

Zu Ltg.-1017/R-3/1-2016

## **ANTRAG**

des Abgeordneten DI Eigner

zur Vorlage der Landesregierung betreffend **Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014)**, LT-1017/R-3/1-2016

Die durch die 17. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 1976 im Jahr 2007 vorgesehene Erlassung einer Durchführungsverordnung zur Festlegung einer höchstzulässigen Geruchszahl bei landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben im Ortsgebiet sollte eine konkrete Emissionsprüfung bzw. Begutachtung allfälliger Belästigungen bzw. Gesundheitsgefährdungen im Baubewilligungsverfahren entbehrlich machen. Durch den zwischenzeitlich erfolgten Strukturwandel in der Landwirtschaft sehen sich immer mehr landwirtschaftliche Betriebe - insbesondere bei Tierhaltungen – gezwungen, aus dem Ortsgebiet ins Grünland auszusiedeln, sodass die vorgesehene Erlassung einer Verordnung mittlerweile entbehrlich geworden ist. Dies umso mehr, als durch die in Ortsgebieten mit Massentierhaltungen gegebene Immissionssituation eine Erhöhung der Bestandszahlen auch für den Fall einer verordneten Obergrenze für die Geruchszahl unmöglich macht. Auch die Volksanwaltschaft hat die Streichung dieser Gesetzesstelle in einem konkreten Prüfverfahren als Alternative vorgeschlagen. Der Entfall der Verpflichtung der Landesregierung, eine höchstzulässige Geruchszahl für Tierhaltungsbetriebe im Bauland-Agrargebiet per Verordnung festzulegen, hat auf die praktische Durchführung derartiger Baubewilligungsverfahren keine Auswirkungen, da ohnehin in jedem Einzelfall vom landwirtschaftlichen Sachverständigen die konkrete Geruchszahl nach der provisorischen Richtlinie des Landwirtschaftsministeriums bereits bisher zu ermitteln war.

Die Abänderung des § 18 Abs. 2 betreffend die Zulässigkeit von Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Waren außerhalb allfälliger Zentrumszonen und in Betriebsgebieten ist das Ergebnis einer fortgesetzten Diskussion um geeignete

Standorte, welches sowohl die Interessen der Erhaltung funktionsfähiger Ortskerne einerseits aber auch die Entwicklung und Versorgung zukünftiger Siedlungsbereiche andererseits berücksichtigt. So sollen solche Handelseinrichtungen primär dort errichtet werden, wo bis zu einem gewissen Abstand (500 m) eine vollständig umschließende Wohnbebauung vorhanden ist. In Betriebsgebieten ist eine freie Standortwahl nur dort möglich, wo dieses vollständig von Wohnbebauung umschlossen ist. Ist dies nicht der Fall, kommt nur der Standort im Betriebsgebiet in Frage, der an einer Seite an ein bebautes Grundstück mit Wohnnutzung, sowie an zwei weiteren Seiten an bebaute Grundstücke, angrenzt.

Zur Z 33 der Regierungsvorlage (§ 31 Abs. 1 Z 2 und 3 „überwiegende Anbaupflicht“) ist ergänzend festzuhalten, dass die hier festgelegte überwiegende Anbaupflicht so zu verstehen ist, dass mehr als die Hälfte der Gebäudefront des kleineren Objektes anzubauen ist.

Weiters wird festgehalten:

Zu Z. 3:

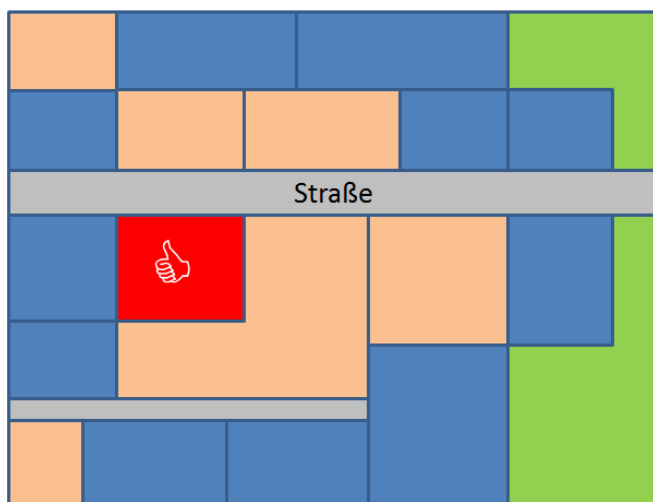
Die nunmehr im Gesetz verankerte „3-Seiten-Regel“, wonach das vorgesehene Betriebsgrundstück an zumindest 3 Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Nachbargrundstücke angrenzen muss, ist bei Straßen mit jeweils einzeiliger Bebauung an beiden Seiten („Straßendörfer“) insofern gelockert, als sich das dritte bebaute Grundstück auch jenseits der Straße befinden kann, wenn dessen straßenseitige Grundstücksgrenze mehr als die Hälfte des gegenüberliegenden Betriebsgrundstückes abdeckt.

Die Einschränkung von Handelsbetrieben in der Widmung Bauland-Betriebsgebiet ermöglicht deren Errichtung in dieser Flächenwidmung nur mehr dann, wenn dieses Betriebsgebiet – unabhängig von der Anzahl der darin befindlichen Grundstücke – zur Gänze von Wohnbauland (Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Agrargebiet) umschlossen ist. Wenn diese Voraussetzung nicht zutrifft, muss das für den Handelsbetrieb vorgesehene Baugrundstück im Betriebsgebiet an wenigstens einer Seite an ein bebautes Grundstück im Wohnbauland bzw. Bauland-Sondergebiet

mit Wohnnutzung und zusätzlich an zwei weiteren Seiten an bebaute Grundstücke, welche auch im Betriebsgebiet situiert sein können, angrenzen.

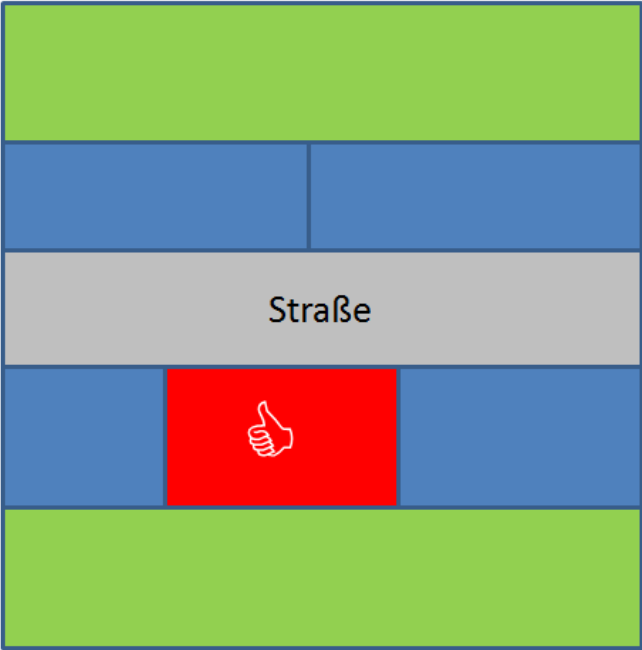
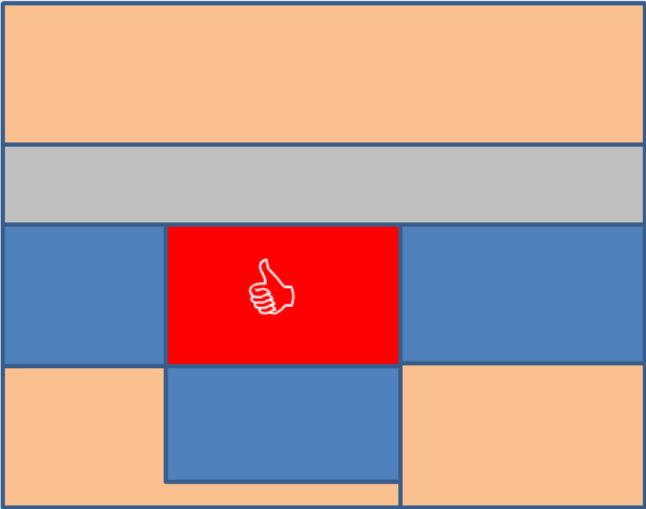
Durch die Übergangsbestimmung in § 53 Abs. 8 Z 3 ist klargestellt, dass bereits bestehende Betriebe, die die bisher zulässige Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren (noch) nicht ausgeschöpft haben, nicht benachteiligt werden und andererseits dieses Limit für die Verkaufsfläche bei zentrumsrelevanten Waren auch in diesen Fällen gilt.

Beispiel für einen Fall des § 18 Abs. 2 erster Satz.



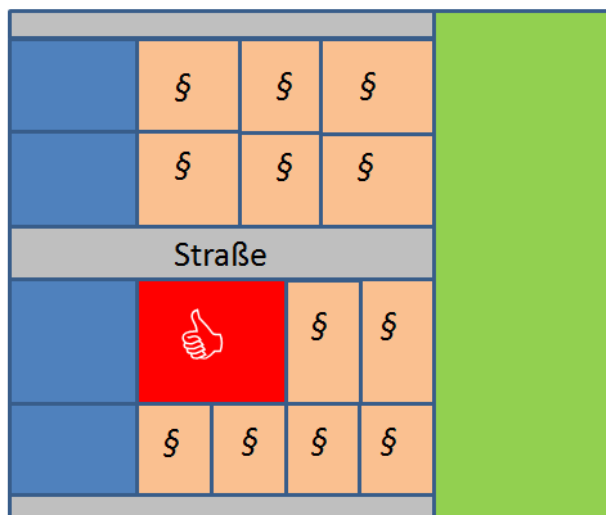
Wenn das Baugrundstück (in der Skizze in rot dargestellt) von seinen Grenzen bis zu einer Entfernung von max. 500 m von bebauten Baulandgrundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) (in der Skizze in blau dargestellt) umschlossen ist, ist eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben von bis zu 750 m<sup>2</sup> (ausgenommen in der Widmung Bauland- Kerngebiet-Handelseinrichtungen) zulässig.

Beispiel für Fälle des § 18 Abs. 2 erster Spiegelstrich:



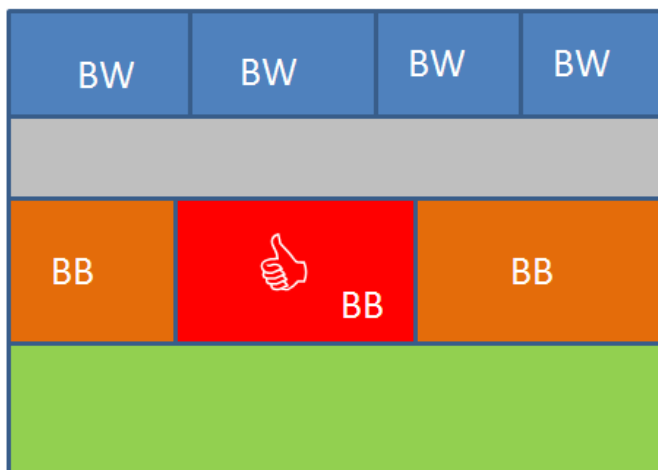
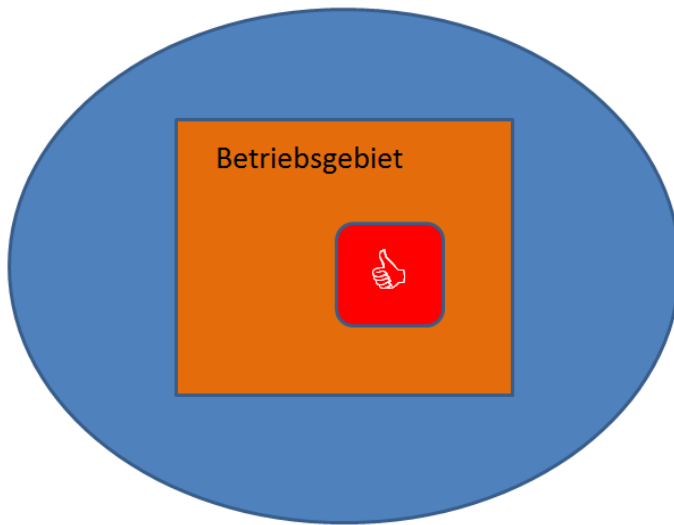
Wenn wie im ersten Fall das Baugrundstück (in der Skizze in rot dargestellt) an zumindest drei Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Nachbargrundstücke (in der Skizze in blau dargestellt) oder an innerörtliche Grünlandwidmungen wie z.B. Parks angrenzt, wobei sich wie beim zweiten Fall bei einzeiliger Bebauung wie in Straßendörfern das dritte mit einem Hauptgebäude bebaute Grundstück straßenseitig dem Baugrundstück überwiegend gegenüberliegend befinden kann (in der Skizze in blau dargestellt), ist eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben von bis zu 750 m<sup>2</sup> (ausgenommen in der Widmung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen) zulässig. Im dritten Fall ist dargestellt, dass ein Angrenzen auch an innerörtliche Grünlandwidmungen wie z.B. Parks zulässig ist.

Beispiel für einen Fall des § 18 Abs. 2 zweiter Spiegelstrich:



Wenn das Baugrundstück (in der Skizze in rot dargestellt) an ein bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung angrenzt (in der Skizze in blau dargestellt) und zur Gänze von solchen Baulandgrundstücken umschlossen ist, welche sich entweder im Eigentum der Gemeinde befinden oder deren Bebauung innerhalb der nächsten 5 Jahre gerechnet ab Antragstellung für die Baubewilligung des Handelsbetriebes rechtlich gesichert ist (in der Skizze mit § gekennzeichnet), ist eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben von bis zu 750 m<sup>2</sup> (ausgenommen in der Widmung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen) zulässig.

Beispiele für Fälle des § 18 Abs. 2 letzter Absatz:



Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben im Baulandbetriebsgebiet von bis zu 750 m<sup>2</sup> ist zulässig, wenn wie im ersten Fall das Betriebsgebiet (in der Skizze in orange dargestellt) von Wohnbauland oder anderen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) (in der Skizze in blau dargestellt) umschlossen ist oder wie im zweiten Fall das Baugrundstück (in der Skizze in rot dargestellt) an ein bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) (in der Skizze in blau dargestellt) und an zwei weiteren Seiten an bebaute Grundstücke (in der Skizze in orange dargestellt) angrenzt.

#### Zu Z. 4:

Durch die Einschränkung der Möglichkeit, private Energieversorgungsanlagen ohne entsprechende Flächenwidmung im Grünland errichten zu dürfen, sind Wasserkraftwerke nicht betroffen, da diese gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 NÖ Bauordnung 2014 aus deren Geltungsbereich ausgenommen sind und somit auch keine spezielle Flächenwidmung erfordern. Der Begriff „Kapellen“ in § 20 Abs. 6 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wird durch die Wortfolge „Sakralbauten bis zu den maximalen Abmessungen 3 m Länge, 3 m Breite und 6 m Höhe“ ersetzt. Dies bewirkt, dass für die Errichtung von Sakralbauten (aller anerkannter Religionsgemeinschaften) mit den maximalen Abmessungen 3 m Länge, 3 m Breite und 6 m Höhe keine eigene Flächenwidmung erforderlich ist. Sakralbauten mit darüber hinausgehenden Abmessungen bedürfen damit einer eigenen Flächenwidmung. Die Begriffe Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung sollen sich im § 20 Abs. 6 nur auf öffentliche, kommunale und genossenschaftliche Einrichtungen beziehen. Mit der Regelung in § 20 Abs. 6 letzter Satz soll zum Ausdruck kommen, dass für die im letzten Satz genannten und am 7. Juli 2016 bestehenden Bauwerke weiterhin bauliche Veränderungen – unabhängig von der vorliegenden Flächenwidmung – vorgenommen werden dürfen.

Der der Vorlage der Landesregierung angeschlossene Gesetzesentwurf wird wie folgt abgeändert:

1. Ziffer 4 lautet:

„4. Im § 1 Abs. 2 Z 1 lit. b werden nach dem 4. Spiegelstrich folgende Spiegelstriche eingefügt:

- „ - Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie
- Reduktion von Treibhausgasemissionen (Klimaschutz)“

2. Nach der Ziffer 17 wird folgende Ziffer 17a eingefügt:

„17a. Im § 16 entfällt der Abs. 7.“

3. Ziffer 19 lautet:

„19. § 18 Abs. 2 lautet:

„(2) Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben von bis zu 750 m<sup>2</sup> – ausgenommen in der Widmung Bauland- Kerngebiet-Handelseinrichtungen – ist zulässig, wenn das Baugrundstück von seinen Grenzen bis zu einer Entfernung von max. 500 m von bebauten Baulandgrundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist.

Liegt dies nicht vor, muss

- das Baugrundstück an zumindest drei Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Nachbargrundstücke oder an innerörtliche Grünlandwidmungen wie z.B. Parks angrenzen, wobei sich bei einzeiliger Bebauung wie in Straßendörfern das dritte mit einem Hauptgebäude bebaute Grundstück straßenseitig dem Baugrundstück überwiegend gegenüberliegend befinden kann  
oder
- das Baugrundstück an ein bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung angrenzen und zur Gänze von solchen Baulandgrundstücken umschlossen sein, welche sich entweder im Eigentum der Gemeinde befinden oder deren Bebauung innerhalb der nächsten 5 Jahre gerechnet ab Antragstellung für die Baubewilligung des Handelsbetriebes rechtlich gesichert ist (durch Maßnahmen der Vertragsraumordnung oder sonstige individuelle Vereinbarungen).

Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben im Bauland-Betriebsgebiet von bis zu 750 m<sup>2</sup> ist zulässig, wenn das Betriebsgebiet von Wohnbauland oder anderen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist oder das Baugrundstück an ein bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung (inklusive allfälliger Grüngürtel und



Straßen) und an zwei weiteren Seiten an bebaute Grundstücke angrenzt. Dies gilt nicht für Bauvorhaben im Betriebsgebiet, für die am 7. Juli 2016 bereits ein baubehördliches Verfahren anhängig war.““

4. Nach der Ziffer 25 wird folgende Ziffer 25a eingefügt:

„25a § 20 Abs. 6 lautet:

„(6) Die Errichtung von Betriebsbauwerken für die öffentliche bzw. kommunale oder genossenschaftliche Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung, von Bauwerken für fernmeldetechnische Anlagen, von Maßnahmen zur Wärmedämmung von bestehenden Gebäuden, Messstationen, Sakralbauten bis zu den maximalen Abmessungen 3 m Länge, 3 m Breite und 6 m Höhe, Marterln und anderen Kleindenkmälern sowie Kunstwerken darf in allen Grünlandwidmungsarten bewilligt werden. Die Fundamente der Windkraftanlagen dürfen jedoch nur auf solchen Flächen errichtet werden, die als Grünland-Windkraftanlagen im Flächenwidmungsplan gewidmet sind. Photovoltaikanlagen dürfen nur auf solchen Flächen errichtet werden, die als Grünland-Photovoltaikanlagen gewidmet sind. An bereits am 7. Juli 2016 bestehenden Bauwerken für die Energie- und Wasserversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung, Aussichtswarten und Sakralbauten dürfen weiterhin bauliche Veränderungen unabhängig von der vorliegenden Flächenwidmung vorgenommen werden.““

5. Ziffer 32 lautet:

„32. § 30 Abs. 2 Z 13 lautet:

„13. die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot, die Festlegung einer Mindestgeschoßhöhe für das Erdgeschoß und das Verbot eines unterirdischen Geschoßes (§ 4 Z 16 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung),““

6. Ziffer 37 lautet:

„37. § 53 Abs. 8 (neu) lautet:

„(8) Für bereits bestehende Gebäude von Handelseinrichtungen gilt:

1. Bei der Wiedererrichtung eines Gebäudes auf demselben Bauplatz oder bei Zu- und Umbauten darf das bestehende, der Baubewilligung entsprechende Ausmaß der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren beibehalten, aber nicht vergrößert werden. Bei der Erweiterung der Verkaufsfläche für nicht zentrumsrelevante Waren sind zusätzliche Stellplätze ohne Verbrauch von Grünflächen herzustellen.
2. Handelseinrichtungen, die bisher sowohl zentrumsrelevante Waren als auch nicht zentrumsrelevante Waren angeboten haben, dürfen das Verhältnis zwischen diesen Warengruppen nicht zugunsten der zentrumsrelevanten Waren verändern. Die Verkaufsfläche für nicht zentrumsrelevante Waren darf jedoch vergrößert werden. Zusätzliche Stellplätze sind dabei ohne Verbrauch von Grünflächen herzustellen. Waren keine Lebensmittel zulässig, darf bei den zentrumsrelevanten Waren der Anteil der Lebensmittel künftig nur maximal 80 m<sup>2</sup> betragen.
3. Handelsbetriebe, welche am 7. Juli 2016 die höchstzulässige Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von 750 m<sup>2</sup> noch nicht ausgeschöpft haben, werden durch die Bestimmung des § 18 Abs. 2 vorletzter Satz nicht berührt.“