

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr –
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 19.06.2007
Ltg.-**918/R-3/1-2007**
B-Ausschuss

Beilagen

RU1-RO-2/018-2005

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

- Bezug

Bearbeiter
Dr. Kienastberger

(0 27 42) 9005

Durchwahl
14590

Datum
19. Juni 2007

Betrifft:

17. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG 1976), Motivenbericht

Hoher Landtag!

Zum Gesetzesentwurf wird berichtet:

Allgemeiner Teil:

Es hat sich zu einigen Themen ein dringender Handlungsbedarf ergeben, insbesondere zur Sicherung der Raumverträglichkeit bei Großbauvorhaben, Absicherung von klassischen Einfamilienhausgebieten, Klarstellungen zu einzelnen Problemen, die sich im Vollzug des Gesetzes gezeigt haben sowie auch zur Berichtigung von Redaktions- und Zitatfehlern.

Die **Kompetenz** zur Regelung des Gegenstandes des Entwurfes gründet sich auf Art. 15 B-VG.

Durch die Gesetzesänderung ergeben sich gegenüber der bisherigen Rechtslage keine Änderungen der Kompetenzen und des **Verhältnisses** zu anderen **landesrechtlichen Vorschriften**.

Die Novelle hat keine **finanziellen Auswirkungen** für den Bund, das Land und die Gemeinden.

Der Regelungsinhalt der Novelle hat keine negativen Auswirkungen auf die Erreichung der Ziele des **Klimabündnisses**.

Eine Mitwirkung von **Bundesorganen** ist nicht vorgesehen.

Konsultationsmechanismus:

Gemäß der Vereinbarungen zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätspakt der Gebietskörperschaften, LBGl. 0814, unterliegt die vorliegende rechtsetzende Maßnahme dieser Vereinbarung.

Durch den Regelungsinhalt der Novelle sind negative **Auswirkungen** für den Bund und die Gemeinden auszuschließen.

Informationsverfahren:

Die vorgesehenen Änderungen betreffen keine Bestimmungen, die entsprechend der EU-Richtlinie 98/34/EG über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften vor ihrer Beschlussfassung zu notifizieren wären.

Besonderer Teil:

Zu Z. 1:

Die steigende Bedeutung landwirtschaftlicher Böden für Biomasseproduktion, welche zur Energiegewinnung verwendet wird, macht eine entsprechende Adaptierung des bestehenden Zieles notwendig.

Zu Z. 2:

Damit wird klargestellt, dass nicht nur die natürliche Bonität des Bodens, sondern auch der Standort von bereits bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieben im Grünland einen ausreichenden Schutz benötigt.

Zu Z. 3:

Durch diese Einfügung soll verdeutlicht werden, dass auf ausgesiedelte land- und forstwirtschaftliche Betriebe, insbesondere mit größeren Tierbestandszahlen, beim Heranrücken von schutzbedürftigen Widmungsarten, verstärkt Rücksicht genommen werden soll.

Zu Z. 4:

Die Klagen sowohl über Lärm als auch über die Lärmschutzwände und die Forderungen nach abhelfenden Maßnahmen haben in den letzten Jahren derart zugenommen, dass nun als Z. 19 eine eigene Planungsrichtlinie im NÖ Raumordnungsgesetz 1976 diesem Thema gewidmet wird. Diese Planungsrichtlinie dient dem vorbeugenden Lärmschutz und verdeutlicht nur, was bereits in den Zielsetzungen des Gesetzes zum Ausdruck kommt, dass nämlich die einzelnen Widmungen grundsätzlich an den dafür am besten geeigneten Standorten festgelegt werden sollten. Die Widmung von Siedlungsgebieten an Standorten, die erst durch aufwändige technische Maßnahmen die notwendige Lärmfreiheit erreichen, kann

daher nur die Ausnahme sein und ist nur gerechtfertigt, wenn zuvor alle anderen Möglichkeiten, verfügbares Bauland von verkaufsbereiten Grundstücksbesitzern zu widmen, ausgeschöpft wurden. Im Sinne einer ökonomischen Ausnutzung bestehender Infrastrukturen kann auch die Schließung von Baulandlücken als jene Ausnahme verstanden werden, die eine Umwidmung in Verbindung mit Lärmschutzeinrichtungen rechtfertigt. Weiters wurden nun auch die Voraussetzungen präzisiert, die für Baulandwidmungen im Zusammenwirken mit Lärmschutzmaßnahmen gelten. Damit soll einerseits erreicht werden, dass solche Maßnahmen den notwendigen Effekt bewirken (und zwar nicht nur im Moment sondern auch in absehbarer Zukunft) und soll andererseits verhindert werden, dass die Anzahl der Lärmschutzwände übermäßig ansteigt und die Landschaft allmählich hinter immer länger werdenden Wänden und Mauern verschwindet. Die Bestimmungen der lit. c wurden so formuliert, dass sie Lärmschutzwände nicht gänzlich ausschließen (beispielsweise kann eine durchsichtige Wand notwendig werden, um den Blick auf markante Orientierungspunkte freizuhalten). Bemessungsgrundlage in lärmtechnischer Hinsicht sind die Höchstwerte der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBl. 8000/4.

Zu Z. 5:
Beseitigung eines Redaktionsfehlers.

Zu Z. 6:
Anpassung an das geltende Bundesrecht.

Zu Z. 7:
Beseitigung eines Redaktionsfehlers.

Zu Z. 8:
Beseitigung eines Redaktionsfehlers.

Zu Z. 9:
Die Fixierung von Wohneinheiten pro Grundstück gilt nur dort, wo die Gemeinde dies durch einen entsprechenden Zusatz zur Flächenwidmung ausdrücklich festlegt. Diese Festlegung soll Siedlungsgebiete mit typischen Bebauungsstrukturen absichern.

Zu Z. 10:
Hochhäuser, das sind nach der NÖ Bauordnung 1996 Gebäude mit mehr als 25m Höhe, sind in Niederösterreich bisher kaum errichtet worden. Wie jedoch neue Projekte zeigen, reichen die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes nicht aus, um eine befriedigende Einordnung von Hochhäusern in die Siedlungsstrukturen zu gewährleisten. Die Bauklasse IX, welche Gebäude über 25m zulässt, kennt nämlich keine Obergrenze für die zulässige Gebäudehöhe, wodurch es unmöglich wird, die Raumverträglichkeit von Hochhäusern zu überprüfen. Gerade bei Hochhäusern ist auf Grund der infrastrukturellen Anforderungen, notwendigen Abstände, Sicherheitsaspekte etc. der Nachweis der Raumverträglichkeit besonders wichtig. Die nunmehrige Regelung im Raumordnungsgesetz hat den Vorteil, dass die Standorte möglicher Hochhäuser bereits mit Hilfe des Flächenwidmungsplanes geregelt werden können. Vom System her gesehen ist die Festlegung „Hochhauszone“ keine eigene Widmungsart; es ist daher auch eine Regelung

notwendig, in welchen Widmungsarten des Baulandes Hochhauszonen zulässig sind. Vom Widmungscharakter sind Hochhäuser praktisch nur in Kerngebieten, Betriebsgebieten und Sondergebieten sinnvoll. Der Nachweis der Raumverträglichkeit von Hochhausprojekten ist somit wie bisher im Rahmen der Grundlagenforschung anlässlich der Widmungsfestlegung möglich. Es soll jedoch auch zulässig sein – vor allem wenn die Ausgestaltung des Projektes erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konkretisiert wird - die Raumverträglichkeit erst vor Erteilung der Baubewilligung nachzuweisen. Im ersten Fall gilt der Nachweis der Raumverträglichkeit durch die aufsichtsbehördliche Genehmigung des Widmungsantrages, im zweiten Fall durch die erfolgte Prüfung im Baubewilligungsverfahren einschließlich der nachprüfenden Kontrolle durch die Bezirksverwaltungsbehörde als erbracht.

Durch die Verordnungsermächtigung betreffend die Festlegung einer verbindlichen Geruchszahl im Bauland-Agrargebiet soll es zur verfahrensökonomischen Abwicklung diesbezüglicher Bauverfahren möglich werden, bis zu dieser Schranke Baubewilligungen ohne Einholung eines medizinischen Gutachtens erteilen zu können. Erst bei Überschreiten der festzulegenden Geruchszahl soll die Frage einer örtlich unzumutbaren Belästigung bzw. einer allfälligen Gesundheitsgefährdung durch die zusätzliche Einholung eines medizinischen Gutachtens geprüft werden.

Zu Z. 11:

Die Kombination von Flächenwidmung mit privatrechtlichen Verträgen wird allgemein als Vertragsraumordnung bezeichnet und ist ein wirksames Instrument, um die beabsichtigte Nutzung der einzelnen Grundstücke, wie sie in der Flächenwidmung zum Ausdruck kommt, auch tatsächlich einer Realisierung zuführen zu können. Die Vertragsraumordnung war schon bisher im NÖ Raumordnungsgesetz 1976 enthalten, dabei allerdings nur auf die Verfügbarkeit und den zeitlichen Aspekt (Verkaufsbereitschaft bzw. Vornahme der Bebauung innerhalb einer bestimmten Frist) beschränkt gewesen. Die Erfahrungen der Gemeinden haben gezeigt, dass dieser Aspekt zwar unentbehrlich, in vielen Fällen aber nicht ausreichend war und die Vertragsraumordnung auch auf funktionale Aspekte ausgeweitet werden sollte, insbesondere auf Maßnahmen (Infrastrukturausbauten bis zur Sicherung kommunaler Einrichtungen, Verbesserungen des Lärmschutzes, etc), welche eine Bebauung überhaupt erst ermöglichen. Aufgrund der Knappheit öffentlicher Mittel ist es für viele Gemeinden schwierig, solche Maßnahmen allein zu finanzieren. Die Methode, solche Probleme durch partnerschaftliche Kooperation zwischen öffentlichen Institutionen und privaten Investoren zu lösen, wird allgemein als PPP-Modell (public-privat-partnership) bezeichnet und international auch in der örtlichen Raumordnung angewendet; die Anwendung dieses Modells soll daher im NÖ Raumordnungsgesetz 1976 rechtlich abgesichert werden.

Von besonderer Wichtigkeit sind folgende Hinweise:

- Das Gesetz verpflichtet die Gemeinden nicht zur Vertragsraumordnung, sondern bietet ihnen nur die Möglichkeit dazu. Auch der Grundeigentümer ist nicht verpflichtet, einen Vertrag mit der Gemeinde abzuschließen; er wird aber dann damit rechnen müssen, dass die Gemeinde andere Varianten in Betracht zieht.
- Die Vertragsraumordnung ist nur bei neuen aber nicht bei schon bestehenden Baulandwidmungen zulässig.
- Eine sinnvolle Anwendung der Vertragsraumordnung wird umso leichter möglich sein, je knapper die Baulandreserven im Flächenwidmungsplan gehalten werden.

Zu Z. 12:

Um zu verhindern, dass die in den Absätzen 2 und 3 enthaltenen Limits für Bruttogeschoßflächen bzw. Verkaufsflächen unterlaufen werden, indem das Projekt auf mehrere Betriebe aufgesplittert oder durch Zuzug weiterer Betriebe der gleiche Effekt erreicht wird, enthielt Absatz 4 schon die Vorschrift, die Verkaufsflächen zu summieren, wenn eine „bauliche, organisatorische oder funktionelle Einheit“ vorliegt. Die Umsetzung dieser Bestimmung hat in der Praxis zu erheblichen Vollzugsproblemen geführt, weil der Begriff „funktionelle Einheit“ recht vage ist. Es war daher notwendig, eine entsprechende Klarstellung anzufügen. Sie wurde so gewählt, dass nun auch zweifelsfrei die bestehenden innerörtlichen Geschäftsstraßen und die traditionellen Geschäftszeilen an zentralen Plätzen nicht von der Summationspflicht der Verkaufsflächen betroffen sind, an Standorten also, an denen das Gesetz keine Schwächung sondern vielmehr eine Stärkung der Handelsfunktion angestrebt hat und die sich – vor allem in kleineren Ortschaften – nicht immer in Zentrumszonen integrieren lassen.

Eine funktionelle Einheit von Handelseinrichtungen wird durch zwei Kriterien charakterisiert:

- die betreffenden Gebäude dienen fast ausschließlich einer einzigen Funktion, nämlich dem Warenverkauf, und unterscheiden sich darin ganz deutlich von den multifunktionalen Gebäuden zentraler Geschäftszeilen, in denen üblicherweise in den Obergeschoßen Wohnungen, Büros u.dgl. anzutreffen sind;
- die Handelseinrichtungen verfügen überwiegend über private Kfz-Abstellanlagen (weil sie sonst an peripheren Standorten nicht funktionieren würden), während bei zentralen Geschäftszeilen die Kunden ihre Kraftfahrzeuge überwiegend auf öffentlichen Abstellanlagen parken. Unter öffentlichen Abstellanlagen sind solche zu verstehen, welche im Flächenwidmungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet sind.

Zum besseren Verständnis sind nachstehende Skizzen Teil der Erläuterungen!

Zu Z. 13:

Das Wort „Presshaus“ leitet sich von der ursprünglichen Funktion dieser Gebäude ab, in denen die landwirtschaftliche Balkenpresse zur Herstellung des Trauben- bzw. Obstsaftes untergebracht war. Die Presshäuser sind meist gerade so groß, dass die Balkenpresse und das Zubehör Platz fanden.

Presshäuser stehen in Niederösterreich selten allein, sondern bilden meist zeilenförmige Ensembles, die als Kellergassen bezeichnet werden und für manche Regionen Niederösterreichs typisch sind. Sie gehen auf die alte Tradition zurück, bestimmte landwirtschaftliche Produkte (insbesondere Wein) nicht innerhalb des dörflichen Betriebsstandortes zu erzeugen und zu lagern, sondern etwas außerhalb der Ortschaften. Obwohl etliche der Kellergassen aufgrund ihres Erscheinungsbildes inzwischen eine besondere kulturhistorische Bedeutung erlangt haben, sind die Keller und Presshäuser für die moderne Landwirtschaft nur mehr bedingt geeignet, sodass sie immer seltener noch für den ursprünglichen Zweck genutzt werden. Dafür sind diese Keller und mehr noch die darüber befindlichen Presshäuser auch für andere Personen interessant geworden, die diese entweder für private

Hobbynutzungen oder touristische bzw. gastronomische Nutzungen verwenden bzw. baulich desolate Objekte für diese Zwecke restaurieren wollen. Die Gemeinde hat nun die Möglichkeit die neue Widmungsart „Grünland-Kellergasse“ festzulegen, könnte jedoch auch wie bisher eine Bauland-Sondergebietswidmung mit einem entsprechenden Zusatz wählen, wenn sie die Nutzung abweichend von der Definition „Grünland-Kellergasse“ regeln möchte.

Zu Z. 14:

Die Regelungen für Nebengebäude wurden praxisgerechter formuliert. In der Praxis geht es zumeist um die Errichtung von Garagen, die zulässige Größe von 50 m² entspricht einer großzügig dimensionierten Doppelgarage. Nun erlaubten schon die bisherigen Regelungen Garagen und andere Nebenräume zu errichten, wenn sie im Zuge eines Umbaus oder eines Zubaus zum bestehenden erhaltenswerten Gebäude ausgeführt werden. In einigen Fällen war dies aber auf Grund des Geländes nicht oder nur mit störenden Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild möglich.

Zu Z. 15 bis 19:

Hier handelt es sich um Berichtigungen von Zitatfehlern.

Zu Z. 20:

Damit wird eine Frist von 5 Jahren für Anträge zur Entschädigung gesetzt. Im Zivilrecht verjähren Schadenersatzansprüche nach 3 Jahren, in Abgabenverfahren sind meist 5 Jahre dafür vorgesehen.

Zu Z.21:

Hier handelt es sich um Berichtigungen eines Zitatfehlers.

Zu Z. 22:

Zur Absicherung jener Handelseinrichtungen, die auf der Grundlage vorangegangener Fassungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 entweder als Einkaufs- oder Fachmarktzentren entstanden sind, galten bereits Übergangsbestimmungen: sie sahen eine eigene Kenntlichmachung im Flächenwidmungsplan vor, welche die Gemeinde mit der Möglichkeit verbinden konnte, eine geringfügige Vergrößerung der Verkaufsflächen zu gestatten. Diese Übergangsregelung hatte allerdings den – wie die bisherigen Erfahrungen gezeigt haben – schwerwiegenden Nachteil, dass sie ohne Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht in Anspruch genommen werden konnte und viele Gemeinden bis heute noch nicht in der Lage waren, eine entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes durchzuführen. Zur Gewährleistung der Rechtssicherheit ist es daher notwendig, die Übergangsbestimmungen zu adaptieren. Für die Gemeinden ergibt sich ein wesentlicher Vorteil, weil nun keine Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Bestandsicherung notwendig und die Beurteilung der Zulässigkeit nur mehr im Bauverfahren durchzuführen ist.

Vergrößerungen um das gesetzlich festgelegte Höchstmaß der Verkaufsflächen können – sofern sie nicht bereits durch Widmungen zugelassen wurden - bei dieser Lösung nur mehr bis zum 31.12.2008 bei der Baubehörde beantragt werden. Bei Gebäuden, für die der Gemeinderat bereits vor der Kundmachung der 17. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetz 1976 eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Zusammenhang mit der Kenntlichmachung als „Einkaufszentrum-Bestand“ oder

„Fachmarktzentrum-Bestand“ beschlossen hatte, ist diese Erweiterungsfläche einer bestehenden Verkaufsfläche gleichzuhalten.

Ziel der letzten Novellen war es, die Zentren zu stärken und Handelseinrichtungen auf der „grünen Wiese“ zu verbieten. Bestehende Handelseinrichtungen blieben davon naturgemäß unberührt. Um zu verhindern, dass diese bestehenden Gebäude mitsamt der vorhandenen Infrastruktur wegen fehlender Modernisierungsmöglichkeiten zunehmend leer stehen bzw. verfallen, sollen bei Einhaltung der nunmehr festgelegten Einschränkungen eine Wiedererrichtung auf dem selben Bauplatz bzw. Zu- und Umbauten möglich sein.

Im Sinne dieser Klarstellungen ist auch ausdrücklich der grundsätzliche Unterschied zwischen den damaligen Einkaufszentren (mit Lebensmitteln) bzw. Fachmarktzentren (ohne Lebensmittel) fortzusetzen, weil darauf die Raumverträglichkeitsprüfungen aufgebaut haben. Lediglich jene 80 m², die das Raumordnungsgesetz nun generell an allen Standorten für zentrumsrelevante Waren zulässt, werden nun auch ausdrücklich den ehemaligen Fachmarktzentren zugestanden (siehe Ziffer 3).

Klargestellt wurde auch, dass keine spezielle Absicherung für jene bestehenden Handelseinrichtungen erforderlich ist, die jene Waren anbieten, welche in der NÖ Warengruppen-Verordnung, LGBl. 8000/95, aufgezählt sind (das sind beispielsweise Betriebe für Autohandel, Brennstoffhandel oder Gartencenter); dafür sind im § 17 Abs. 5 ohnehin keine Größenlimits enthalten und können zusätzlich zentrumsrelevante Waren auf maximal 80 m² Verkaufsfläche angeboten werden. Dies gilt auch dann, wenn diese bestehenden Handelseinrichtungen als Fachmarktzentren gewidmet oder als solche anzusehen waren.

Von den Übergangsbestimmungen sind auch jene Handelseinrichtungen betroffen, die weder als Einkaufszentrum noch als Fachmarktzentrum gegolten haben, weil sie nicht mehr als 1.000 m² Bruttogeschosßfläche aufweisen, an ihrem Standort aber im Falle eines Neubaus nur 80 m² errichten dürften. Auch in diesen Fällen kann gemäß Ziffer 1 das rechtmäßig zustande gekommene Ausmaß der Verkaufsfläche bei Zu- und Umbauten beibehalten werden.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen wurde zur Klarstellung gleich zu Beginn formuliert, dass sich die Übergangsregelungen grundsätzlich auf konkrete, bereits bestehende Gebäude beziehen (und nicht etwa abstrakt auf ein bestimmtes Ausmaß der Verkaufsflächen). Daraus folgt, dass im Bauverfahren jedes Gebäude für sich zu beurteilen ist; ein verkaufsflächenneutraler Zu- und Umbau ist zulässig, im Falle eines Abbruchs gehen aber die Möglichkeiten der Übergangsregelung verloren und gelten allein die Bestimmungen des § 17.

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

Der Hohe Landtag wolle die beiliegende Vorlage der NÖ Landesregierung über den Entwurf der 17. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG 1976) der

verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluss fassen.

NÖ Landesregierung
Ernest Gabmann
Landeshauptmann-Stellvertreter