzögerung der Einleitung des Änderungsverfahrens geführt.

⁴**ÖSTB** Auf Grund der Komplexität der geplanten Überarbeitung der ÖROP ist darüber hinaus mit einem langen Zeitraum des Verfahrens zu rechnen. Dies wiederum bedeutet, dass unter Berücksichtigung der nunmehr geplanten Änderung des § 30 Z. 5 NÖ ROG 1976 die Grundstücke mit einer rechtskräftigen Widmung Bauland-Einkaufszentrum bzw. Bauland-Fachmarktzentrum in dieser gesamten Planungsphase auf Grund des geplanten „*generellen Bauverbotes*“ in ihrer weiteren Entwicklung blockiert sind.

Die mögliche widmungsgemäße Verwertung der Grundstücke würde daher eine angemessene Übergangsfrist (gegenüber dem rechtskräftigen Zeitraum bis 31.12.2005) erfordern.

⁴**ÖSTB** Nach Ansicht der Landesgruppe Niederösterreich des Österreichischen Städtebundes steht daher das NÖ ROG 1976 i.d.g.F. im Widerspruch zur rechtskräftigen Verordnung des ÖROP bzw. Flächenwidmungsplanes.

Unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit für Grundeigentümer scheint daher eine Unterbindung der Nutzung entsprechend dem verordneten Flächenwidmungsplan rechtlich bedenklich.

⁴**BHGMU** In der **Übergangsbestimmung** des § 30 Abs. 5 NÖ ROG 1976 wird nunmehr definitiv festgelegt, dass Widmungsarten, die nach ihrer Bezeichnung nicht mit dem Bestimmungen des NÖ ROG 1976 übereinstimmen, nicht nur als nicht ausgewiesen gelten, sondern diesfalls auch ein generelles Bauverbot bis zur Festlegung einer neuen Widmung gilt. Diese Ergänzung wird insbesondere zur Rechtssicherheit im Bauverfahren notwendig sein - dies umso mehr, als durch den Entfall der Widmungen „Gebiete für Einkaufszentren bzw. Fachmarktzentren“ die Anzahl überholter Widmungen zunehmen wird.