

Der Landtag von Niederösterreich hat am beschlossen:

Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976

Das NÖ Raumordnungsgesetz 1976, LGBl. 8000, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 2 Z. 3 lit. g zweiter Satz lautet:

„Dabei ist nicht nur auf die momentane Nahrungsmittelproduktion, sondern auch auf die Vorsorge in Krisenzeiten, auf die Erzeugung von Biomasse und auf die Erhaltung der Kulturlandschaft Bedacht zu nehmen.“

2. § 14 Abs. 2 Z. 2 lautet:

„Die für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen, das sind sowohl die gut geeigneten Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe als auch Produktionsflächen mit guter Bonität, sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen.“

3. Im § 14 Abs. 2 Z. 9 wird nach dem Wort „Störungseinflüssen“ folgender Klammersausdruck eingefügt: „(z.B. Landwirtschaftsbetriebe mit Tierhaltung im Grünland)“.

4. Im § 14 Abs. 2 wird folgende Z. 19 angefügt:

„19. Bei der erstmaligen Widmung von Bauland sind bei der Festlegung von lärmsensiblen Widmungsarten (Wohnbauland, Sondergebiete für Krankenhäuser, Kur- und Erholungseinrichtungen u. dgl.) folgende Grundsätze zu beachten:

- a) Flächen, die nur durch abschirmende Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwälle) für den beabsichtigten Widmungszweck für eine Umwidmung in Frage kommen, dürfen nur dann gewidmet werden, wenn aus Sicht des Lärmschutzes keine besser geeigneten Flächen für den selben Widmungszweck verfügbar sind;

- b) Bei der Beurteilung des Lärmausmaßes ist nicht nur die aktuelle Situation, sondern auch die absehbare Entwicklung (z.B. gemäß Verkehrsprognosen) zu berücksichtigen;
 - c) Sind keine besser geeigneten Flächen für eine Umwidmung im Sinne von lit. a verfügbar, so ist eine Umwidmung auf Grund von abschirmenden Maßnahmen erst dann zulässig, wenn die auf Grundlage eines Lärmschutzprojektes gewählten Schutzmaßnahmen bezeichnet und sichergestellt sind. Lärmschutzwände sind als Schutzmaßnahme unzulässig, wenn derselbe Zweck durch optisch besser geeignete Maßnahmen (z.B. bepflanzte Wälle) erreicht werden kann. Darüber hinaus ist die künftige Bebauung durch geeignete Festlegungen in einem Bebauungsplan auf das Lärmschutzprojekt abzustimmen.
-
- 5. Im § 14 Abs. 3 wird nach dem Wort „Sondergebiet“ der Beistrich durch das Wort „und“ ersetzt; weiters entfällt die Wortfolge „und Gebiete für Einkaufszentren gemäß § 17“.
 - 6. Im § 15 Abs. 3 Z. 5 wird nach dem Zitat „BGBl.Nr. 299/1989“ die Wortfolge „in der Fassung BGBl. I Nr. 136/2004“ eingefügt
 - 7. Im § 16 Abs. 1 Z. 6 zweiter Satz wird die Wortfolge „ein besonderes Schutzbedürfnis“ durch die Wortfolge „einen besonderen Schutz“ ersetzt.
 - 8. Im § 16 Abs. 2 entfällt die Wortfolge „sowie in Gebieten für Einkaufs-/Fachmarktzentren“.
 - 9. Im § 16 Abs. 5 wird folgender Satz angefügt:
„Zur Sicherung des strukturellen Charakters, darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei Wohneinheiten im Sinne des § 40 bzw. § 108 NÖ Bautechnikverordnung 1997, LGBl. 8200/7 - 1, pro Grundstück errichtet werden.“

10. Im § 16 werden folgende Abs. 6 und 7 angefügt:

„(6) Zur Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen können in den Widmungsarten Bauland-Kerngebiet, Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Sondergebiet Hochhauszonen festgelegt werden. Bei dieser Festlegung ist die maximal zulässige Gebäudehöhe anzugeben. Die Raumverträglichkeit für eine Bebauung ist spätestens bei Erteilung der Baubewilligung nachzuweisen (§ 20 Abs. 1 Z. 6 NÖ Bauordnung 1996). Außerhalb von Hochhauszonen ist die Errichtung von Hochhäusern – mit Ausnahme von Silos und ähnlichen technischen Anlagen, in denen Aufenthaltsräume nicht oder nur im unbedeutenden Ausmaß vorhanden sind – unzulässig.

(7) Die Landesregierung hat durch Verordnung jene Geruchszahl festzulegen, bis zu der bei Tierhaltungsbetrieben im Bauland-Agrargebiet allfällige Belästigungen nicht als örtlich unzumutbar im Sinne des § 48 Abs. 1 Z. 2 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 - 13, anzusehen sind. Dabei ist auf die Art und Anzahl der gehaltenen Tiere sowie auf die landtechnische Ausgestaltung (Entmistung, Lüftung, Fütterung) Bedacht zu nehmen.“

11. § 16a Abs. 2 lautet:

„(2) Aus Anlass der Widmung von Bauland darf die Gemeinde mit Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer bzw. diese für ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten. Derartige Verträge dürfen insbesondere folgende Inhalte aufweisen:

1. die Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten;
2. bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen;
3. Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität (z.B.: Lärmschutzmaßnahmen, Infrastrukturmaßnahmen).“

12. § 17 Abs. 4 2. Satz lautet:

„Eine funktionelle Einheit ist dann gegeben, wenn im umgebenden Bereich die Gebäude ausschließlich oder dominierend für Handelseinrichtungen genutzt werden und mehrheitlich über private (eigene oder gemeinsame) Abstellrichtungen für die Kraftfahrzeuge der Kunden verfügen.“

13. Im § 19 Abs. 2 wird nach der Z. 19 folgende Z. 20 angefügt:

„20. Kellergassen:

Flächen, welche erhaltenswerte Ensembles von landwirtschaftlichen Kellern und Presshäusern aufweisen. Presshäuser sind Gebäude im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang mit einem Keller, der zur Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten dient. Diese Bauwerke dürfen sowohl für landwirtschaftliche Betriebszwecke als auch für ähnliche private, touristische und gastronomische Nutzungen verwendet, wiedererrichtet oder im untergeordneten Verhältnis umgebaut und vergrößert werden. Die Umgestaltung zu Wohnhäusern ist nicht zulässig. Die Wiedererrichtung von Presshäusern ist zulässig, wenn die Sanierung des bestehenden Presshauses mit einem unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand verbunden wäre. Die Neuerrichtung von Presshäusern ist dann zulässig, wenn innerhalb der Kellergasse kleinräumige Lücken zwischen bestehenden Presshäusern geschlossen werden und die vorhandene Struktur berücksichtigt wird.“

14. Im § 19 Abs. 5 Z. 1 wird der letzte Satz ersetzt durch die folgenden Sätze:

„Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann. Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen (dabei darf die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude maximal 50 m² umfassen) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden.“

15. Im § 21 Abs. 13 erster Satz wird das Klammerzitat „Abs. 9“ durch das Klammerzitat „Abs. 10“ ersetzt.

16. Im § 22 Abs. 3 wird das Zitat „§ 21 Abs. 1“ durch das Zitat „§ 21 Abs. 5“ ersetzt.

17. Im § 22 Abs. 5 erster Satz wird das Zitat „§ 21 Abs. 6“ durch das Zitat „§ 21 Abs. 11“ ersetzt.

18. Im § 24 Abs. 1 lit. b entfällt nach der Zahl „23“ die Bezeichnung „Abs. 1“.

19. Im § 24 Abs. 4 wird das Wort „Rückwidmung“ durch das Wort „Widmungsänderung“ und das Zitat „§ 21 Abs. 1“ durch das Zitat „§ 21 Abs. 5“ ersetzt.

20. Im § 24 Abs. 5 wird der erste Satz durch folgenden Satz ersetzt:

“Der Grundeigentümer kann innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten der Widmungsänderung bei der Gemeinde den Ersatz der Aufwendungen beantragen.“

21. Im § 24 Abs. 6 wird das Zitat „Eisenbahnteilungsgesetzes 1954“ durch das Zitat „Eisenbahn-Enteigungsentschädigungsgesetzes, BGBl. Nr. 20/1970 in der Fassung BGBl. I Nr. 112/2003“ ersetzt.

22. § 30 Abs. 8 lautet

„(8) Für bereits bestehende Gebäude von Handelseinrichtungen, die den Bestimmungen des § 17 nicht entsprechen, jedoch gemäß den bis zum 2. März 2005 gültigen raumordnungsrechtlichen Bestimmungen errichtet wurden, gilt:

1. Bei der Wiedererrichtung eines Gebäudes auf dem selben Bauplatz oder bei Zu- und Umbauten darf das bestehende, der Baubewilligung entsprechende Ausmaß der Verkaufsfläche beibehalten, aber nicht vergrößert werden, sofern sich aus den nachfolgenden Bestimmungen nichts anderes ergibt. Eine Erweiterung der baubehördlich bewilligten Verkaufsfläche um 10%, maximal jedoch um 500m² ist jedenfalls noch zulässig, wenn dafür bis 31.12.2008 ein entsprechender Antrag bei der Baubehörde gestellt wird.
2. Handelseinrichtungen, die bisher nicht zentrumsrelevante Waren angeboten haben, dürfen zentrumsrelevante Waren nur auf einer Verkaufsfläche von maximal 80 m² anbieten.

3. Handelseinrichtungen, die bisher sowohl zentrumsrelevante Waren als auch nicht zentrumsrelevante Waren angeboten haben, dürfen das Verhältnis zwischen diesen Warengruppen nicht zugunsten der zentrumsrelevanten Waren verändern; waren keine Lebensmittel zulässig, darf bei den zentrumsrelevanten Waren der Anteil der Lebensmittel künftig nur maximal 80 m² betragen.

Diese Bestimmungen gelten sinngemäß auch für jene Handelsprojekte, die zwar noch nicht errichtet wurden, aber über eine aufrechte Baubewilligung verfügen.“