

**ZUSAMMENFASSUNG DER STELLUNGNAMEN**

zur 16. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976

LGBl. 8000

|         |   |
|---------|---|
| BKA:    | Bundeskanzleramt  |
| VD:     | Landesamtsdirektion-Verfassungsdienst   |
| VSG     | Verband Sozialdemokratischer Gemeindevertreter  |
| WK:     | Wirtschaftskammer NÖ  |
| LK:     | NÖ Landes-Landwirtschaftskammer   |
| AK      | Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich                                  |
| IK      | Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland |
| ÖSTB:   | Österreichischer Städtebund, Landesgruppe NÖ  |
| UA      | NÖ Umweltschutz   |
| ARGE-F  | ARGE Feinstaub NÖ   |
| GBA-I   | Gebietsbauamt I Korneuburg  |
| GBA-V   | Gebietsbauamt V Mödling   |
| BD1     | Abteilung Allgemeiner Baudienst   |
| BD4     | Abteilung Umwelttechnik   |
| GS2     | Abteilung Umwelthygiene   |
| GBRU    | Marktgemeinde Brunn am Gebirge  |
| GLEO    | Marktgemeinde Leobersdorf   |
| GPER    | Marktgemeinde Perchtoldsdorf  |
| GVÖS    | Marktgemeinde Vösendorf   |
| PERBL   | Perchtoldsdorfer Bürgerliste  |
| PFSOSLR | Plattform SOS-Lebensraum Süd  |
| RWA     | Raiffeisen Ware Austria AG  |
| HOFER   | Hofer KG Loosdorf   |
| SCHED   | Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer   |
| MIKO    | Mag. Gerhard Mikolasch  |

## ALLGEMEINES

VD Der Entwurf war in dieser Form noch nicht Gegenstand einer Vorbegutachtung. Inhaltlich entsprechen viele Bestimmungen den Bestimmungen des Entwurfes eines NÖ ROG 2006, welcher einer Vorbegutachtung unterzogen worden ist. Die von uns zu diesem Entwurf gemachten Anregungen wurden zum Teil berücksichtigt.

### 2. Zum Begutachtungsverfahren:

Der Entwurf ist am 26. März 2007 bei uns eingelangt. Wenn der Entwurf den Vertragspartnern der Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätspakt der Gebietskörperschaften, LGBl. 0814, zum selben Zeitpunkt zugekommen ist, entspricht die gewährte Frist (= bis 20. April 2007) nicht Art. 1 Abs. 4 Z. 1 dieser Vereinbarung. Hinsichtlich der Adressaten wird angemerkt, dass Z. 34 gestrichen werden kann.

IK *„Grundsätzlich sind die in der Fachgruppe vertretenen Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und Raumordnung mit dem Entwurf der 16. Novelle einverstanden.  
Insbesondere werden die Klarstellungen bezüglich der „baulichen, organisatorischen und funktionellen Einheit“ von Handelseinrichtungen begrüßt.*

IK *Weiters erachten wir die Befristung der Einbringung von Entschädigungsanträgen im Sinne der Rechtssicherheit für Gemeinden als sinnvoll und notwendig.*

IK *Mit Bedauern haben wir jedoch zur Kenntnis genommen, dass die in einem früheren, landesinternen Entwurf zur Novelle des NÖ Raumordnungsgesetz enthaltene Möglichkeit zur Durchführung eines „vereinfachten Änderungsverfahrens“ nicht Bestandteil dieser Novelle ist.  
(Die Verkürzung eines Änderungsverfahrens, wenn ein verordnetes, örtliches Entwicklungskonzept vorliegt und die geplante Änderung diesem Konzept entspricht, würde wesentlich zur Zufriedenheit der Gemeinden bzw. von Widmungswerbern beitragen.)*

IK *Weiters bedauern wir außerdem, dass die ebenfalls in dem damaligen Entwurf enthaltene Übernahme der Bestimmungen zum Bebauungsplan aus der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, in das NÖ Raumordnungsgesetz 1976, LGBl. 8000, ebenfalls nicht in dieser Novelle enthalten ist.*

*Wir erlauben uns festzuhalten, dass wir die Aufnahme dieser beiden Themenbereiche zumindest in die nächste Novelle sehr begrüßen würden.“*

Zu § 14 Abs. 2 Z. 4 (Wohndichteklassen)

**SCHIED** Warum wird eigentlich diese Bestimmung noch immer aufrecht erhalten? Im Bauverfahren hat die Wohndichte keinerlei Relevanz mehr!

1. Im § 1 Abs. 1 wird folgende Z. 19 angefügt:

„19. Geruchszahl: dimensionslose Maßzahl zur Abschätzung der Emission von nutztierhaltenden Betrieben mit besonderer Berücksichtigung des Geruchs. Die Geruchszahl ist das Produkt aus Tierzahl, tierspezifischem Faktor und landtechnischem Faktor und ist zu ermitteln auf der Grundlage der „Vorläufige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“; erarbeitet von der interdisziplinären Arbeitsgruppe „Immissionen aus der Nutztierhaltung“, korr. Auflage Oktober 2000 und beziehbar bei [www.lebensministerium.at/article/articleview/27239/1/7108/](http://www.lebensministerium.at/article/articleview/27239/1/7108/).“

**BKA** In der geltenden Fassung des § 1 Abs. 1 endet jede Ziffer mit Ausnahme der letzten mit einem Strichpunkt, was wohl auch für die künftig vorletzte Ziffer gelten sollte.

§ 1 Abs. 1 Z 19 zweiter Halbsatz verweist auf die „Vorläufige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“ die unter einer näher bezeichneten Internetseite des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft beziehbar (näherhin: unter <http://www.lebensministerium.at/filemanager/download/8127/> abrufbar) ist.

Zunächst darf allgemein dazu auf die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zum rechtsstaatlichen Publizitätsgebot (vgl. zB VfSlg. 2750/1954, 3130/1956, 3662/1959, 5023/1965, 5320/1966, 5633/1967, 7586/1975 und 12.293/1990) hingewiesen werden, wonach Verweisungen auf Bestimmungen, die nicht in einem dem Bundesgesetzblatt gleichwertigen Kundmachungsblatt verlautbart wurden (oder allgemeiner gesprochen: dem für die Kundmachung der verweisenden Rechtsvorschrift vorgeschriebenen Kundmachungsorgan oder einem Organ gleichwertiger Publizität) den Anforderungen des Art. 18 Abs. 1 B-VG (insbesondere) dann nicht entsprechen, wenn deren Fundstelle nicht angegeben wird.

Der vorliegende Entwurf verweist zwar auf eine Fundstelle im Internet, problematisch könnte vor dem Hintergrund des Publizitätsgebotes erscheinen, wenn die bezeichnete Fundstelle von der Internetseite des Landwirtschaftsministeriums auf eine andere verlegt wird oder die Abrufbarkeit der genannten Richtlinie auf der Homepage des Landwirtschaftsministeriums künftig nicht mehr angeboten wird.

**VD** Die Änderungsanordnung sollte lauten:

Im § 1 Abs. 1 Z. 18 wird am Ende der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z. 19 angefügt:

Im Hinblick darauf, dass die „Geruchszahl“ nur noch einmal (in § 16 Abs. 1 Z. 5) verwendet wird, stellt sich die Frage, ob tatsächlich eine eigene Definition im § 1 erforderlich ist. Die Abkürzung „korr.“ wäre durch das Wort „korrigierte“ zu ersetzen; die Wortfolge „beziehbar bei“ könnte durch die Wortfolge „abrufbar unter“ ersetzt werden.

Im Hinblick darauf, dass nicht gesichert ist, dass auf der Homepage des Lebensministeriums diese vorläufige Richtlinie dauerhaft abrufbar ist, wird vorgeschlagen, dass – nach Klärung, ob dies möglich ist – eine Bestimmung dahingehend aufgenommen wird, dass die Landesregierung diese Richtlinie im Internet bereitstellt.

**Zu Z. 1: § 1 Abs. 1 Z. 19 (Begriffsbestimmung Geruchszahl):**

**GBAI** Der Beginn des 2. Satzes (...Produkt aus Tierzahl, tierspezifischem Faktor und landtechnischem Faktor...) ist nur vom einschlägig informierten Fachmann verstehbar und ermöglicht ohne Detailkenntnis der Richtlinie keine Geruchszahlenberechnung. Es reicht im Gesetzestext daher der Hinweis auf die Geruchszahl lt. „vorläufiger Richtlinie...“. Wie sich diese errechnet und welche Faktoren dabei einfließen, gibt die Richtlinie vor. Will jemand die fachlichen Hintergründe der Geruchszahl wissen, muss er ohnehin die Richtlinie genauer ansehen. Der vorgeschlagene bloße Hinweis auf einzelne Faktoren im Gesetzestext hat keinerlei Informationswert.

**GBAI** Wie sich die Geruchszahl errechnet, müsste im Gesetzestext nicht beschrieben sein.

Geruchszahl: dimensionslose Maßzahl zur Abschätzung der Emission von nutztierhaltenden Betrieben mit besonderer Berücksichtigung des Geruchs. Die Geruchszahl ~~ist das Produkt aus Tierzahl, tierspezifischem Faktor und landtechnischem Faktor~~ und ist zu ermitteln auf der Grundlage der „Vorläufige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“; erarbeitet ... [www.lebensministerium.at](http://www.lebensministerium.at).

2. § 1 Abs. 2 Z. 3g 2. Satz lautet:

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

**BKA** Eine Gliederungseinheit Z 3g existiert nicht, die gemeinte Gliederungseinheit ist wohl Z 3 lit. g.

Mit der Formulierung „lautet“ werden nach dem legislativen Standard bestehende Gliederungseinheiten neu gefasst; noch nicht bestehende Gliederungseinheiten wären ein- oder anzufügen. Was hier intendiert ist, ist nicht erkennbar, zumal Z 3 nicht (was aber die Novellierungsanordnung zu unterstellen scheint) Sätze enthält, sondern Begriffe aufzählt.

**VD** Die Änderungsanordnung sollte lauten:

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

Es sollte überlegt werden, die Wortfolge „sowie auch“ durch einen Beistrich zu ersetzen.

3. § 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.“

**BKA** Entsprechend dem Entwurf sind für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvolle Flächen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen, „soweit nicht andere Ziele Vorrang haben“. Wann anderen Zielen der Vorrang einzuräumen ist, lässt der Entwurf offen und steht dadurch im Spannungsverhältnis zu Art. 18 B-VG.

**VD** Es sollte überlegt werden, inwiefern die Wortfolge „land- und forstwirtschaftlicher“ durch die Wortfolge „für land- und forstwirtschaftliche“ ersetzt werden sollte. Weiters könnte der Beistrich nach dem Wort „Betriebe“ entfallen.

**Zu Z. 3: § 14 Abs. 2 Z. 2 (für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvolle Flächen):**

**GBAI** Die Formulierung „...die gut geeigneten Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe...“ bedeutet, dass nur Standorte konkret bestehender Betriebe als wertvolle Flächen gelten können. Ist das wirklich so gemeint? Es sollte vermutlich heißen: „...gut geeignete Standorte **für** land- und fw. Betriebe...“. Damit wäre klargestellt, dass auch für Standorte, an denen noch kein Betrieb besteht, die dafür allerdings eine gute Eignung aufweisen, eine entsprechende Sicherstellung besteht.

4. Im § 14 Abs. 2 werden folgende Z. 19 und Z. 20 angefügt:
- „ 19. Bei der Festlegung von lärmsensiblen Widmungsarten (Wohnbauland, Sondergebiete für Krankenhäuser, Kur- und Erholungseinrichtungen u.dgl.) sind 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 anderen besser geeigneten Flächen für den selben Widmungszweck verfügbar sind;
  - b) Bei der Beurteilung des Lärmausmaßes ist nicht nur die derzeitige 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 (§ 16a Abs. 2). Lärmschutzwände (insbesondere undurchsichtige 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 im Bebauungsplan auf das Lärmschutzprojekt abzustimmen.

20. Zu Wohnbauland, Bauland-Sondergebiet mit schutzwürdigem Charakter, erhaltenswerten Gebäuden im Grünland, Grünland-Kleingartenanlagen und Grünland-Campingplatz ist bei der Festlegung von Grünland-Sonderlandwirtschaft ein Mindestabstand von 300 m und bei der Festlegung von Grünland-Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle, sofern diese noch nicht besteht, ein Mindestabstand von 150 m einzuhalten. Diese Abstände gelten auch bei einer späteren Widmung der oben angeführten Widmungsarten.“

**BKA** Zu Z 4 (§ 14 Abs. 2 Z 19 und 20)

In Z 19 lit. a sollte das sinnstörende (vgl. lit. c) Wort „andere“ entfallen.

VD In Entsprechung zu den übrigen Ziffern ist die Ziffernbezeichnung jeweils herauszurücken. Am Ende von § 14 Abs. 2 Z. 19 lit. a und b sollte der Strichpunkt jeweils durch einen Punkt ersetzt werden.

In Z. 19 lit. a und b kann jeweils in der Klammer nach der Abkürzung „z.B.“ der Strichpunkt entfallen.

Der in Z. 19 verwendete Begriff „lärmsensible“ kommt bisher im NÖ ROG 1976 nicht vor. Es sollte klargestellt werden, in welchem Verhältnis die Abgrenzung dieses Begriffes zum Begriff „Nutzungen/Sondergebiete mit besonderem Schutzbedürfnis/Schutzanspruch“ steht.

Die Abkürzung „u.dgl.“ sollte durch „u. dgl.“ ersetzt werden.

Es sollte überlegt werden, in Z. 19 lit. b den Ausdruck „die derzeitige Situation“ zu überdenken – es wird wohl auf den jeweiligen Zeitpunkt der Widmung abzustellen sein.

Zu Z. 19 lit. c ist anzumerken, dass der erste Teilsatz entfallen könnte, da dessen Inhalt bereits Gegenstand von lit. a ist. In diesem Zusammenhang könnte überlegt werden, lit. b und lit. c zu tauschen.

In Z. 19 lit. c wird auf § 16a Abs. 2 verwiesen. Ob diese zwingende Verknüpfung sachgerecht ist, sollte noch einmal überprüft werden; denn es müsste wohl auch möglich sein, dass die Gemeinde auch ohne Abschluss solcher Verträge selbst entsprechende abschirmende Maßnahmen vornehmen können sollte, um dann eine entsprechende Widmung durchführen zu können.

Der letzte Satz in § 14 Abs. 2 Z. 19 lit. c erscheint als *lex fugitiva*, da es sich um eine Regelung der Bebauung handelt und somit in der NÖ BO 1996 zu regeln wäre. Zudem stellt sich die Frage, ob eine Bebauung möglich ist, wenn kein Bebauungsplan erlassen wurde bzw. keine entsprechende Festlegung enthält.

Es sollte klargelegt werden, ob § 14 Abs. 2 Z. 20 eine Sondernorm zu Z. 11 darstellen soll. Auch sollte überlegt werden, ob diese Bestimmung nicht eher in § 19 geregelt werden sollte.

Der in Z. 20 verwendete Begriff „Bauland-Sondergebiet mit schutzwürdigem Charakter“ kommt bisher im NÖ ROG 1976 nicht vor. Es sollte überprüft werden, ob für denselben Gegenstand in einem anderen Zusammenhang ein anderer Ausdruck verwendet wird –

VD auch das Verhältnis dieses Begriffes zu dem z.B. in § 14 Abs. 2 Z. 9 verwendeten Begriff „Sondergebiete mit besonderem Schutzbedürfnis“ bleibt offen.

Der Nebensatz „sofern diese noch nicht besteht, ist unklar.

Im Hinblick auf den letzten Satz sollte überlegt werden, dass die Bestimmung dahingehend formuliert wird, dass der Mindestabstand zwischen Grünland-Sonderlandwirtschaft und den Widmungsarten Wohnbauland, Bauland-Sondergebiet mit schutzwürdigem Charakter, ... 300 m betragen muss bzw. der Mindestabstand zu einer Grünland-Land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle 150 m betragen muss.

#### Zu Zi.4 (§ 14 Abs.2 Zi.19 ) – Lärmschutz

VSG Wie bereits in den Verhandlungen mitgeteilt, wird eine zu eng gefasste Planungsrichtlinie abgelehnt. Aus unserer Sicht müssen aufgrund der Definition Rückwidmungen von Bauland - Betriebsgebiet in Bauland Wohngebiet (neben einem bebauten Bauland - Betriebsgebiet) möglich bleiben.

WK Hier ist im Wesentlichen ein abgestuftes Vorgehen für die Festlegung von lärmsensiblen Widmungsarten vorgesehen. Es sollen demnach zunächst Flächen herangezogen werden, wo kein Lärmschutz erforderlich ist und erst danach jene Flächen mit Lärmschutzmaßnahmen. Dabei sollen wiederum bepflanzte Wälle Vorrang vor undurchsichtigen Lärmschutzwänden haben.

Es handelt sich dabei um eine raumordnungsrechtlich ausgewogene Anordnung. Diese Bestimmung ist ein wichtiger Planungsgrundsatz bei der Festlegung von sich möglicherweise gegenseitig beeinträchtigenden Widmungsarten.

AK Zu § 14 Abs. 2 Zahl 19a ist zu bemerken, dass Gemeinden oft nicht über alle alternativen Flächen frei verfügen können. In Ausnahmefällen müsste nach einer positiven Darstellung der Kosten und Nutzen eine Bebauung möglich sein.

IK *Zu Z. 4 [§ 14, Abs. 2, Z. 20] möchten wir zur Diskussion stellen, ob nicht auch einige Sportanlagen (Widmung Grünland-Sportanlage) vor dem Heranrücken von „Sonderlandwirtschaften“ geschützt werden sollten. Insbesondere Anlagen, die regelmäßig genutzt werden und auch eine Bedeutung für den Tourismus haben (z.B. Golfplätze) sollten dabei berücksichtigt werden.*

IK *Einen gewissen Widerspruch erkennen wir in der Z. 4 (§ 14, Abs. 2, Z. 19) in Kombination mit Z. 12 [§ 16a, Abs. 2 (2)]. Einerseits sollten Baulandwidmungen, die erst durch die Errichtung von Lärmschutzwänden möglich wären, weitgehend verhindert werden und andererseits wird die Verpflichtung zur Errichtung von Lärmschutzwänden in den privatrechtlichen Verträgen erstmals im Gesetz geregelt. (Wenngleich wir anerkennen, dass derartige Fälle nach den Bestimmungen der 16. Novelle auftreten können. Diese sollten nach den Intentionen dieser Novelle aber die Ausnahme sein.)*

ÖSTB

#### **Zu Z. 4 (§ 14 Abs. 2 Z. 19) und Z. 7 (§ 16 Abs. 1 Z. 5) – Geruchszahl**

Die im Raumordnungsrecht neu einzuführende Geruchszahl wird als anerkannter Begriff der Agrartechnik dargestellt. Diese Zahl stellt sich jedoch, auch auf Grund ihrer Ermittlung, als rein abstrakter, dimensionsloser Wert dar, der in der Planungspraxis kaum bewertbar erscheint. Die aus den angeführten Grenzwerten der Geruchszahl resultierenden Auswirkungen für den Menschen, auch über einen längeren Zeitraum, sind nicht abschätzbar, daher scheint hierzu die Vorlage einer medizinischen Begutachtung/Stellungnahme erforderlich.

Zudem konnte im Zuge der Grundlagenermittlung lediglich eine sgn. „Vorläufige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen; Oktober 1995“ ermittelt werden, die Aufschluss über die Geruchszahl gibt. Die Aktualität dieser Unterlage wird in Frage gestellt.

In den Erläuterungen ist nachvollziehbar dargelegt, dass höhere Geruchszahlen unter bestimmten Voraussetzungen bewilligt werden können. Dieser Hinweis fehlt im Gesetzestext. Die Erfahrung in der Anwendung von Gesetzen zeigt, dass Erklärungen und Interpretationen von Gesetzen unter Hinweis auf Erläuterungsberichte immer problematisch sind.

Da die Formulierung in den Erläuterungen sehr kurz und prägnant ist, wird vorgeschlagen, an den neuen Halbsatz folgenden Satz anzufügen:

... die Geruchszahl 44 jedenfalls zulässig ist. „Höhere Geruchszahlen können bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben bewilligt werden, wenn dies im Einzelfall mit den umgebenden Ortsstrukturen verträglich ist und ein positives agrartechnisches und medizinisches Gutachten vorliegt.“

ÖSTB

#### **Zu Z. 4 (§ 14 Abs. 2 Z. 19) – Lärmschutz**

Eine Planungsrichtlinie zum vorbeugenden Lärmschutz wird grundsätzlich begrüßt. Es wird jedoch in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass dies eine umfassende Kenntnis über die Umgebungslärmsituationen sowohl im Bestand als auch einer möglichen Prognose voraussetzt. Derartige Informationen liegen derzeit jedoch bei den Gemeinden nicht bzw. in unzureichender Form vor, für allfällige Erhebungen, sowohl in Form der Messung oder lediglich der Berechnung, stehen keine ausreichenden personellen und finanziellen Ressourcen zur Verfügung. Kritisiert werden in diesem Zusammenhang weiters die für die öffentliche Hand steigenden Kosten für Lärmschutzmaßnahmen, auch wenn diese nunmehr zum Teil über Baulandverträge an Grundeigentümer weitergegeben werden können. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass im Jahr 2006 die rechtlichen Grundlagen von Lärmschutzmaßnahmen bei der Asfinag im Rahmen einer „Dienstanweisung“ zu Gunsten verringerter Aufwendungen für Lärmschutzmaßnahmen abgeändert wurde.

Die „Problematik“ eines zunehmenden Lärmschutzbedürfnisses von Siedlungsgebieten hat z.B. die zuständigen Fachabteilungen des Magistrates der Stadt St. Pölten zuletzt zur Durchführung eines Projekts zur Prüfung der Lärmentwicklung in Gewerbeparks bewegt. Hierbei zeigte sich die Notwendigkeit eines planerischen Instruments bzw. der Zulässigkeit einer „Lärmkontingentierung“ derartiger Industrie- und Betriebsgebiete in Form einer Festlegung von Lärmemissionsgrenzen pro Grundstück / Betrieb, um die Zumutbarkeit der Immissionen für angrenzende Wohngebiete langfristig sicherzustellen. Es sollte daher aus diesem Grund in § 14 Abs. 2 Z. 19 insbesondere auch die Möglichkeit einer „Lärmkontingentierung“ für Betriebsbau- und Industriegebiete ermöglicht werden.

ÖSTB

**Zu Z. 4 (§ 14 Abs. 2 Z. 20)**

In Ziffer 20 erscheint im letzten Satz der Bezug auf die „oben angeführten Widmungsarten“ unter Umständen missverständlich, weil auch die Grünlandwidmungen „oben“ angeführt sind.

Zur Verdeutlichung des Bezugs auf die im ersten Halbsatz angeführten Widmungen wird vorgeschlagen, anstatt des Wortes „oben“ das Wort „eingangs“ zu verwenden.

Diese Abstände gelten auch bei einer späteren Widmung der „eingangs“ angeführten Widmungsarten.

UA

Die Festlegung eines Mindestabstandes von 300 m zu Grünland-Sonderlandwirtschaft und von 150 m zu Grünland-Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle ist völlig wirkungslos, weil diese Regelung nicht mit einer Beschränkung für Stallneubauten auf einer als Grünland-Landwirtschaft gewidmeten Fläche einhergeht. Es wäre also weiterhin möglich, Ställe z.B. unmittelbar angrenzend an Bauland-Wohngebiet in unbeschränkter Größe zu errichten.

**Zu Z. 4: § 14 Abs. 2 Z.19 (Festlegung lärmsensibler Widmungsarten)**

GBAI

Nach der hier enthaltenen Aufzählung ist Wohnbauland eine „lärmsensible“ Widmungsart. Zum Wohnbauland gehört auch Bauland-Agrargebiet. Für Bauland-Agrargebiet enthält der vorliegende Änderungsentwurf aber gleichzeitig die Regelung (s. Z. 7), dass bei Gebäuden zur Tierhaltung eine Geruchszahl von 44 jedenfalls zulässig ist. Einer Geruchszahl von 44 entspricht z.B. eine Schweinemaststall für ca. 550 Mastschweine mit kontinuierlichem Mastbetrieb, Güllesystem und Zwangsbelüftung mit Luftausblasung mehr als 1,5 m über Dachfirst. Eine derartige Anlage stellt intensive landwirtschaftliche Betriebsführung und -tätigkeit dar. Diese ist nicht nur mit entsprechender Geruchsentwicklung, sondern auch mit hohen Lärmemissionen verbunden (rund um die Uhr laufende Lüftungsventilatoren, mechanische Fütterungseinrichtungen wie Silofräsen, Schrotmühlen, bis hin zum Lärm von Maschinen und Geräten oder aus Hofwerkstätten usw.).

Es ist ein Widerspruch in sich, eine Widmungsart einerseits als „lärmsensibel“ einzustufen und andererseits Nutzungen und Betriebe mit einer Geruchszahl von 44 pauschal, d.h. ohne irgendeine Zumutbarkeitsprüfung zuzulassen. Tierhaltungen mit Geruchszahl gehen in der Regel auch mit deutlichen Lärmemissionen einher. Es ist daraus zu erwarten, dass bei großen Stallungen im Bauland-Agrargebiet künftig immissionstechnische Gutachten zu Lärmimmissionen und deren Zumutbarkeit vermehrt erforderlich werden. Das letztlich entscheidende „örtlich zumutbare Ausmaß von Belästigungen“ gem. § 48 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 bekommt in einer Widmungsart, welche nun ausdrücklich als „lärmsensibel“ eingestuft wird, zweifellos einen anderen Stellenwert als bisher.

#### Zu Z. 4: § 14 Abs. 2 Z.20 (Abstandsregelung für Sonderlandwirtschaft und Hofstelle)

**GBAI** Die geplante Regelung lässt nicht nur viele Fragen offen, sondern bringt auch mehrere unverständliche Konsequenzen mit sich, wie anhand der nachstehenden Beispiele (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) gezeigt wird:

a) In vielen Situationen (vor allem Streusiedlungsgebiete des Alpenvorlandes, der Buckligen Welt oder im Waldviertel) mit einem lockeren Nebeneinander von Geb's und Standorten für Hofstellen werden sich diese bei Widmungsfestlegungen gegenseitig blockieren: Eine künftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft im Nahbereich einer bestehenden Hofstelle darf nicht mehr als Geb gewidmet werden. Umgekehrt ist eine künftige Hofstellengewidmung nicht zulässig, wenn sich ein Geb in der Nähe befindet.

Weiters: Welche Widmungsart sollen bisher landwirtschaftlich genutzte Bauwerke künftig erhalten, wenn sie nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und eine Geb-Widmung wegen einer nahe gelegenen Hofstelle nicht mehr zulässig ist?

**GBAI** b) Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz definiert schutzwürdige Gebiete u.a. mit einem Abstand von 300 m zu Siedlungsgebieten. Einzelgehöfte und Einzelbauten (z.B. Geb's) sind gem. UVP-Gesetz ausdrücklich nicht als Siedlungsgebiet zu verstehen. Die geplante Regelung im NÖ ROG, dass Flächen für Sonderlandwirtschaft auch von Geb's 300 m entfernt sein müssen, steht im Widerspruch zur Regelung des UVP-Gesetzes.

c) Stallungen (auch sehr große) sind im Glf unmittelbar neben Bauland (auch Wohngebiet) zulässig, da § 48 NÖ Bauordnung 1996 regelt, dass es nur auf die Widmungsart des Baugrundstückes, nicht aber auf die angrenzende Widmung ankommt. Soll jedoch zum Stall auch ein Wohngebäude des Betriebsinhabers errichtet werden, so benötigt man die Widmungsarten Hofstelle oder Sonderlandwirtschaft und muss daher entsprechende Abstände einhalten. D.h.: wird bei der Tierhaltung auch gewohnt sind Abstände einzuhalten, dieselbe Tierhaltung ohne Wohngebäude braucht keinen Abstand. Eine sachlich nachvollziehbare Begründung für eine solche Differenzierung ist in keiner Weise erkennbar.

**GBAI** d) Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Hofstellen emissionsarmer Betriebe, wie z.B. viehlose Ackerbaubetriebe, Weinbaubetriebe (allenfalls mit angeschlossenem Buschenschank oder mit Privatzimmervermietung), mind. 150 m von z.B. Bauland-Agrargebiet, welches innerhalb der eigenen Widmungskategorie weit höhere Immissionen zulässt, entfernt sein müssen.

Andererseits müsste die Widmungsart „Hofstelle“ bei emissionsintensiven Betrieben, welche dort genauso zulässig sind, ebenso wie die Widmungsart „Sonderlandwirtschaft“ 300 m Abstand zu Wohnbauland usw. einhalten und nicht bloß 150 m.

Es ergibt sich daraus, dass eine weitergehende Differenzierung bei der Widmungsart „Hofstelle“ erforderlich wäre.

e) Die Zielsetzung der Widmungsart „Sonderlandwirtschaft“ geht hinsichtlich des Schutzes **GBA IV** benachbarter Widmungsarten (z.B. Wohnbauland) insofern ins Leere, als andere Widmungsarten für die Landwirtschaft ohne einzuhaltende Abstände (Grünland-Land- und Forstwirtschaft) oder mit wesentlich geringerem Abstand von 150 m (Hofstelle) ebenso intensive landwirtschaftliche Betriebsformen zulassen. Es fehlt daher eine Regelung, welche emissionsintensive Betriebe ab bestimmten Größenordnungen in die Sonderwidmungsart hinein zwingt und in Grünland-Landwirtschaft bzw. in Hofstelle ausdrücklich nicht mehr zulässt. Ohne eine solche begleitende Regelung wird die Widmungsart „Sonderlandwirtschaft“ zu einer freiwilligen Entscheidung des einzelnen Betriebes und aufgrund unserer langjährigen Erfahrungen und Kenntnisse im Bereich Landwirtschaft wenig genutzt werden.

f) Wenn künftig an neu gewidmete Sonderlandwirtschaft bzw. Hofstelle nicht mehr näher herangewidmet werden darf, bedeutet dies, dass es aufgrund eines solchen landwirtschaftlichen Standortes in dessen Richtung keine Ortsentwicklung mehr gibt. Der Festlegung einer Sonderlandwirtschaft oder Hofstelle kommt daher künftig für einen Ort entscheidende Bedeutung zu. Es bedarf daher spezifischer Planungsrichtlinien und Vorgaben für diese Widmungsfestlegungen, welche im Änderungsentwurf nicht vorhanden sind.

g) Bezüglich des Umganges mit schon bestehenden Hofstellenwidmungen mit weniger als 150 m Abstand lässt der Gesetzesentwurf die Frage offen, ob an eine bestehende, weniger als 150 m entfernte Hofstelle noch näher herangewidmet werden darf?

**GBA IV** Die Bestimmungen der Z. 20 hätten zur Folge, dass im Nahbereich einer landwirtschaftlichen Hofstelle oder Sonderlandwirtschaft (oder innerhalb einer solchen Widmung, wenn diese flächig ausgewiesen ist) von Auflassung betroffene landwirtschaftliche Gebäude nicht als Geb ausgewiesen werden könnten.

Überdies sei angemerkt, dass nicht einmal das UVP-G 2000 auf Rücksicht Geb's nimmt (Einzelgehöfte gelten nicht als besonders zu schützendes Siedlungsgebiet).

Es gibt auch Hofstellen mit Tierhaltungen weit unter Geruchszahlen von 44. Warum sollte hier selbst von Geb's ein Abstand von 150m eingehalten werden müssen, wenn Bauland Agrargebiet mit einer Geruchszahl von 44 und darüber unmittelbar an Bauland-Wohngebiet angrenzen darf?

Im Übrigen sollte bei dieser Gelegenheit im Gesetz (§ 19) klargestellt werden, woraus sich die Erforderlichkeit eines Wohngebäudes in einer Hofstelle ergibt:

- aus der Erforderlichkeit zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse oder
- aus der Erforderlichkeit für die Bewirtschaftung (was dann allenfalls bei Tierhaltungen der Fall sein könnte, wobei sich gezeigt hat, dass auch diese in der Regel nicht ein unbedingtes Wohnen beim Stall notwendig machen).

Wichtig: Da weder Grünland Land- und Forstwirtschaft noch Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle Begrenzungen hinsichtlich der Emissionen vorsehen, ergibt sich ein Be-

**SOHED** Zu § 14 Abs. 2 Z. 19 (Einschränkungen der Widmungsmöglichkeiten bei erforderlichem Lärmschutz):

Diese Bestimmungen werden zwangsläufig dazu führen, daß periphere Gebiete, die abseits der Massenverkehrsmittel und Hauptachsen des Verkehrs liegen, wesentlich leichter neue Wohnbaulandwidmungen erhalten als zentrale, städtisch geprägte Gebiete mit guter Verkehrsinfrastruktur. Die Folge wird ein neuerlicher Zuwachs an motorisiertem Individualverkehr sein, weil diese Gebiete aus Kostengründen mit öffentlichen Verkehrsmitteln kaum erschließbar sind, die künftigen Bewohner aber trotzdem zu ihrem Arbeitsplatz fahren müssen.

Auch ist zu bedenken, daß viele Gemeinden über Örtliche Entwicklungskonzepte verfügen, die vom Land NÖ genehmigt wurden und rechtskräftig sind und Gebiete für die Siedlungserweiterungen vorsehen, die erst nach Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen aufgeschlossen werden sollen. Der Grund dafür liegt oft darin, daß diese Gebiete infolge ihrer günstigen Lage gut und kostengünstig aufschließbar sind – trotz der Notwendigkeit, Lärmschutzmaßnahmen zu errichten. Die Rechtssicherheit wäre durch die geplanten Bestimmungen nicht mehr gewährleistet!

Es wird auch der Nachweis, daß für Wohnzwecke nicht andere Flächen verfügbar sind, auf große organisatorische, rechtliche und politische Schwierigkeiten stoßen: Im Kommentar zu diesem Punkt heißt es:

„Verfügbar heißt, daß der Grundeigentümer bereit ist, seine bereits gewidmeten Flächen zu einem marktüblichen Preis zum Verkauf anzubieten“.  
Bedeutet dies, daß nur ein einziger Grundeigentümer genügt, um den Nachweis zu führen, oder müssen mehrere Grundeigentümer Bauland horten. Muß dieser Grundeigentümer schriftlich bekanntgeben, daß er nicht oder nur zu einem nicht marktüblichen Preis verkaufen will?

Ein weiterer Problempunkt ist die Verkehrsprognose (§ 14 Abs. 2 Z. 19b): Wer soll diese erstellen bzw. wer trägt die Kosten dafür. Im Anschreiben an den Hohen Landtag ist davon die Rede, daß die Novelle keine finanziellen Auswirkungen für den Bund, das Land und die Gemeinden hätte. Dies trifft offensichtlich nur auf den Bund und das Land zu!!!

Zu § 14 Abs. 2 Z. 20 (Abstand Sonderlandwirtschaft und Hofstellen):

**SOHED** Der Abstand von 150m bzw. 300m sollte auch von Grünland-Sportstätten gelten, wie z.B. zu Golfplätzen, aber auch von Grünland-Parkanlagen.



**GBAV** darf zur Ausweisung der Widmungsarten Sonderlandwirtschaft und Hofstelle erst durch das Wohnhaus. Es folgt daraus, dass ein Stall (nahezu jeglicher Größe) zwar 50m neben dem Bauland oder einem Geb errichtet werden könnte, aber erst der Wunsch, ein Wohnhaus beim Stall zu errichten, zur Notwendigkeit einer Umwidmung führen würde. Diese wäre aber auf Grund der vorgeschriebenen einzuhaltenden Abstände von 150m bzw. 300m nicht möglich. Also: der Stall wäre möglich, nicht aber das Wohnhaus!

Und: bezieht sich der einzuhaltende Abstand auch auf bereits bestehende gewidmete Hofstellen?

zu § 14, Abs. 2, Ziffer 19c:

**BD 1** „... Lärmschutzwände (insbesondere undurchsichtige Lärmschutzwände) sind als Schutzmaßnahme unzulässig ....“

Der Klammerausdruck sollte entfallen, um keine prinzipielle Zulässigkeit von durchsichtigen Lärmschutzwänden zu ergeben. Durchsichtige Lärmschutzwände stellen weitaus größere gestalterische Anforderungen und sind in den meisten Fällen trotz der scheinbaren Vorteile nicht zu bevorzugen.

zu § 19, Abs. 2, Ziffer 20:

**BD 1** „... Die Neuerrichtung von Presshäusern ist dann zulässig, wenn innerhalb der Kellergasse kleinräumige Lücken zwischen bestehenden Presshäusern geschlossen werden ....“

Diese Bestimmung sollte um folgende Formulierung ergänzt werden:

„... und die vorhandene Struktur berücksichtigt wird ...“

Durch diese Ergänzung wird deutlich, dass nur strukturadäquate Ergänzungen zulässig sind und so der Erhaltungswert dieses Bereiches nochmals betont wird.

Zu §14 (2)19. Lärmschutz:

**GS 2** Bei der Erstellung des Raumordnungsprogramms ist auch darauf Bedacht zu nehmen, dass nicht durch die Logistik aufgrund der Trennung von Widmungen erneute Immissionsbelastungen für die Bevölkerung entstehen.

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 das Zitat „BGBl.Nr. 299/1989“ durch das Zitat „BGBl. I Nr. 71/2003“ ersetzt.

Zu Z 6 (§ 15 Abs. 3 Z 5)

**BKA**

Auf den fehlenden Leerschritt im Zitat „§ 15 Abs. 3 Z. 5“ wird hingewiesen.

Die Gesetzwerdung der vorgeschlagenen Novellierungsanordnung zöge nach sich, dass im Fundstellenzitat des Altlastensanierungsgesetzes die Kundmachung der Stammfassung durch die vorletzte Änderung ersetzt werden würde. Richtigerweise sollte die Novellierungsanordnung wohl wie folgt lauten:

„Im § 15 Abs. 3 Z. 5 wird nach dem Zitat „BGBl. Nr. 299/1989,“ die Wendung „zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 136/2004,“ eingefügt.“

**VD**

Unter der Voraussetzung, dass das Altlastensanierungsgesetz in der derzeit geltenden Fassung zitiert werden sollte, sollte die Änderungsanordnung lauten:

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.

In diesem Zusammenhang machen wir darauf aufmerksam, dass derzeit eine Novelle zu diesem Gesetz in Begutachtung ist.

7. Im § 16 Abs. 1 Z. 5 wird nach dem letzten Strichpunkt folgender Halbsatz angefügt:

„bei Gebäuden zur Tierhaltung ist auf die Geruchsauswirkungen Rücksicht zu nehmen, wobei die Geruchszahl 44 jedenfalls zulässig ist.“

Zu Z 7 (§ 16 Abs. 1 Z 5)

**BKA** Die Festlegung einer maximalen Geruchszahl bei Gebäuden zur Tierhaltung in § 16 Abs. 1 Z 5, bei der eine Genehmigung aus Sicht der Geruchsauswirkungen jedenfalls zulässig ist, scheint sehr bedenklich. Die vorgeschlagene Vorgangsweise im Bauland-Agrargebiet widerspricht dem Trend, bereits in den Genehmigungsverfahren unter Beiziehung von medizinischen Sachverständigen spätere Problemfälle zu verhindern. In die Berechnung der Geruchszahl fließen zwar mit den meteorologischen und landtechnischen Faktoren Abschätzungen über die Geländeklimatologie und die Lüftungstechnische Ausstattung ein, eine Betrachtung der Geruchsauswirkungen erfolgt laut vorläufiger Richtlinie erst in einer vergleichenden Standortbewertung der berechneten Geruchszahl. Überlegungen aus Sicht des Immissionsschutzes erfolgen üblicherweise erst durch den medizinischen Sachverständigen. Die Festlegung einer Geruchszahl von 44 würde bedeuten, dass die Genehmigung großer Stallungen (z.B. rund 500 Mastschweine) ohne weitere Emissions- bzw. Immissionsbetrachtungen zulässig wäre. Die vorgeschlagene Vorgangsweise entspricht somit nicht den Intentionen der vorläufigen Richtlinie und wird daher abgelehnt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass derzeit im Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft eine Überarbeitung der „Vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“ durchgeführt wird. Diese wurde vor allem notwendig, weil in den letzten Jahren neue Stallsysteme entwickelt wurden. Die Richtlinie soll daher an den Stand der Technik angepasst werden.

Im Zuge dieser Überarbeitung soll die Berechnung einer dimensionslosen Geruchszahl durch die Berechnung eines Geruchsmassenstromes ersetzt werden.

**VD** Es ist nicht klar, worauf sich diese Rücksichtnahme auf Geruchsauswirkungen zu beziehen hat.

**Zu Z. 7 (§ 16 Abs 1 Z 5) - Geruchszahl**

**VSG** Die Erläuterungen legen nachvollziehbar dar, dass höhere Geruchszahlen unter bestimmten Voraussetzungen bewilligt werden können. Dieser Hinweis fehlt im Gesetzestext. Die Erfahrungen unserer Mitgliedsgemeinden in der Anwendung von Gesetzen zeigt, dass Erklärungen und Interpretationen von Gesetzen unter Hinweis auf Erläuterungsberichte offensichtlich problematisch sind. Da die Formulierung in den Erläuterungen sehr kurz und prägnant ist, wurde vorgeschlagen, an den neuen Halbsatz folgenden Satz anzufügen:

*„..... die Geruchszahl 44 jedenfalls zulässig ist. Höhere Geruchszahlen können bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben bewilligt werden, wenn dies im Einzelfall mit den umgebenden Ortsstrukturen verträglich ist und ein positives agrartechnisches und medizinisches Gutachten vorliegt.“*

Zu Ziffer 7:

UA

Die Neuregelung in § 16 NÖ ROG 1976, wonach in Agrargebieten Gebäude zur Tierhaltung bis zu einer Geruchszahl 44 jedenfalls zulässig sind ist absolut unakzeptabel und wird seitens der NÖ Umweltschutzbehörde entschieden abgelehnt. Die Festlegung einer Geruchszahl 44 würde in keiner Weise eine Verbesserung der derzeitigen Geruchsproblematik durch immer größere werdende Massentierhaltungsbetriebe bewirken, ja sogar noch zu einer Verschlechterung, weil die derzeitige Beurteilungspraxis davon ausgegangen ist, dass eine Geruchszahl von 40 gerade noch als zumutbar angesehen werden kann. Tatsächlich wird aber auch eine Tierhaltung mit einer Geruchszahl 40 von den Nachbarn schon als unzumutbar belästigend empfunden. Das war auch der Grund warum die NÖ Umweltschutzbehörde den Arbeitskreis „Geruchsbelästigung durch die Nutztierhaltung“ initiiert hat.

UA

In diesem Arbeitskreis - in dem Vertreter aller im NÖ Landtag vertretenen politischen Parteien sowie Experten beteiligt waren - wurden auch entsprechende Lösungsmöglichkeiten erarbeitet, der vorliegende Gesetzesentwurf widerspricht diesen Zielen aber völlig. Durch die geplante Neuregelung wäre es möglich, Gebäude mit einer Geruchszahl 44 unmittelbar angrenzend an Wohngebäude zu errichten. Geruchszahl 44 bedeutet etwa die Haltung von 600 Mastschweinen. Der Tierhaltungsbetrieb könnte dabei weitere Gebäude mit jeweils Geruchszahl 44 errichten - also innerhalb eines Betriebes mit getrennten Gebäuden ein Vielfaches von 600 Mastschweinen direkt neben Bauland-Wohngebiet errichten ohne dass im Bewilligungsverfahren überhaupt eine Einzelfallbegutachtung oder die Beiziehung eines medizinischen Sachverständigen erforderlich wäre. Dass diese Belastung auch innerhalb des Bauland-Agrargebietes weit zu hoch ist, steht wohl außer Zweifel, zumal in ländlichen Gebieten zum größten Teil Wohnhäuser in Bauland-Agrargebiet bzw. traditionelle Landwirtschaften stehen. Große Tierhaltungsbetriebe sind in diesen Bereichen nicht zumutbar und sollten daher ausgesiedelt werden.

Wie die NÖ Umweltschutzbehörde bereits in einer früheren Stellungnahme geäußert hat, ist maximal die Festlegung einer Geruchszahl von 25 - das bedeutet etwa die Haltung von 300 Mastschweinen, unter Mitberücksichtigung der Vorbelastung im bestehenden Betrieb - denkbar. Die über die gegebene Problematik derzeit schon berechtigt aufgebrachte Bevölkerung in ländlichen Gebieten würde mit Sicherheit auch keinerlei Verständnis für die in der geplanten Novelle vorgesehene Regelung aufbringen. Die Festlegung eines derart intensiven Belästigungspotenzials wäre wohl national und bestimmt in weiten Bereichen der EU einmalig.

Die NÖ Umweltschutzbehörde lehnt den Entwurf in den angeführten Punkten daher nachdrücklich ab.

## Berücksichtigung der Kumulationswirkung unklar

Nach der im vorliegenden Entwurf geplanten Formulierung bleibt völlig offen, ob hier europarechtliche Vorgaben nach der ständigen Judikatur des EuGH zu Kumulationswirkungen eingehalten werden.

§ 16 Bauland Z 5: [...] bei Gebäuden zur Tierhaltung ist auf die Geruchsauswirkungen Rücksicht zu nehmen, wobei die **Geruchszahl 44** jedenfalls zulässig ist".

ARGE-F

Dieser Satz müsste daher nach den europarechtlichen Vorgaben beispielsweise folgendermaßen ergänzt werden: [...] bei Gebäuden zur Tierhaltung ist auf die Geruchsauswirkungen Rücksicht zu nehmen, wobei die **Geruchszahl 44** jedenfalls zulässig ist. **Kumulationswirkungen bestehender Gebäude zur Tierhaltung sind zu berücksichtigen.**

## Geruchszahl 44, "die jedenfalls zulässig ist", steht in klarem Widerspruch zu § 1 IG-L

Weiters halten wir fest, dass in den vom UBA bereits ausgewiesenen Regionen Niederösterreichs mit einer hohen, teilweise gesetzwidrigen **Vorbelastung durch Feinstaub** jede weitere, durch Tierhaltung verursachbare Feinstaub-Zusatzbelastung nach dem IG-L gesetzwidrig wäre. Die Festlegung einer Geruchszahl 44, "...**die jedenfalls zulässig ist**", würde im Hinblick auf die Zusatzbelastung durch Feinstaub aus Gebäuden mit Tierhaltung in diesen ausgewiesenen Regionen klar dem § 1 IG-L widersprechen.

## Berechnung von Mindestabständen gegenüber Wohngebieten wegen der Feinstaubbelastungen unumgänglich!

In allen europäischen Ländern mit hohem Umweltstandard sind **schon längst unter Berücksichtigung einer allfälligen Kumulationswirkung die Berechnung von Mindestabständen gegenüber Wohngebieten** nach einschlägigen Immissionsschutzrichtlinien (VDI 3471, VDI 3472, TA-Luft 2002, FAT-RL,...) Stand der Technik, die über die Genehmigungsfähigkeit eines Gebäudes zur Tierhaltung entscheiden.

ARGE-F

## In Niederösterreich werden Abstandsberechnungen zum Immissionsschutz der Wohnbevölkerung ohne sachliche Rechtfertigung verweigert!

Offensichtlich erst nach einem für einen Nutztierhalter negativen Urteil des Verwaltungsgerichtshofes vom 7.3.2000 (VwGH-E 99/05/0238) wurden Schutzabstandsberechnungen von Amtssachverständigen des Landes bei einschlägigen Bauvorhaben bzw. nachträglichen Baugenehmigungen nicht mehr durchgeführt.

## Zu Z. 7: § 16 Abs. 1 Z. 5 (Geruchszahl 44 im Agrargebiet jedenfalls zulässig)

GBAI

Vorweg: Laut Textvorschlag soll die Geruchszahl „44“ jedenfalls zulässig sein, d.h. nicht mehr, aber auch nicht weniger. Gemeint ist aber wohl „bis zu 44“!

Darüber hinaus ist diese Regelung aus mehreren Gründen nicht geeignet, die im Motivenbericht angeführten Ziele und Anwendungen zu erreichen:

**GBAI** Die Widmungsdefinitionen gem. § 16 Abs. 1 NÖ ROG legen fest, welche Vorhaben mit der im Flächenwidmungsplan an einem bestimmten Standort ausgewiesenen Widmungsart übereinstimmen oder nicht. Die geplante Formulierung in der Widmungsdefinition des § 16 Abs. 1 Z. 5 NÖ ROG bedeutet somit nichts anderes, als dass Gebäude mit Geruchszahl (bis zu) 44 mit der Widmungsart jedenfalls übereinstimmen. Das ist nicht neu und war auch schon bisher der Fall. Und zwar nicht nur bis 44 sondern auch darüber, da die Bauwerke für Land- und Forstwirtschaft in der Widmungsdefinition keinerlei Einschränkung hatten (im Gegensatz zu anderen Betrieben).

**GBAI** Bei der geplanten Regelung bleibt völlig offen, wie künftig ein Betrieb mit Geruchszahl größer 44 zu behandeln ist: Steht er im Widerspruch zur Widmungsart Bauland-Agrargebiet?? Wenn ja: woraus kann man das aus der Widmungsdefinition ableiten, wenn es für Tierhaltungen, die nicht jedenfalls zulässig sind keinerlei festgelegte Grenzen in der Widmungsdefinition gibt? Wo kann man aus der Widmungsdefinition die Ziele laut Motivenbericht nur irgendwie ableiten? Woraus ergibt sich, dass ein Überschreiten der Geruchszahl nur für landwirtschaftliche Betriebe möglich ist? Woraus lässt sich im Gesetzestext ableiten, dass ein Überschreiten der Geruchszahl 44 möglich ist, wenn dies „im Einzelfall mit den umgebenden Ortsstrukturen verträglich ist“?

Abgesehen von diesen nach dem Gesetzestext völlig offenen Fragen, kann die Widmungsdefinition immer nur zu dem Ergebnis führen, dass ein Bauvorhaben mit der Widmungsart Bauland-Agrargebiet übereinstimmt oder aber im Widerspruch zu dieser steht. Sollte Widmungsübereinstimmung gegeben sein, liegt die letztlich entscheidende Regelung für eine Genehmigungsfähigkeit bezüglich Immissionsschutz jedoch im § 48 NÖ Bauordnung 1996. Der VwGH führt in ständiger Rechtsprechung (auch zum NÖ Bau- und Raumordnungsrecht) aus, dass über den für die Widmungskategorien gem. ROG festgelegten Immissionsschutz hinaus noch der allgemein gültige Immissionsschutz der Bauordnungen zu beachten ist (in NÖ: § 48 Bauordnung). Mit anderen Worten: Laut VwGH sind auch bei Vorhaben, welche mit der Widmungsart grundsätzlich übereinstimmen, zusätzlich die Immissionsschutzbestimmungen der Bauordnung zu beachten. D.h. auch wenn die Widmungsübereinstimmung gegeben ist, muss gem. § 48 Abs. 2 NÖ Bauordnung noch geprüft werden, ob das „örtlich zumutbare Ausmaß an Belästigungen“ überschritten wird. Dazu bedarf es jedenfalls eines medizinischen Gutachtens. Eine örtlich unzumutbare Belästigung ist bei ungünstigen Standortverhältnissen auch bei Geruchszahlen unter 44 möglich. Um die im Motivenbericht genannte Zielsetzung auch legislativ entsprechend zu verankern, bedürfte es daher einer umfassenderen gesetzlichen Anpassung, in welche die Bestimmungen des Immissionsschutzes in § 48 NÖ Bauordnung jedenfalls einzubeziehen sind. Es müsste daher die beabsichtigte pauschale Freistellung von Tierhaltungen bis zur Geruchszahl 44 gesetzlich so geregelt werden, dass sie auch für § 48 NÖ Bauordnung

verbindlich wirksam wird. Dafür müssten Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in der Widmungsdefinition für Bauland-Agrargebiet generell auf „örtlich zumutbare Belästigungen“ beschränkt werden, um gleichzeitig in derselben Widmungsdefinition die Ausnahme festzulegen, dass Tierhaltungen bezüglich Geruchsauswirkungen bis zu einer Geruchszahl von 44 jedenfalls zulässig sind.

**GBAI** Zur Thematik „Immissionen aus der Nutztierhaltung“ ergeben sich weiters folgende grundsätzliche Aspekte:

Es fehlt im Änderungsentwurf eine gesamthafte, durchgehend schlüssige Regelung. Es soll im Bauland-Agrargebiet offensichtlich eine Grenze mit Geruchszahl 44 festgelegt werden. Was ist mit größeren Betrieben? Sie dürfen nach wie vor unmittelbar an der Grenze zu Bauland-Agrargebiet (auch zu Bauland-Wohngebiet!) im Grünland-Land- und Forstwirtschaft in vielfacher Größe mit weit stärkeren Auswirkungen errichtet werden. Es ist keine zwingende Regelung vorgesehen, dass solche Betriebsgrößen in die Widmungsart „Sonderlandwirtschaft“ mit mind. 300 m Abstand müssen. Es fehlt somit auch eine Immissionsbegrenzung für die Widmungsart Grünland-Land- und Forstwirtschaft sowie Hofstelle. Es werden daher die in einzelnen Baubewilligungsverfahren bekannten Probleme weiterhin bestehen bleiben.

**Zu Z. 7:**

**GBAI** Aus meiner Sicht wäre die korrekte Formulierung: „bis zu 44“, da ja wohl weniger geruchssensitive Stallungen auch zulässig sein sollten.

Bezieht sich die festgelegte Geruchszahl auf das Gebäude (also bei Zubauten auch inklusive des Bestandes)?

Wenn die Prüfung der Übereinstimmung mit der Flächenwidmung zwar ergibt, dass ein Stall mit Geruchszahl 44 zulässig ist, könnte aber dennoch ein Prüfung nach § 48 Bauordnung ergeben, dass die zu erwartenden Immissionen gesundheitsgefährdend sind. Die Argumentation von Anrainern wird sich vermutlich zunehmend in diese Richtung verlagern.

Es wäre daher besser, die Beschränkung der Lärm- oder Geruchsbelästigungen auch auf Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe auszudehnen (nicht nur auf ‚andere Betriebe‘), aber in einem eigenen Satz festzuschreiben, dass Vorhaben mit Geruchszahlen bis zu 44 jedenfalls als örtlich zumutbar anzusehen sind.

Vorschlag:

Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; Bauwerke anderer Betriebe, welche sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Bauwerke zur Wohnnutzung mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen. Bauwerke dürfen keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen, wobei Bauwerke für die Tierhaltung mit Geruchszahlen bis zu 44 jedenfalls örtlich zumutbar sind.

**BD 4** Punkt 7 des Entwurfes sieht im Bauland-Agrargebiet die grundsätzliche Zulässigkeit von Ställen mit einer durch die „Geruchszahl 44“ definierten Emission ohne weitere Prüfung vor. Hiezu ist festzustellen, dass diese Emissionen mit einem erheblichen Belästigungspotenzial verbunden sind und der Vollzug dieser Bestimmung insbesondere dort Probleme bereiten wird, wo Wohngebiete und Gebiete mit vergleichbarem Schutzanspruch an Bauland-Agrargebiet grenzen oder wo es sich um Agrargebiet handelt, das durch Feldwirtschaft und Weinbau geprägt ist und wo die Intensivtierhaltung nicht üblich ist.

Zumutbarkeiten von Belästigungen nicht an die Immission sondern ausschließlich an die Emission von Betrieben zu knüpfen, ist überdies in der österreichischen Rechtsordnung nicht üblich und wird zu einer erheblichen Einschränkung von Nachbarrechten führen.

Aus luftreinhaltetechnischer Sicht sollte daher die geplante Neufassung des § 16 Abs. 1 Z. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Z. 19 entfallen.

**GS1** Zu §1 (1)19. und §16 (1)5., Regelung der Geruchsauswirkungen:

Im Hinblick auf die erwähnte Geruchszahl im Ausmaß von 44 haben bisherige Erfahrungen gezeigt, dass Stallungen mit einer Geruchszahl 40 von unmittelbar angrenzenden Nachbarn als stark beeinträchtigend empfunden wurden und diesbezüglich bereits zahlreiche Beschwerden über Geruchsbelästigungen durch die Nutztierhaltung bei der NÖ Umweltanwaltschaft eingelangt sind.

Wenngleich auch den in einem Agrargebiet wohnenden Personen nicht der gleiche Immissionsschutzanspruch zukommt wie z.B. den in einem Bauland- Wohngebiet wohnenden Personen, so dürfen auch in einem Agrargebiet lebende Personen durch Geruchsimmissionen nicht erheblich belästigt und in der Folge in ihrer Gesundheit geschädigt werden.

Die Geruchszahl ist eine punktuelle Größe, die zwar die Art und Intensität einer **Geruchsemission** angibt, die Dauer der einwirkenden **Immission** leitet sich aber daraus nicht ab.

Es ist zu erwarten, dass im Beschwerdefall medizinische Gutachten zu erstellen sind.

Grundsätzlich beruht diese Beurteilung vor allem auf der Erfassung der Häufigkeit des Auftretens und den Definitionen von Geruchsstunden sowie davon abgeleitet die Bestimmung der zumutbaren Anzahl an Jahresgeruchsstunden. Außerdem sind Vor- und Zusatzbelastungen zu berücksichtigen. Im menschlichen Organismus kommt nämlich die Wirkung der Gesamtbelastung zum Tragen und dies bedeutet, dass die Vorbelastung von der Gesamtbelastung nicht abstrahiert werden kann.

**GS2** In Österreich wurden im Rahmen von Betriebsgenehmigungsverfahren Erfahrungen bei praktischen Anwendungen der Jahresgeruchsstunden gesammelt und entsprechende Beurteilungsgrundlagen erarbeitet. Die betreffende zeitliche Begrenzung der Geruchsbelastung im Prozentausmaß an Jahresgeruchsstunden ist auch in die medizinische Begutachtungspraxis und über Behördenbescheide in die laufende Rechtssprechung eingegangen.

Von einer schädlichen Umwelteinwirkung kann dann gesprochen werden, wenn deutlich wahrnehmbare belästigende Gerüche innerhalb eines Zeitraumes von mehr als 5 % der Jahresstunden auftreten, in diesem Fall ist der Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen nicht mehr gewährleistet.

Zu § 16 Abs. 1 Z. 5 (Geruchszahl im BA):

**SCHED** Laut Kommentar (zu Z.7:) soll die Überschreitung der Geruchszahl von 44 nur bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zulässig sein. Dies geht aus dem Gesetzestext nicht eindeutig hervor bzw. erhebt sich die Frage, warum dies für nichtlandwirtschaftliche Betriebe nicht gilt. Wird hier nicht der Gleichheitsgrundsatz verletzt?

8. Im § 16 Abs. 1 Z. 6 2. Satz wird die Wortfolge „ein besonderes Schutzbedürfnis“ durch die Wortfolge „einen besonderen Schutz“ ersetzt.

Zu Z. 8:

- VD In der Änderungsanordnung sollte die Wortfolge „2. Satz“ durch die Wortfolge „zweiter Satz“ ersetzt werden.

9. Im § 16 Abs. 2 entfällt die Wortfolge „sowie in Gebieten für Einkaufs-/Fachmarktzentren“.

10. Im § 16 Abs. 5 wird folgender Satz angefügt:

„Zur Sicherung des strukturellen Charakters, darf die Widmungsart Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal 3 Wohneinheiten“ bzw. „mehr als 3 Wohneinheiten“ pro Bauplatz verbunden werden.“

VD Diese Bestimmung könnte auch als eigener Absatz normiert werden.

Im Hinblick auf die sonst verwendete Terminologie sollte überlegt werden, die Wortfolge „Widmungsart Wohngebiet“ durch die Wortfolge „Bauland-Wohngebiet“ zu ersetzen. Zum Zusatz „mehr als 3 Wohneinheiten“ stellt sich die Frage, warum dieser Zusatz gebraucht wird, da augenscheinlich für den Fall, dass kein Zusatz „maximal 3 Wohneinheiten“ festgelegt ist, automatisch mehr als drei Wohneinheiten pro Bauplatz möglich sind. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, anstatt der Ziffer „3“ das Wort „drei“ zu verwenden. Es bleibt offen, ob die Zahl „drei“ als fixe Größe zu sehen ist oder ob im Zusatz z.B. auch eine Begrenzung auf maximal „fünf“ Wohneinheiten möglich sein soll. Weiters ist anzumerken, dass in dieser Bestimmung auf den „Bauplatz“ abgestellt wird, in § 16 Abs. 1 Z. 5 jedoch auf das „Grundstück“ – eine Vereinheitlichung sollte erfolgen. In diesem Zusammenhang müsste noch geklärt werden, in welchem Verhältnis diese Bestimmung zu bestehenden Bebauungsplänen mit ihren näheren Bestimmungen zur Bebauungsdichte etc. steht.

#### **Zu Zi. 10 (§ 16 Abs. 5) - Anzahl von Wohneinheiten und Wohndichteklassen**

VSG Die Möglichkeit, die Anzahl von Wohneinheiten pro Bauplatz nach oben zu begrenzen, wird sehr begrüßt. Darüber hinaus wurden wir von einer Mitgliedsgemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass der Zusammenhang mit den Wohndichteklassen in § 14 Abs.2 Z 4 fehlt. Die Festlegung der Wohndichteklassen in EW/ha ist noch immer verpflichtend formuliert, obwohl diese im Bauverfahren völlig irrelevant sind und nicht vollzogen werden können.

Es wird daher vorgeschlagen, die Wohndichteklassen in Wohneinheiten pro ha zu ändern, wobei die Annahme von durchschnittlich ca. 3 Einwohnern pro Wohneinheit noch immer adäquat ist. Demnach müssten die bestehenden Werte der Wohndichteklassen in § 14 Abs.2 Z 4 nur durch 3 dividiert werden und sollten lauten:

Wohndichteklasse a) bis 20 WE/ha  
Wohndichteklasse b) 21 bis 40 WE/ha  
Wohndichteklasse a) 41 bis 70 WE/ha

Die übrige Formulierung des § 14 Abs.2 Z 4 sollte beibehalten werden.

ÖSTB

**Zu Z. 10 (§ 16 Abs. 5)**

Diese Möglichkeit, die Anzahl von Wohneinheiten pro Bauplatz nach oben zu begrenzen, wird sehr begrüßt.

Allerdings fehlt der Zusammenhang mit den Wohndichteklassen in § 14 Abs. 2 Z. 4. Die Festlegung der Wohndichteklassen in EW/ha ist noch immer verpflichtend formuliert, obwohl diese im Bauverfahren völlig irrelevant sind und daher nicht vollzogen werden können.

Es wird daher vorgeschlagen, die Wohndichteklassen in Wohneinheiten pro ha zu ändern, wobei die Annahme von durchschnittlich ca. 3 Einwohnern pro Wohneinheit noch immer adäquat ist. Demnach müssten die bestehenden Werte der Wohndichteklassen in § 14 Abs. 2 Z. 4 nur durch 3 dividiert werden und sollten lauten:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Wohndichteklasse a) | bis 20 WE/ha    |
| Wohndichteklasse b) | 21 bis 40 WE/ha |
| Wohndichteklasse c) | 41 bis 70 WE/ha |

Die übrige Formulierung des § 14 Abs. 2 Z. 4 sollte beibehalten werden.

**GBRU** Die Marktgemeinde Brunn am Gebirge ersucht dazu um Abänderung auf:  
..... „maximal 2 Wohneinheiten“ bzw. „mehr als 2 Wohneinheiten“ pro Bauplatz ....

Begründung:

1. Große Bereiche des Ortsgebietes der Marktgemeinde Brunn am Gebirge sind historisch gewachsene Ein- und Zweifamilienhausgebiete. Dies sind annähernd 2/3 aller Gebäude der Gemeinde. Diese weisen auch alle eine weitestgehend homogene bauliche Struktur auf, die ausschließlich Proportionen und Gestaltungsprinzipien des Ein- und Zweifamilienhauses anwendet.  
Ein weiteres herausragendes Merkmal ist die starke Durchgrünung dieser Bereiche. Dadurch entstanden Siedlungsbereiche mit sehr hoher Wohnqualität.  
Durch eine Erhöhung der Wohneinheiten würde nun einerseits die Einwohnerdichte erhöht und andererseits der Grünraum verringert, somit die Entwicklung der Wohnqualität einzelner Siedlungsbereiche wesentlich gemindert werden.
2. In der NÖ Bautechnikverordnung 1997, LGBl 8200/7, im 2. Teil sind die vereinfachten technischen Anforderungen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit möglichen Ausnahmen enthalten. Ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten kann daher bei einer Beurteilung der technischen Anforderungen nicht mehr in diesen Abschnitt fallen und würde unweigerlich zu Problemen führen.

GPBR

Im Entwurf zu diesem Änderungspunkt wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Bauplatz mit 3 vorgeschlagen. Aus Gründen der legislativen Kohärenz zwischen Raumordnungsgesetz, Bauordnung und Bautechnikverordnung wäre die Formulierung **der maximalen Anzahl von Wohneinheiten mit zwei Wohnungen** weitaus plausibler und damit auch schlüssiger.

In der Begriffsdefinition der NÖ Bautechnikverordnung ist ein Ein- oder Zweifamilienhaus als ein Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungen und höchstens zwei Hauptgeschossen definiert. Die nächst größere Gebäudeart stellt das Kleinwohnhaus dar. Als Kleinwohnhaus wird ein Wohngebäude mit drei oder vier Wohnungen und höchstens zwei Hauptgeschossen bezeichnet. Bei der Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses können zahlreiche Ausnahmen von technischen Bestimmungen beantragt werden. Ausnahmen sind zwar auch bei der Errichtung eines Kleinwohnhauses oder eines Reihenhauses vorgesehen, jedoch ist der Umfang der Ausnahmen nicht so weitreichend wie bei Ein- oder Zweifamilienhäusern.

Das klassische Ein- oder Zweifamilienhaus stellt eine der beliebtesten Gebäudearten in Niederösterreich dar, was vom Dreifamilienhaus nicht gerade behauptet werden kann. Dreifamilienhäuser stellen in Niederösterreich eher die Ausnahme als die Regel dar.

Insbesondere in Perchtoldsdorf stellt das Ein- oder Zweifamilienhaus die vorherrschende Gebäudeart dar und daher sollte diese Gebäudeart das Maß für die neue Regelung sein.

Die o. a. Änderung wäre daher auch aus diesen Gründen auf **zwei Wohnungen** zu ändern.

Darüber hinaus handelt es sich bei der geplanten Änderung des Raumordnungsgesetzes unter Punkt 10. um eine sog. „Ermächtigungsbestimmung“ d.h. der Gemeinderat darf zur Sicherung des strukturellen Charakters die in Diskussion stehende Spezialfestlegung treffen oder nicht. Etwaige Befürchtungen von sog. Zugsgemeinden können ausgeräumt werden, da ja keine Pflicht besteht diese Spezialfestlegung zu treffen.

Es wird daher zusammenfassend seitens der Marktgemeinde Perchtoldsdorf vorgeschlagen den Punkt 10. wie folgt zu formulieren:

**Zur Sicherung des strukturellen Charakters darf die Widmungsart Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohnungen“ oder „mehr als zwei Wohnungen“ pro Bauplatz verbunden werden.**

Vorgesehen ist **„Zur Sicherung des strukturellen Charakters, darf die Widmungsart Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal 3 Wohneinheiten“ bzw. „mehr als 3 Wohneinheiten“ pro Bauplatz verbunden werden“**

PERBL

**Die Perchtoldsdorfer Bürgerliste ersucht, dies auf „2 Wohneinheiten“ zu ändern.**

Begründung:

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat seit 15.12.2004 eine Bausperre, die nur die Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern pro Bauplatz erlaubt. Die Perchtoldsdorfer Bevölkerung hat sich in einer Befragung zu 95% dafür ausgesprochen, dass der dörfliche Charakter unseres Ortes gewahrt bleiben soll. Eine breite Mehrheit will keinen weiteren großvolumigen Wohnbau in unserem Ort.

Durch die Liberalisierung der NÖ-Bauordnung ist es sehr schwierig, hier wirkungsvolle Maßnahmen zu setzen.

Daher ist die Novelle des NÖ-Raumordnungsgesetzes in diesem Punkt sehr zu begrüßen. Drei Wohneinheiten sind allerdings zu viel, das kann dann wieder sehr großvolumig werden.

Außerdem ist das Argument, dass man drei Wohneinheiten braucht um drei Generationen unter ein Dach zu bringen, nicht stichhältig. Denn Kinder wohnen für gewöhnlich mit ihren Eltern in einer Wohneinheit, die Großeltern können in der zweiten wohnen (falls sowas überhaupt gewünscht ist).

Ich ersuche daher, die Regelung mit zwei Wohneinheiten einzuführen, da dies zu einer wirklichen Verbesserung der Lebensqualität in unserem Ort führen würde.

Soviel Autonomie sollte man den Gemeinden schon zugestehen, schließlich ist ja keine Gemeinde gezwungen, diese Bestimmung in ihrem Bebauungsplan anzuwenden.

**SCHED** Zu § 16 Abs. 5: (Einschränkungen des Wohnbaulandes betreffend Anzahl der Wohnungen je Bauplatz)

Diese Bestimmung ist begrüßenswert. Allerdings ist zu bedenken, daß die Darstellung im Flächenwidmungsplan allmählich an die Grenzen der Lesbarkeit stößt: So ist die völlig unnötige Wohndichteklasse anzugeben (siehe § 14 Abs. 2 Z. 4). Auch sind in der Plandarstellung allfällige vertragliche Regelungen, Aufschließungszonen und Befristungen festzuhalten – und dies im Maßstab 1 : 5.000!!!

**MIKO** als leidgeprüfter Anrainer von Monsterbauten in Einfamilienhausgebieten in Klosterneuburg. ersuche ich sie um Abänderung der Bestimmung im §16,6,Abs5 NÖ. Raumordnungsgesetz von max. 3 auf 2 Wohneinheiten: Begründung: so können Einfamilienhausgebiete besser vor Monsterbauten geschützt werden, denn bei 3 Einheiten könnte sonst ein findiger Bauträger kommen und aus größeren Grundstücken mehrere kleine Bauparzellen machen und erst wieder Monsterbauprojekte errichten, insbesondere wenn er die Wohneinheiten über jeweils 2 Geschoße plant, dann hab ich erst wieder 5 stöckige Häuser mit einer großen Kubatur. Eine Regelung mit zwei Wohneinheiten, würde wesentlich die Lebensqualität der Nachbarn verbessern und den strukturellen Charakter der Wohngegend und somit das Ortsbild besser schützen.

11. Im § 16 wird folgender Abs. 6 angefügt:

„(6) Zur Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen können Hochhauszonen festgelegt werden, wenn die Raumverträglichkeit nachgewiesen bzw. sichergestellt wird. Bei dieser Festlegung ist die maximal zulässige Gebäudehöhe anzugeben. Außerhalb von Hochhauszonen ist die Errichtung von Hochhäusern unzulässig. Ausgenommen sind Silos und ähnliche technische Anlagen, in denen Aufenthaltsräume nicht oder nur im unbedeutenden Ausmaß vorhanden sind.“

YD Es sollte überlegt werden, die Bestimmung dahingehend umzuformulieren, dass zunächst festgelegt wird, dass Hochhäuser (§ 70 Abs. 2 NÖ BO 1996) nur in Hochhauszonen errichtet werden dürfen. Weiters sollte klar hervorgehen, ob „Hochhauszonen“ eine neue Widmungsart sind (dann wären sie jedoch in § 16 Abs. 1 auch anzuführen) oder ob es sich um eine zusätzliche Festlegung zu einer Widmungsart handelt wie z.B. die „Hintausbereiche“ oder „Handelseinrichtungen“. In diesem Fall ist dann zu folgern, dass Hochhauszonen in allen Widmungsarten des Baulandes möglich sein sollen. Auch sollte eine entsprechende Klarstellung in den Erläuterungen erfolgen.

Beim letzten Satz ist unklar, worauf sich die Ausnahme bezieht (auf die maximal zulässige Gebäudehöhe oder auf die Einordnung als Hochhaus?). Weiters stellt sich die Frage nach der Abgrenzung (auch riesige Rauchfänge eines Kraftwerks?) und die sachliche Rechtfertigung für die Ausnahme.

Im Zusammenhang mit dieser neuen Regelung müsste aber auch eine Änderung der NÖ BO 1996 erfolgen – u.a. auch im Hinblick auf bestehende Bebauungspläne.

AK Zu § 16 Abs. 6 bleibt die Frage offen, ob die Schaffung der Widmungsart Hochhauszone allein ausreichen wird, um Diskussionen - wie sie momentan geführt werden - zu verhindern oder ob nicht eine Änderung der Bauordnung ein geeigneteres Mittel wäre. Eine Raumverträglichkeitsprüfung wird prinzipiell positiv bewertet. Auch für Neubauten von Silos wäre eine Raumverträglichkeitsprüfung wünschenswert.

GLEO  
+  
GVÖS Abgesehen von inhaltlichen Details ist aus unserer Sicht, und das nicht erst seit dieser Novelle, die generelle Vorgehensweise bei der Erstellung der raumordnerischen Gesetzgebung zu bemängeln: Wie schon bei den mehrmaligen Änderungen betreffend der Haltung des Gesetzgebers zur Errichtung von Windkraftanlagen ist auch in der neuerlichen Novelle eine weitgehende Tendenz zur Ad-hoc-Gesetzgebung festzustellen. Es ist unserer Ansicht nach nicht die Aufgabe der Raumordnung, die Mängel der NÖ Bauordnung auszugleichen. Hier ist insbesondere auf die bislang unklare und vage Festlegung der

Bauklasse IX ohne jegliche Aussage zur Höhenbegrenzung zu verweisen, die zu den bekannten Diskussionen über das Hochhausprojekt in Vösendorf (Süd-Tower) geführt hat. Hierauf mit der - ebenso äusserst vage gehaltenen - Einführung sogenannter „Hochhauszonen“ (§16, Absatz 6) zu reagieren, scheint uns eher ein Zeichen der hastigen Reaktion auf die gegenwärtige öffentliche Diskussion in Form einer Anlassgesetzgebung, denn eine Regelung im Sinne einer umfassenden Raumordnungsphilosophie.

GLEO  
+  
GVOS

Der Nachweis der Raumverträglichkeit für Hochhausprojekte ist sicherlich sinnvoll und notwendig, die Raumverträglichkeitsprüfung nach §1, Abs.13 NÖ ROG kann jedoch nur im Zuge der Projektentwicklung eines konkreten Projektes vorgenommen werden und die Entscheidung darüber sollte im Wirkungsbereich der Baubehörde verbleiben. Im Flächenwidmungsplan bereits konkrete Hochhauszonen festzulegen, ohne dass ein konkretes Projekt vorliegt, würde die Steuerungsmaßnahmen der Gemeinde einschränken und bietet nicht die ausreichenden Grundlagen für eine fundierte Raumverträglichkeitsprüfung, da diese allein auf dem Standort und nicht auf der baulichen Gestalt des Hochhausprojektes gründen würde. Nachprüfbar Aussagen zum Verkehrsaufkommen, Stellplätzen, Ver- und Entsorgung, klimatischen Auswirkungen wie Verschattung, Luftzirkulation und Fallwinden sowie die Abstimmung mit überörtlichen Raumordnungsprogrammen sind ohne Beteiligung von Gemeinde und Projektentwicklern nicht begründbar zu treffen.

Der Paragraph §16, Absatz 6 stellt somit unserer Ansicht nach keine ausreichende Lösung des Themenkomplexes „Hochhaus“ dar.

GLEO  
+  
GVOS

Ebenso ist der §53, Absatz 6 der NÖ Bauordnung - auch im Hinblick auf die Projektierung von Hochhäusern - in Frage zu stellen, da dieser, abgesehen von erhaltenswerten Altortgebieten und topographischen Sonderfällen, keine ortsspezifischen Lösungen zulässt. Die ausreichende Belichtung auf benachbarte Hauptfenster ist natürlich sicherzustellen, dies sollte aber anhand eines konkreten Projektes nachgewiesen werden, sodass ortsräumliche Parameter wie der Charakter und die Nutzungsstruktur des Umfelds sowie bauliche Parameter wie die Ausformung und Orientierung der Baukörper berücksichtigt werden können.

Weiters wäre zum Thema Hochhaus eine Ausdifferenzierung der völlig unterschiedlichen räumlichen und städtebaulichen Situationen in Niederösterreich zwischen verstädterten Gebieten mit dynamischer Entwicklung im Umfeld Wiens - wie auch im Falle Leobersdorf mit seiner Lage im Industrieviertel, der „Vienna Region“ und der Wachstumsregion CENTROPE - , regionalen urbanen Zentren und ländlichen Gebieten mit dörflichen Strukturen dringend vonnöten.

Die Festlegung von "Hochhauszonen" ist kontraproduktiv. Vielmehr sollten Vorkehrungen getroffen werden, um die Errichtung von Hochhäusern über 50 Meter in NÖ überhaupt zu verhindern. Hochhäuser sind Klimakiller und ortsbildstörend. Sie sind Merkmale von Großstädten und haben in ländlichen Gebieten keinen Platz.

Um NÖ schön und hochhausfrei zu erhalten müßte die NÖ-Bauordnung novelliert werden. Bauklasse IX ohne Höhenbeschränkung muß abgeschafft werden. (Überhaupt sollte bei einer eventuellen Novelle der Bauordnung die Bauklassenfestlegung wieder so wie in der alten Bauordnung 1976 festgelegt werden, da derzeit die Bauklassen kaum zur Höhenbeschränkung von Gebäuden beitragen)

§ 16 Bauland:

Derzeit sind im örtlichen Raumordnungsprogramm die Widmungsarten Bauland- Agrargebiet, Sondergebiet, Betriebsgebiet, Industriegebiet, Kerngebiet und Wohngebiet vorgesehen. Wie das Bauland allerdings bebaut werden kann, bestimmt der Bebauungsplan. Für diesen sind weder Raumverträglichkeit noch Umweltverträglichkeit vorgesehen. Das ist ein großes Problem, da gerade die Bebauungsdichte, Bauklasse oder Geschosßflächenzahl die Ausmaße der Bebauung definieren. Es ist ein großer Unterschied, ob die Bebauungsdichte bei 35% oder bei 100% liegt, die Bauklasse bei 3 oder bei 9. (Beispiel Wolkenkratzer Vösendorf)

**Der Bebauungsplan müßte daher in das örtliche Raumordnungsprogramm integriert werden und nicht losgelöst betrachtet werden. Bei den einzelnen Baulandwidmungen müßten die Bebauungsdichte, Bauklasse oder Geschosßflächenzahl verbindlich festgelegt werden und hinsichtlich der Raumverträglichkeit und Umweltverträglichkeit überprüft werden.**

Zu § 16 Abs. 6 (Hochhauszonen):

Hier handelt es sich um Gesetzgebung aus aktuellem Anlaß („Lex Vösendorf“), die jedoch begrüßenswert ist. Offensichtlich führte die Liberalisierung der Bauordnung doch nicht zum gewünschten Ergebnis bzw. soll diese auf der Ebene der Flächenwidmung eingeschränkt werden. In diesem Zusammenhang erhebt sich die Frage, warum die Bestimmungen zum Bebauungsplan nicht in das Raumordnungsgesetz aufgenommen werden. In zahlreichen Bundesländern ist dies der Fall und es war auch in NÖ immer wieder die Rede davon. Die Raumverträglichkeit betrifft auch das Orts- und Landschaftsbild (als Kennzeichen der „Siedlungsstrukturen“ nach Definition in § 1 Abs: 1 Z. 13). Warum daher ausgerechnet Silos von den Hochhausbestimmungen ausgenommen werden, ist in diesem Zusammenhang nicht einsichtig. Oder befürchtet man, daß bei entsprechender Widmung Lagerhäuser in Hochhäuser umgewandelt werden könnten?

12. § 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 haben:

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

**BKA** Nach den Erläuterungen eröffnet § 16a Abs. 2 den Gemeinden die Möglichkeit zur Vertragsraumordnung.

1. Der Verfassungsgerichtshof hat im Erkenntnis VfSlg. 15.625/1999 Bestimmungen im Salzburger Raumordnungsrecht betreffend Vertragsraumordnung u.a. deswegen als verfassungswidrig aufgehoben, da die zwingende Verknüpfung von privatwirtschaftlichen Maßnahmen der Gemeinde zur Verwirklichung der in der Gemeinde angestrebten Entwicklungsziele mit hoheitlichen Maßnahmen der Gemeinde, nämlich der Erlassung von Raumordnungsplänen in Verordnungsform, vom System der Bundesverfassung nicht vorgesehen ist. Die zwingende Voraussetzung einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit den Grundeigentümern für eine zukünftige Flächenwidmung verstoße gegen das Legalitätsprinzip.

Die im Entwurf vorliegende Regelung sieht dem Wortlaut (arg: „darf die Gemeinde Verträge abschließen“) und den Ausführungen in den Erläuterungen nach keine Verpflichtung der Gemeinden zum Vertragsabschluss vor.

Die Regelung sollte vor dem Hintergrund des Legalitätsprinzips dennoch aus zwei Gesichtspunkten überdacht werden: Zum einen erscheint die Freiwilligkeit zum Vertragsabschluss beim Grundeigentümer dann nicht mehr gegeben zu sein, wenn die Gemeinde sich des Instruments der Vertragsraumordnung bedienen will; selbst die Erläuterungen lassen einen solchen faktischen Druck erkennen („...[der Grundeigentümer] wird aber damit rechnen müssen, dass die Gemeinde die Umwidmung an einem anderen Standort vornimmt, wenn eine gleichwertige Alternative vorliegt.“).

Bedenklich unterdeterminiert erscheinen zum anderen: Wie die vertragliche Verpflichtung des Grundeigentümers, seinen Rechtsnachfolger in der Eigentümerstellung zur Erfüllung der vom ursprünglichen Grundeigentümer eingegangenen Verpflichtung, dem Entwurf entsprechend ausgestaltet sein soll? Welche Inhalte (sowie zu welchen Zielen) derartige Verträge des Weiteren aufweisen sollen/können (arg: „insbesondere“)? Unklar erscheint auch, was der allfällige Vertragsgegenstand der „Durchführung oder Unterlassung bestimmter Nutzungen“ erfassen kann, zumal die (Un-)Zulässigkeit bestimmter Nutzungen wohl gesetzlich festgelegt ist.

2. Unklar ist, zu welcher Gegenleistung sich die Gemeinde in diesen Verträgen verpflichtet. Soweit davon auszugehen ist, dass die Gegenleistung der Gemeinde darin besteht, dass das Grundstück als Bauland gewidmet wird, erscheint dies mit Blick auf das oben genannte Erkenntnis VfSlg. 15.625/1999 vor dem Hintergrund der vom Rechtsstaatsprinzip geforderten Rechtsschutzmöglichkeiten, des Legalitätsprinzips sowie des verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes bedenklich.

3KA

3. Im Hinblick auf Art. 5 StGG und Art. 1 1. ZP EMRK scheint aus dem Blickwinkel der Privatautonomie auch bedenklich, dass der Grundeigentümer verpflichtet ist, der Gemeinde (Beschränkung der Abschlussfreiheit) zum ortsüblichen Preis (Beschränkung der Gestaltungsfreiheit) das Grundstück anzubieten (; wohl dann, wenn der Grundeigentümer seiner Verpflichtung, das Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen, nicht nachkommt?). Unter der Prämisse, dass eine Verpflichtung zur Grundstücksbebauung im öffentlichen Interesse liegt und dass bei Nichtbebauung die Verpflichtung zur Veräußerung ein zur Erreichung des öffentlichen Ziels geeignetes Mittel wäre, erscheint die Beschränkung in der Wahl des Vertragspartners und des Verkaufspreises unverhältnismäßig.

VD

Im Hinblick darauf, dass diese Bestimmung möglicherweise des Öfteren zitiert wird, schlagen wir vor, anstatt der Untergliederung mit dem Symbol „o“ eine Untergliederung in Ziffern vorzunehmen.

Zum zweiten Satz schlagen wir vor, das Wort „haben“ durch das Wort „aufweisen“ zu ersetzen.

ÖSTB

#### Zu Z. 12 (§ 16a Abs. 2)

Die vorgesehene Ausdehnung der Vertragsraumordnung orientiert sich grundsätzlich an den zunehmenden Bedürfnissen derartiger Regelungen für die Gemeinden und wird daher sehr begrüßt. Solche Regelungsnotwendigkeiten bestehen zunehmend jedoch auch außerhalb im Zuge von reinen Baulandwidmungen, wie z.B. der Festlegung bestimmter Grünlandwidmungskategorien wie Kleingärten, Campingplätze, nunmehr Kellergassen o.ä. Hier wäre eine Erweiterung der Anwendbarkeit der Vertragsraumordnung über den „Anlass der Widmung von Bauland“ hinaus zu prüfen.

Durch eine Ergänzung der Formulierung des ersten Satzes könnte die Klarheit, worauf sich die Erfüllung bezieht, vielleicht noch verbessert werden.

Angeregt wird daher, Satz 1 durch die Wortfolge „der Verträge“ allenfalls wie folgt zu ergänzen:

... für ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung „der Verträge“ verpflichten.

#### Zu § 16a (Vertragsraumordnung):

SCHED

Diese Bestimmungen sind begrüßenswert.

Allerdings besteht im Kommentar (zu Z.12) ein großer Widerspruch zu § 14 Abs. (2) Z.19: Im Kommentar wird als Beispiel die Errichtung begrünter Lärmschutzwälle angeführt, die ja laut den Bestimmungen des § 14 Abs. 2 Z.19 nahezu unmöglich gemacht werden soll.

Im letzten Punkt des Gesetzestext wird dies noch verstärkt: „Maßnahmen zur **Erreichung** oder Verbesserung der Baulandqualität (z.B. **Lärmschutzmaßnahmen**, Infrastrukturmaßnahmen).“

Wenn mit Vertragsraumordnung der Schutz künftiger Siedlungsgebiete vor Lärm gesichert werden kann, so sollten die neuen Bestimmungen des § 14 Abs. 2 Z. 19 ersatzlos gestrichen werden.

13. § 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.“

Zu Z. 13:

VD Es ist anzumerken, dass nunmehr keine näheren Ausführungen getroffen werden, was unter „organisatorische Einheit“ zu verstehen ist.

### **Zu Z. 13 (§ 17 Abs. 4, 2. Satz) – Definition funktionelle Einheit**

VSG Inhaltlich wird die nunmehrige Definition der funktionellen Einheit sehr begrüßt. Die Erläuterungen legen sehr präzise dar, dass innerörtliche Geschäftsstraßen und traditionelle Geschäftszeilen an zentralen Plätzen jedenfalls keine funktionellen Einheiten darstellen. Laut unseren Mitgliedsgemeinden zeigt aber die Erfahrung, dass gerade diese Bestimmungen immer äußerst kreativ interpretiert wurden. Es wurde daher angeregt, diese sehr sinnvolle Definition zur Verdeutlichung auch in den Gesetzestext aufzunehmen. Folgender 3 Satz könnte dazu in § 17 Abs. 4 angefügt werden:

*„Nicht als funktionelle Einheit sind daher z.B. innerörtliche Geschäftsstraßen und traditionelle Geschäftszeilen an zentralen Plätzen zu verstehen.“*

WK Mit dieser Regelung soll nunmehr der Begriff funktionelle Einheit im Rahmen der Zusammenrechnungsregelung der Bruttogeschößflächen für Handelseinrichtungen präziser formuliert werden. Es soll dabei die bereits mit der ursprünglichen Regelung gewollte Formulierung nunmehr auch textlich in diesem Sinne gefasst werden.

Besonders positiv hervorzuheben ist, dass zu diesem Themenbereich in den Erläuterungen grafische Darstellungen enthalten sind, welche in anschaulicher Weise die verschiedenen Fälle möglicher Zusammenrechnungen der Bruttogeschößflächen für Handelseinrichtungen darstellen und somit die Praxis wesentlich erleichtern.

### **Zu Z. 13 (§ 17 Abs. 4, 2. Satz)**

ÖSTB Inhaltlich wird die nunmehrige Definition der funktionellen Einheit sehr begrüßt.

Auch hier ist in den Erläuterungen sehr präzise dargelegt, dass innerörtliche Geschäftsstraßen und traditionelle Geschäftszeilen an zentralen Plätzen jedenfalls keine funktionellen Einheiten darstellen. Nachdem die Erfahrung zeigt, dass gerade diese Bestimmungen immer äußerst kreativ interpretiert wurden, sollte die sehr sinnvolle Definition, was keine funktionelle Einheit darstellt, zur Verdeutlichung auch in den Gesetzestext aufgenommen werden.

Es wird daher vorgeschlagen, in § 17 Abs. 4 folgenden 3. Satz anzufügen:

*„Nicht als funktionelle Einheit sind daher z.B. innerörtliche Geschäftsstraßen und traditionelle Geschäftszeilen an zentralen Plätzen zu verstehen.“*

13  
GLEO  
+  
GWS

Eine solche Differenzierung, die die regionalen Potenziale und Risiken stärker ins Visier nimmt, wäre unserer Ansicht nach auch im Falle der Zentrumszonen hilfreich, deren Einführung ebenfalls eher eine verspätete Reaktion auf durch marktwirtschaftliche Interessen geschaffene Tatsachen darstellt (die Errichtung flächenintensiver Einkaufszentren, deren für viele gewachsene Ortskerne nachteilige Entwicklung jedoch bereits eine nur schwer rückgängig zu machende Tatsache ist). Eine - wie in der 16. Novelle erfolgten - weiteren behelfsmäßigen Definition des Begriffes der „funktionalen Einheit“ von Handelseinrichtungen (§17, Absatz 4) ist hierfür nicht ausreichend, da für regionale Zentren mit größerem Einzugsbereich sowie für Orte im Großraum Wien stärkere Expansionspotenziale bestehen als für Orte in ländlich geprägten Regionen, und bei strikter Auslegung der Zentrumszonenfestlegung diese Expansionen und sich dynamisch entwickelnden neuen Zentren zugunsten einer fragwürdigen Konservierung des Status Quo verunmöglicht werden.

Der Text über die funktionelle Einheit könnte wie vorgesehen verbleiben, jedoch sollte im Anschluss angefügt werden, dass dies nicht für Bauten im geschlossenen, bebauten Ortsgebiet gilt.

**HOFER**  
Textvorschlag:

„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) Abstellanlagen für die Kraftfahrzeuge der Kunden verfügen. Dies gilt jedoch nicht für Gebäude im geschlossenen, bebauten Ortsgebiet.“

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Stellungnahme und verbleiben

Zu § 17 (funktionelle Einheit bei Handelseinrichtungen)

**SCHED** Diese Klarstellung ist begrüßenswert.

14. Im § 19 Abs. 2 wird nach der Z. 1a folgende Z. 1c eingefügt:

„1 c. Sonderlandwirtschaft:

Für Flächen landwirtschaftlicher Betriebsstandorte, welche zur Wahrung künftiger Entwicklungsmöglichkeiten und damit einher gehender Auswirkungen gegenüber immissionssensiblen Widmungsarten (Wohnbauland, Bauland-Sondergebiet mit schutzwürdigen Charakter, erhaltenswerten Gebäuden im Grünland, Grünland-Kleingartenanlagen und Grünland-Campingplatz) abgeschirmt werden sollen. Auf diesen Flächen ist die Errichtung und Abänderung von

- Bauwerken für die Ausübung der Landwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung,
- Wohngebäuden zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers sowie die Errichtung eines Ausgedingehauses zulässig.“

Zu Z.14 (§ 19 Abs. 2 Z. 1c)

**BKA** In der Novellierungsanordnung liegt ein Versehen – statt „nach der Z. 1a“ wäre offenbar „nach der Z. 1b“ richtig – vor.

Da sich das letzte Wort der einzufügenden Z. 1c „zulässig.“ sowohl auf die erste als auch auf die zweite durch „o“ bezeichnete Untergliederungsebene bezieht, sollte diese Wort als gemeinsamer Schlussteil dieser Aufzählung gestaltet werden.

**VD** Die Änderungsanordnung ist unklar; sie wird wohl zu lauten haben:

Im § 19 Abs. 2 wird vor Z. 2 folgende Z. 1c eingefügt:

Im Hinblick auf die sonstige Formulierung im NÖ ROG 1976 sollte das Wort „Für“ entfallen.

Der Begriff „immissionssensible Widmungsarten“ kommt bisher im NÖ ROG 1976 nicht vor – es sollte überlegt werden, ob mit der bisherigen Terminologie das Auslangen gefunden werden kann.

Zum Begriff „schutzwürdigen Charakter“ siehe oben die Anmerkungen zu Z. 4 (§ 14 Abs. 2 Z. 20).

Es fällt auf, dass im Klammerausdruck Begriffe in der Einzahl und andere Begriffe in der Mehrzahl verwendet werden – es sollte eine Vereinheitlichung vorgenommen werden.

Das Zitat müsste lauten: „Gewerbeordnung 1994“.

Das letzte Wort (= „zulässig“) ist in einer neuen Zeile zu schreiben.

**LK** Die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer war in die Vorarbeiten zur Textierung des vorliegenden Entwurfes, soweit er die Land- und Forstwirtschaft betrifft, intensiv eingebunden und erklärt sich mit diesem – mit einer Ausnahme – vollinhaltlich einverstanden. Diese betrifft die neu aufgenommene Definition „Sonderlandwirtschaft“ (§ 19 Abs.2 Ziff.1c).

Zufolge ihrer inhaltlichen Unbestimmtheit lässt die vorgesehene Definition „Sonderlandwirtschaft“ Abgrenzungsprobleme zu den schon bestehenden Grünland-Widmungsarten „Land- und Forstwirtschaft“ bzw. „Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen“ erwarten. Es müsste – zumindest in den Erläuternden Bemerkungen – klargestellt werden, dass auch „normale“, in der Mehrzahl anzutreffende Betriebe im Grünland künftige Entwicklungsmöglichkeiten brauchen, um ihre Existenzfähigkeit auch in Zukunft behaupten zu können. Unter diesem Gesichtspunkt sollte in den Erläuternden Bemerkungen der Halbsatz, wonach die Widmung „Sonderlandwirtschaft“ für Betriebsformen gedacht ist, die aufgrund ihrer Auswirkungen nicht mehr in die Ziff.1 lit.a und b passen, jedenfalls gestrichen werden. Eine derartige Differenzierung setzt nämlich konkrete Grenzwerte (zB UVP- oder IPPC-Schwellenwerte) voraus, für die sich im Gesetz keinerlei Anhaltspunkte finden. Der Unterschied zwischen den bestehenden und der neuen Widmungsart „Sonderlandwirtschaft“ darf einzig und allein darin bestehen, dass Betriebe mit der Widmung „Grünland“ bzw. „Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle“ die in § 14 Abs.2 Ziff.20 normierten Mindestabstände für sich beanspruchen können.

^

**ÖSTB** Zu Z. 14 (§ 19 Abs. 2 Z. 1c)

Es wird auf einen Grammatikfehler im 1. Satz hingewiesen. Statt „... mit schutzwürdigen Charakter ...“ muss es heißen „... mit schutzwürdigem Charakter ...“.

**GBAV** Da kein Hofverband erforderlich ist, wäre die Errichtung ausschließlich von Wohngebäuden oder Ausgedingehäusern auch möglich. Zu hinterfragen wäre, ob hier überhaupt neue Wohngebäude errichtet werden sollten.

In Bezug auf Planungsrichtlinie und Motivenbericht: „Die Ziffer 1 lit. c ist für Betriebsformen gedacht, die aufgrund ihrer Auswirkungen nicht mehr in die Ziffern 1 lit.a und b passen“. Da weder Ziffer 1 lit.a noch b eine Beschränkung aufweisen, ergibt sich wohl selten ein Bedarf für lit. c.

Zu § 19 Abs. 2 Z. 1c (Sonderlandwirtschaft)

**SCHFD** Bei der Festlegung dieser Grünlandwidmung wird auf das Entwicklungskonzept Rücksicht zu nehmen sein, weil eine heranrückende Wohnbebauung zu Sonderlandwirtschaften mit 300 m begrenzt wird. Sonderlandwirtschaften entsprechen durchaus Industriebetrieben, sodaß nicht einzusehen ist, warum derartige Baulichkeiten im Grünland – und nicht im bauland – errichtet werden dürfen. Offensichtlich sollen dadurch der Landwirtschaft die Aufschließungsbeiträge erspart werden. Dies könnte dem Gleichheitsgrundsatz (gegenüber Industrie und gewerbe) widersprechen. Auch die Zulässigkeit von Wohngebäuden in Bereichen, die höhere Geruchszahlen als im Bauland-Agrargebiet aufweisen, könnte für die dort Wohnenden gesundheitsschädlich sein.

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

„20. Kellergassen:

Flächen, welche erhaltenswerte Ensembles von landwirtschaftlichen Kellern einschließlich allenfalls darüber befindlicher Presshäuser aufweisen. Presshäuser sind Gebäude im direkten funktionalen baulichen Zusammenhang mit einem darunter befindlichen 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.“

#### **Zu Z. 15 (§ 19 Abs. 2 Z. 20) - Flächenwidmungsfestlegung „Grünland-Kellergasse“**

*VSG* Hinsichtlich der hier getroffenen Formulierung ist festzustellen und gegebenenfalls zu prüfen, dass die gegenständlichen Keller zumeist ein erheblich größeres Flächenausmaß als die darüber befindlichen Presshäuser aufweisen. Die Flächenwidmungsfestlegung „Grünland-Kellergasse“ sollte sich vereinfacht auf die Ausdehnung der Presshäuser beschränken, da das Ausmaß der Keller sehr unterschiedlich ist.

*WK* Mit dieser Bestimmung soll eine neue Widmung „Grünland - Kellergasse“ geschaffen werden. In dieser Widmung soll auch eine entsprechende touristische und gastronomische Nutzung der Bauwerke der Kellergasse möglich sein.

Diese Bestimmung soll praktischen Erfordernissen entsprechen und erleichtert die (Nach)Nutzung der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Kellergassen sowie auch die Erhaltung derselben.

*AK* Zu § 19 Zahl 20 regt die gefertigte Kammer an, einen Kataster über die Kellergassen in Niederösterreich zu erstellen, bei dem auch der bauliche Zustand der Keller festgestellt und bewertet wird.

#### **Zu Z. 15 (§ 19 Abs. 2 Z. 20)**

*ÖSTB* Hinsichtlich der hier getroffenen Formulierung ist festzustellen und gegebenenfalls zu prüfen, dass die gegenständlichen Keller zumeist ein erheblich größeres Flächenausmaß als die darüber befindlichen Presshäuser aufweisen. Die Flächenwidmungsfestlegung „Grünland-Kellergasse“ sollte sich vereinfacht auf die Ausdehnung der Presshäuser beschränken, da das Ausmaß der Keller sehr unterschiedlich ist.

**GBAY** In der Regel befinden sich die Presshäuser nicht über der Kellerröhre, sondern davor.

Vorschlag:

Kellergassen:

Flächen, welche erhaltenswerte Ensembles von landwirtschaftlichen Kellern ~~ein~~schließlich ~~allenfalls darüber befindlicher~~ und Presshäusern aufweisen. Presshäuser sind Gebäude im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang mit einem ~~darunter befindlichen~~ 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.

Anm.: Muss zur Neuerrichtung auch ein Keller errichtet werden?

Zu § 19 Abs 2 Z. 20 (Kellergassen):

**SCHE** Prinzipiell ist diese Bestimmung zu begrüßen.

Allerdings zeigt sich eine Tendenz, immer mehr landwirtschaftliche Objekte, die dafür überhaupt nicht mehr benötigt werden, dem Grünland zuzuordnen. Warum werden Kellergassen nicht dem Sondergebiet zugeordnet, wenn die Umgestaltung zu Wohnhäusern ohnedies nicht möglich ist?

16. 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 m<sup>2</sup> umfassen) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden.“

*ÖSTB*

**Zu Z. 16 (§ 19 Abs. 5 Z. 1)**

Die praxisgerechteren Bestimmungen zu Nebengebäuden bei Gebäuden werden sehr begrüßt.

Lediglich die Begrenzung der Summe der Grundrissflächen erscheint mit 50 m<sup>2</sup> nicht besonders praxistauglich. Unter der Annahme eines herkömmlichen Ein- bzw. Zweifamilienhauses ist ein Bedarf an z.B. einer Doppelgarage mit ca. 50 m<sup>2</sup> (7x7m), eines Gartenhauses und einer Gerätehütte mit je ca. 25 m<sup>2</sup> (5x5m) durchaus nicht unüblich. Diese 100 m<sup>2</sup> korrelieren auch mit der Definition eines Nebengebäudes in der NÖ Bauordnung.

Zur Vermeidung, dass ein exakt 100 m<sup>2</sup> großes Nebengebäude oder mehrere kleinere Nebengebäude durch baulichen Zusammenschluss zu einem Hauptgebäude „mutieren“, könnte die Größe eines einzelnen Nebengebäudes bei einem Gebäude – auch im Fall eines späteren baulichen Zusammenschlusses – mit 80 m<sup>2</sup> limitiert werden.

Eine Differenzierung bzw. Erweiterung der Obergrenzen für Nebengebäude zu Gebäuden mit zwei Wohneinheiten erscheint entbehrlich, weil solche Gebäude üblicherweise über ausreichend Platz im Hauptgebäude verfügen. Außerdem sollen nicht „Schein-Zweitwohneinheiten“ provoziert werden.

Es wird daher vorgeschlagen, den neuen letzten Satz in zwei Sätze zu teilen und wie folgt neu (und ergänzend) zu formulieren:

„Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden. Dabei darf die Grundrissfläche eines Nebengebäudes maximal 80 m<sup>2</sup> umfassen. Durch einen späteren baulichen Zusammenschluss vereinigte Nebengebäude gelten als ein Nebengebäude. Die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude darf maximal 100 m<sup>2</sup> umfassen“.

Zu § 19 Abs. 5 Z.1. (Nebengebäude zu Geb):

*SCHED* Auch hier wieder die Tendenz, im Grünland weitere Objekte zuzulassen.

17. Im § 21 Abs. 13 1. Satz wird das Klammerzitat „Abs. 9“ durch das Klammerzitat „Abs. 10“ ersetzt.

Zu Z. 17, 18 und 20:

VD In der Änderungsanordnung sollte anstatt „1./2. Satz“ die Wortfolge „erster/zweiter Satz“ verwendet werden.

18. Im § 21 Abs. 15 2. Satz wird das Zitat „Abs. 10“ durch das Zitat „Abs. 4“ ersetzt.

Zu Z. 18:

VD Die Änderungsanordnung ist insofern unklar, da gemäß § 21 Abs. 8 dem anderen Mitgliedstaat bereits der Entwurf und der Umweltbericht zu übermitteln sind.

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

Zu Z. 19:

✓ Wir schlagen vor, das Wort „Klammerzitat“ durch das Wort „Zitat“ zu ersetzen.

20. Im § 22 Abs. 5 1. Satz wird das Zitat „§ 21 Abs. 6“ durch das Zitat „§ 21 Abs. 10“ ersetzt.

Zu Z. 20:

- ✓ Es sollte überprüft werden, ob tatsächlich auf § 21 Abs. 10 und nicht auf § 21 Abs. 11 verwiesen werden müsste.

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

Zu Z. 21:

VD Die Änderungsanordnung sollte lauten:  
Im § 24 Abs. 1 lit. b entfällt ...

22. 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.

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

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

Zu Z. 23:

*VD* Da es sich bei einer Widmungsänderung nicht um einen Bescheid sondern um eine Verordnung handelt, wird auf das „Inkrafttreten“ abzustellen sein.

**Zu Z. 23 (§ 24 Abs. 5) – Frist Entschädigungsanspruch**

*VSG* Die zeitliche Befristung der Einbringung eines Entschädigungsanspruches wird aus Gemeindesicht sehr begrüßt.

**Zu Z. 23 (§ 24 Abs. 5)**

*ÖSTB* Die Befristung der Einbringung eines Entschädigungsanspruches wird sehr begrüßt.

**Zu § 24 Abs. 5: (5-Jahres-Frist für Entschädigung)**

*SCHED* Diese neue Bestimmung trägt wesentlich zur Rechtssicherheit für die Gemeinden bei und wird begrüßt!

24. Im § 24 Abs. 6 wird das Zitat „Eisenbahnteilungsgesetzes 1954“ durch das Zitat „Eisenbahn-Enteignungs-Entschädigungsgesetzes, BGBl. I Nr. 112/2003“ ersetzt.

Zu Z 24 (§ 24 Abs. 6)

BKA

Die vorgesehene Novellierungsanordnung erweckt den Eindruck, als wäre das Eisenbahnteilungsgesetz 1954 durch das „Eisenbahn-Enteignungs-Entschädigungsgesetz“ aufgehoben bzw. abgelöst worden. Tatsächlich wurde jedoch durch Art. XIII der Außerstreit-Begleitgesetzes, BGBl. I Nr. 112/2003, u.a. der Gesetzestitel des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954 auf Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz – EisbEG geändert. Es wird daher angeregt, die Novellierungsanordnung wie folgt zu gestalten:

„Im § 24 Abs. 6 wird das Zitat „Eisenbahnteilungsgesetz 1954“ durch das Zitat „Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz – EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954, zuletzt geändert durch Art. XIII des Außerstreit-Begleitgesetzes, BGBl. I Nr. 112/2003,“ ersetzt.“

VD Das Zitat müsste lauten: „Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes, BGBl. Nr. 20/1970 in der Fassung BGBl. I Nr. 112/2003“.

25. § 30 Abs. 8 lautet:

„(8) Für bereits bestehende Handelseinrichtungen, die

- a) überwiegend zentrumsrelevante Waren anbieten,
- b) außerhalb von Zentrumszonen liegen,
- c) entsprechend den bis zum 21. April 2006 gültigen raumordnungsrechtlichen Bestimmungen errichtet wurden und
- d) den Bestimmungen des § 17 nicht entsprechen, gilt:

Der Zu- und Umbau dieser Gebäude ist zulässig, wenn dabei die bestehende und der Baubewilligung entsprechende Verkaufsfläche nicht vergrößert wird; bei Handelseinrichtungen, die nicht als Einkaufszentren gemäß dem NÖ Raumordnungsgesetz 1976, LGBl. 8000-18, gegolten haben, darf die Verkaufsfläche für Lebensmittel maximal 80 m<sup>2</sup> betragen. Diese Bestimmungen gelten sinngemäß auch für jene Handelsprojekte, die zwar noch nicht errichtet wurden, aber über eine aufrechte Baubewilligung verfügen.“

Zu Z 25 (§ 30 Abs. 8)

**BKA** Fraglich könnte sein, auf welchen Zeitpunkt für einzelne Tatbestandselemente abzustellen ist. So dürfte das Wort „bereits“ den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Entwurfsbestimmung meinen, was aber aus dem Normtext nur undeutlich hervorgeht.

Da die Wendung „gilt“ dem Sinne nach den lit. a bis d gemeinsam ist, wäre sie von lit. d abzusetzen und als gemeinsamer Schlussteil dieser Aufzählung zu gestalten.

**VD** Diese Bestimmung ist in ihrer Gesamtheit unklar. Auch erscheint nicht nachvollziehbar, warum auf das Anbieten von „überwiegend“ zentrumsrelevanten Waren und auf das Datum „21. April 2006“ abgestellt wird. Weiters wird im Gesetzestext auf eine Verkaufsfläche für „Lebensmittel“ abgestellt, nach den Erläuterungen wird nur auf „zentrumsrelevante Waren“ abgestellt. Auch stellt sich die Frage, welcher Unterschied zwischen „Handelseinrichtungen“ und „Handelsprojekten“ besteht. Ebenso stellt sich die Frage, inwiefern nicht gleich auf eine entsprechende Baubewilligung – wie dies im letzten Satz getan wird – abgestellt werden kann. Bei einer Änderung des § 30 Abs. 8 muss auch eine Übergangsregelung bzgl. der derzeit geltenden Regelung geschaffen werden.

## Zu Z. 25 (§ 30 Abs. 8) - Übergangsbestimmung

YSG Der geplante Verzicht gesonderter Festlegungen bestehender Handelseinrichtungen in den gegenständlichen Zonen im Flächenwidmungsplan wird aus Gemeindesicht sehr begrüßt.

Wie bereits aber in den Verhandlungen zur vorliegenden Novelle festgehalten, **spricht sich unser Verband ausdrücklich dafür aus, die derzeit bestehende Erweiterungsmöglichkeit der baubehördlich bewilligten Verkaufsfläche (bisher 10 % bzw. max. 500 m<sup>2</sup>) – adaptiert an die geplante neue Rechtslage - beizubehalten.** Derartige Bestandsobjekte werden immer wieder den geänderten (Handels-)Bedürfnissen angepasst, was in diesem erheblich untergeordneten Ausmaß einer Verkaufsflächenerweiterung auch im Interesse der Gemeinden liegt. Dieses Mindestmaß an Flexibilität für die Handelsbedürfnisse sollte beibehalten werden.

Der vorgesehene Entfall geringfügiger Flächenadaptionen, wie dies bisher mit 10 % bzw. max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenerweiterung (im Falle einer entsprechenden Widmungsfestlegung) möglich war, wird daher ausdrücklich abgelehnt.

### Zu Z. 25 (§ 30 Abs. 8)

ÖSTB Der geplante Verzicht gesonderter Festlegungen bestehender Handelseinrichtungen in den gegenständlichen Zonen im Flächenwidmungsplan ist grundsätzlich zu begrüßen. Der dabei vorgesehene Entfall geringfügiger Flächenadaptionen, wie dies bisher mit 10 % bzw. max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenerweiterung (im Falle einer entsprechenden Widmungsfestlegung) möglich war, wird jedoch als nicht sinnvoll erachtet, da derartige Bestandsobjekte immer wieder den geänderten (Handels-)Bedürfnissen angepasst werden und dies in diesem erheblich untergeordneten Ausmaß einer Verkaufsflächenerweiterung auch im Interesse der Gemeinden steht.

25.  
GLEO  
+  
GVR5 Auf die gegenwärtigen gesellschaftlichen und räumlichen Phänomene der Konsumgesellschaft und der Individualisierung, die sich konkret auf die Standorte für Handelseinrichtungen auswirken, mit einer reinen Verhinderungstaktik zu reagieren, die ein zu hinterfragendes Idealbild des „gewachsenen Ortskerns“ festzementiert, ohne z.B. die zu erwartende Verkehrsbelastung zu berücksichtigen, die aus einer Konzentration großflächiger Handelseinrichtungen in eben erst aufwändig verkehrsberuhigten Ortskernen entstehen wird, scheint uns undifferenziert und nicht zukunftssträchtig. Eine ausführliche Stellungnahme zum Thema „Zentrumszonen“ wurde bereits zur letzten Novelle des Raumordnungsgesetzes vom November 2004 vom Büro hadler bis hausdorf übermittelt, hat jedoch offensichtlich in die weiteren Überlegungen keinen Eingang gefunden.

**RWA** Soweit ersichtlich entfällt nach der neuen Fassung des § 30 (einer Übergangsbestimmung) die bisher vorgesehene Möglichkeit einer Erweiterung der baubehördlich bewilligten Verkaufsfläche um 10 % max. jedoch um 500 m<sup>2</sup>, sofern die in der neuen Bestimmung des § 30 vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt sind.

§ 30 neu sieht vor, dass für bereits bestehende Handelseinrichtungen, die **überwiegend zentrumsrelevante** Waren anbieten, ein Zu- und Umbau der Gebäude nur dann zulässig ist, wenn dabei die bestehende und der Baubewilligung entsprechende **Verkaufsfläche** nicht vergrößert wird. Bei Handelseinrichtungen, die nicht als Einkaufszentren gem. NÖ Raumordnungsgesetz 1976 gegolten haben, darf die Verkaufsfläche für Lebensmittel max. 80 m<sup>2</sup> betragen.

Wie bereits mit Eingaben vom 11.10.2005 sowie 17.3.2005 ausführlich dargestellt, sind die NÖ Lagerhausgenossenschaften durch die jüngsten Änderungen des NÖ Raumordnungsgesetzes in ihrer betriebswirtschaftlichen Entwicklung massiv eingeschränkt. Dies nicht zuletzt deshalb, da aufgrund des breiten Warensortimentes sich für die NÖ Lagerhausgenossenschaften in nahezu allen Standorten ein sogenannter Mischbetrieb (Verkauf von sogenannten zentrumsrelevanten und nicht zentrumsrelevanten Waren) ergibt.

**RWA** In diesem Zusammenhang stellt sich nun die Frage, wie bzw. nach welchen Kriterien der Begriff „überwiegend“ definiert wird. Weiters erscheint unklar, ob sich die genannte Verkaufsfläche nur für zentrumsrelevante Waren oder auch auf nicht zentrumsrelevante Waren bezieht. Wie der 16. Novelle und dem dort novellierten § 30 eindeutig zu entnehmen ist, stellt die Abgrenzung der zentrumsrelevanten von den nicht zentrumsrelevanten Waren ein maßgebliches Kriterium für Erweiterungen bestehender Handelseinrichtungen dar, die im Fall der NÖ Lagerhausgenossenschaften aufgrund der besonderen, gemischten Warensortimente einer gesonderten und von üblichen Handelseinrichtungen sich deutlich unterscheidenden Beurteilung bedarf.

**RWA** Im Hinblick auf die in der Praxis bereits hervorgekommenen und Ihnen mehrfach dargelegten Probleme in der Anwendung des NÖ Raumordnungsgesetzes sowie der NÖ Warengruppenverordnung für die NÖ Lagerhausgenossenschaften ersuchen wir neuerlich höflich, die aktuelle 16. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 1976 zum Anlass zu nehmen, auch die Warengruppenverordnung um den Begriff „land- und forstwirtschaftliche Betriebs- und Bedarfsartikel, wie insbesondere Düngemittel, Pflanzenschutzmittel, Futtermittel, etc.“ zu ergänzen. In diesem Zusammenhang dürfen wir auch auf die gemeinsame Besprechung vom 4.5.2005 verweisen, in der Seitens der anwesenden Vertreter der NÖ Landesregierung (Hofrat Dr Kienastberger, Mag Bischof und DI Pomarolli) Bereitschaft zur Unterstützung der NÖ Lagerhausgenossenschaften bei diesem Vorschlag der Erweiterung der NÖ Warengruppenverordnung signalisiert wurde.

Zu § 30 Abs. 8 (Übergangsbestimmungen für FMZ und EKZ)

**SCHED** Das Auslaufen der Erweiterungsmöglichkeit um max. 500 m<sup>2</sup> ist zu begrüßen. Wozu allerdings 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Waren in einem Autohaus oder Brennstoffhandelsbetrieb notwendig sind, erscheint diskussionswürdig.

## *ANHANG*

### **4. Zu den Erläuterungen:**

#### Zum Allgemeinen Teil:

Aus diesem ist zu schließen, dass der Entwurf auch eine Ersatzregelung für die vom VfGH aufgehobene Festlegung der „landwirtschaftlichen Vorrangzonen“ enthält. Augenscheinlich ist eine entsprechende Ersatzregelung jedoch bereits vom Landtag am 29. März 2007 beschlossen worden und nicht mehr Gegenstand dieses Entwurfes.

#### Zum Besonderen Teil:

Zu Z. 6:

Es handelt sich hier wohl nicht um einen Zitatfehler sondern um eine Anpassung an das geltende Bundesrecht.

Zu Z. 7:

Hier wird ausgeführt, dass eine „Überschreitung der Geruchszahl 44 allerdings nur bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zulässig“ ist. Eine dementsprechende Einschränkung ist dem Gesetzestext jedoch nicht zu entnehmen.

Zu Z. 25:

Wie bereits zum Gesetzestext ausgeführt, erscheint diese Regelung unklar. Darüber hinaus sollte das „Raumordnungsgesetz“ vollständig zitiert werden (NÖ Raumordnungsgesetz 1976). Die NÖ Warengruppen-Verordnung wurde unter „LGBl. 8000/95“ kundgemacht.

### **5. Zur Textgegenüberstellung:**

Diese ist in einigen Punkten unrichtig, insbesondere hinsichtlich einzelner Ziffernbezeichnungen (z.B. § 1 Abs. 2 Z. 3 lit. g). Auch hinsichtlich der Änderungen stimmt der rot geschriebene neue Text nicht mit den Änderungsanordnungen überein. So wird z.B. bei den Zitatberichtigungen nicht nur die einzelne Ziffer geändert, daher es müsste das in der Änderungsanordnung angeführte vollständige Zitat in der Textgegenüberstellung beim neuen Gesetzestext rot gedruckt werden.