

Der Landtag von Niederösterreich hat am.....beschlossen:

Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014

Das NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis wird im IV. Abschnitt bei § 33 die Wortfolge „Erlassung des Bebauungsplans“ durch die Wortfolge „Verfahren zur Erlassung des Bebauungsplans“ ersetzt.
2. Im Inhaltsverzeichnis wird die Wortfolge

„V. Abschnitt  
Gemeinsame Bestimmungen

- § 37 Abgrenzung
- § 38 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden
- § 39 Verordnungen und Pläne
- § 40 Unterstützung der Gemeinden
- § 41 Duldung von Vorarbeiten
- § 42 Übergangsbestimmungen
- § 43 Umgesetzte EU-Richtlinien
- § 44 Inkrafttreten“

ersetzt durch folgende Wortfolge:

„V. Abschnitt  
Baulandumlegung

- § 37 Zweck
- § 38 Einleitung des Verfahrens
- § 39 Rechtswirkungen der Einleitung des Verfahrens
- § 40 Einstellung des Verfahrens
- § 41 Umlegungsplan
- § 42 Neuverteilung
- § 43 Auflage des Umlegungsplans
- § 44 Umlegungsbescheid
- § 45 Rechtswirkungen der Umlegungsentscheidung
- § 46 Rechte Dritter
- § 47 Gebühren und Abgabenbefreiung, Kosten

VI. Abschnitt  
Gemeinsame Bestimmungen

- § 48 Abgrenzung
- § 49 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden
- § 50 Verordnungen und Pläne
- § 51 Unterstützung der Gemeinden
- § 52 Duldung von Vorarbeiten
- § 53 Übergangsbestimmungen
- § 54 Umgesetzte EU-Richtlinien
- § 55 Inkrafttreten“

3. Im § 1 Abs. 1 Z 15 tritt anstelle des Zitats „§ 43“ das Zitat „§ 54“.
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)“
5. Im § 5 Abs. 1 wird in der Z 3 der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z 4 angefügt:
  - „ 4. wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.“
6. Im § 7 Abs. 1 dritter Spiegelstrich wird der Beistrich durch einen Punkt ersetzt und der vierte Spiegelstrich entfällt.
7. § 8 lautet:
  - „Der Raumordnungsbeirat kann Empfehlungen abgeben zu:
  - 1. Programmen, Konzepten und Strategien der überörtlichen Raumordnung;
  - 2. Novellen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014.“
8. § 9 Abs. 1 erster Satz lautet:
  - „Die Sitzungen des Raumordnungsbeirates werden bei Bedarf vom Vorsitzenden unter Bekanntgabe der Tagesordnung einberufen.“
9. Im § 10 Abs. 4 tritt anstelle des Zitats „§ 43“ das Zitat „§ 54“.
10. § 14 Abs. 2 Z 6 lautet:
  - „ 6. Bei der Neuwidmung von Bauland sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung sicherzustellen.
  - Lediglich in folgendem Fall muss zumindest eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein:
  - Kleinflächige Erweiterungen von bestehendem Bauland, das nicht mit einer zentralen (öffentlichen oder privaten) Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist.“

11. Im § 14 Abs. 2 Z 10 tritt anstelle des Zitats § 43 das Zitat § 54.

12. § 14 Abs. 2 Z 14 lautet:

„Bei der Festlegung von Widmungsarten muss ihre Raumverträglichkeit sichergestellt werden können (Raumverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Grundlagenerhebung bei vorhersehbaren Verträglichkeitsproblemen), wobei auf die angemessenen Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 54) Bedacht zu nehmen ist.“

13. § 14 Abs. 2 Z 18 lit. a lautet:

„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 keine besser geeigneten Flächen für den selben Widmungszweck verfügbar sind;“

14. § 15 Abs. 2 Z 2 lautet:

„2. Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (Europaschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Objekte unter Denkmalschutz, Bann- und Schutzwälder, Schutzgebiete von Wasserversorgungsanlagen, Überflutungsgebiete, Sicherheitszonen von Flugplätzen, Gefährdungsbereiche von Schieß- und Sprengmittelanlagen, Bergbauggebiete, Gefahrenzonen und dergleichen) sowie Standorte und angemessene Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 54).“

15. § 15 Abs. 3 Z 4 entfällt. Im § 15 Abs. 3 erhält die (bisherige) Z 5 die Bezeichnung Z 4.

16. § 15 Abs. 4 lautet:

„(4) Ausgenommen von Abs. 3 Z 1 bis 4 sind Flächen für Bauwerke, die auf Grund ihrer Funktion an bestimmten Standorten ungeachtet der in Abs. 3 Z 1 bis 4 angeführten Mängel errichtet werden müssen sowie Flächen innerhalb eines geschlossenen Ortsgebietes.“

17. § 16 Abs. 5 lautet:

„(5) Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Kerngebiet können erforderlichenfalls ganz oder für Teilbereiche hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung näher bezeichnet werden (z. B.: Verwaltungs- und Schulungsgebäude, emissionsarme Betriebe u. dgl.). Im Bauland-Agrargebiet können erforderlichenfalls im Übergang zum Grünland Bereiche festgelegt werden („Hintausbereiche“), in denen jegliche Wohnnutzung unzulässig ist. Zur Sicherung des strukturellen Charakters, darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei Wohnungen im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden. Im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) darf bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich - höchstens jedoch vier - geschaffen werden.“

17a. Im § 16 entfällt der Abs. 7.

18. Im § 17 Abs. 2 wird folgender letzter Satz in einem neuen Absatz angefügt:

„Verträge nach Z 2 und 3 dürfen auch Grundstücke außerhalb des Baulandes zum Gegenstand haben.“

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.“

§ 18 Abs. 4 lautet:

„(4) Bilden mehrere Handelsbetriebe eine bauliche, funktionelle oder organisatorische Einheit, darf die Summe der Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Waren in den Fällen gemäß Abs. 2 nicht mehr als 750 m<sup>2</sup> und die Summe der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren an Standorten gemäß Abs. 3 nicht mehr als 80 m<sup>2</sup> betragen. Eine funktionelle Einheit ist gegeben, wenn angrenzende und straßenseitig gegenüberliegende Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebauung ausschließlich oder dominierend für Handelseinrichtungen einschließlich Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge genutzt werden, wobei bereits ein einzelnes angrenzendes oder straßenseitig gegenüberliegendes Grundstück diese Einheit bilden kann. Dazwischen liegende Verkehrsflächen unterbrechen die funktionelle Einheit nicht, ebenso Grundflächen (z. B. Grüngürtel und Gewässer) mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m sowie schmale Grundstücke mit einer Breite bis zu 40 m.“

20. Im § 20 Abs. 2 Z 1a wird im vierten Satz nach der Wortfolge „Weiters sind“ die Wortfolge „im Hofverband“ eingefügt.

21. § 20 Abs. 2 Z 4 lit. a lautet:

„a) Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.“

23. Anstelle des bisherigen letzten Satzes im § 20 Abs. 2 Z 4 werden die folgenden beiden Sätze eingefügt:

„Sofern es insbesondere zur Umsetzung der Ziele des örtlichen Raumordnungsprogramms, zum Schutz des Ortsbilds, auf Grund einer eingeschränkten Verkehrserschließung, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder auf Grund von Naturgefahren, die weder den Bestand noch die Benutzbarkeit des Gebäudes gefährden, erforderlich ist, kann die Gemeinde die Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken bzw. dessen Erweiterungsmöglichkeiten unter die in Abs. 5 Z 1 und 2 vorgesehenen Obergrenzen eingrenzen.“

Eine solche Einschränkung kann auch generell für erhaltenswerte Gebäude im Grünland im gesamten Gemeindegebiet oder in abgrenzbaren Teilbereichen davon festgelegt werden.“

24. § 20 Abs. 5 Z 2 lautet:

„2. Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden – ausgenommen solche nach Z 6 – ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z 1 lit. b für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche auf höchstens 400 m<sup>2</sup> zulässig, sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des § 20 Abs. 2 Z 4 vorletzter Satz erfolgt ist. Die Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ist zulässig.“

25. § 20 Abs. 5 Z. 6 lautet:

„6. Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 170 m<sup>2</sup> zulässig (sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs. 2 Z 4 vorletzter Satz erfolgt ist), wenn die Gemeinde dies mit dem Widmungszusatz „Standort“ festgelegt hat und die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde. Dabei darf nur eine Wohnung im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden.“

Bei der Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland muss die Überschneidung mit dem Grundriss des Bestandes zu 50 % gegeben sein.

Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf nur dann erteilt werden, wenn der geplante Neubau das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Über diese Frage hat die Baubehörde ein Gutachten eines Amtssachverständigen des Landes Niederösterreich einzuholen.“

- 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.“

26. § 20 Abs. 9 lautet:

„(9) Aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (Abs. 5 Z 6), einer Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Abs. 5 Z 2, wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m<sup>2</sup> übersteigt, sowie der Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung ist dem Gebäudeeigentümer, ist dieser nicht bekannt, dem Grundeigentümer eine Standortabgabe als eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012, vorzuschreiben.

Deren Höhe beträgt grundsätzlich die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der jeweiligen Gemeinde aktuellen Einheitssatz gemäß § 38 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ergibt.

Die so errechnete Standortabgabe ist

1. im Falle der Wiederrichtung jeweils mit dem Ausmaß der wiedererrichteten Fläche zu multiplizieren und durch 170 zu dividieren.
2. im Falle der Erweiterung mit der Bruttogeschoßfläche nach Erweiterung zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren. Bei jeder nachfolgenden Erweiterung ist mit dem tatsächlichen Ausmaß der Erweiterungsfläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren.
3. im Falle der Nutzungsänderung mit dem Ausmaß der geändert genutzten Fläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren, wobei bei einer geändert genutzten Fläche über 400m<sup>2</sup> und bei mehreren aufeinanderfolgenden Nutzungsänderungen max. die Standortabgabe in voller Höhe vorzuschreiben ist.

Die zur Errichtung jener Straßen geleisteten Interessentenbeiträge, welche unter anderem der Erschließung dieser Gebäude dienen, sind auf die Standortabgabe anzurechnen.

Der Ertrag der Abgabe ist für die Herstellung von staubfrei befestigten Straßen im Grünland zu verwenden. Dieser Abgabenbescheid hat dingliche Wirkung.“

27. § 24 Abs. 5 dritter Satz lautet:

„Die angrenzenden und/oder im Untersuchungsrahmen einbezogenen Gemeinden, die NÖ Wirtschaftskammer, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer sowie die Interessensvertretungen für die Gemeinden im Sinn des § 119 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, sind von der Auflegung schriftlich oder elektronisch zu benachrichtigen.“

28. Im § 25 Abs. 1 Z 6 wird der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z 7 angefügt:

„7. wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.“

29. § 26 Abs. 2 lit. b lautet:

„b) sich herausstellt, dass eine als Bauland gewidmete und unbebaute Fläche von Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 3 Z 1 bis 4 bedroht ist. Als bebaut gelten Flächen im Sinne von § 25 Abs. 2 letzter Satz.“

30. § 26 Abs. 3 lautet:

„(3) Eine Bausperre gemäß Abs. 1 tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben wird, zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft. Sie kann vor Ablauf dieser Frist einmal für ein Jahr verlängert werden.

Eine Bausperre gemäß Abs. 2 ist unbefristet; sie ist vom Gemeinderat aufzuheben, wenn die vermutete Gefährdung bzw. die Erforderlichkeit nicht mehr besteht.

Die Bausperre ist auch teilweise aufzuheben, wenn nachgewiesen wurde (z. B. durch entsprechende Gutachten), dass die Erforderlichkeit der Bausperre für diese Flächen nicht mehr besteht.“

31. § 30 Abs. 2 Z 10 lautet:

„10. die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen, eine von § 63 Abs. 1 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, eine Regelung der Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland gemäß § 63 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, sowie eine Abweichung von der nach § 65 Abs. 1 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, festgelegten Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen,“

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),“

33. § 31 Abs. 1 lautet:

„(1) Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück. Sie kann auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:

1. geschlossene Bebauungsweise  
Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen. Weiters kann die Bebauung bis zu einer Baufluchtlinie (z. B. Eckbauplätze) oder einer Abgrenzung im Sinn des § 4 Z 3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBl. 8200/1-3, erfolgen.  
Grundstücke, die vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996 mit einer Reihe (max. 1,20 m Gebäudeabstand) errichtet wurden, gelten als geschlossen bebaut.
2. gekuppelte Bebauungsweise  
Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten.
3. einseitig offene Bebauungsweise  
Alle Hauptgebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze überwiegend anzubauen, wobei dies auch für einen einzelnen

Bauplatz festgelegt werden kann. An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Bauwuch einzuhalten.

4. offene Bebauungsweise  
An beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten.

Die Bebauungsweise darf wahlweise als offene oder gekuppelte festgelegt werden. Der Bauwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.“

34. Die Überschrift zu § 33 lautet:

„Verfahren zur Erlassung des Bebauungsplans“

35. § 33 Abs. 6 lautet:

„(6) Durch die Bestimmungen des Abs. 1 vierter Satz und des Abs. 5 wird das Verordnungsprüfungsverfahren im Sinne § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000 in der geltenden Fassung, und § 70 NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz, LGBl. 1026 in der geltenden Fassung, nicht ersetzt.“

36. Der bisherige V. Abschnitt erhält die Bezeichnung VI. Abschnitt und die bisherigen §§ 37 bis 44 erhalten die Bezeichnung §§ 48 bis 55. Der V. Abschnitt (neu) lautet:

#### **„V. Abschnitt**

#### **Baulandumlegung**

##### § 37

##### Zweck

Zur Neugestaltung und Erschließung von Siedlungsgebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für bauliche oder sonstige Nutzungen zweckmäßig gestaltete und erschließbare Grundstücke entstehen (Umlegung).

##### § 38

##### Einleitung des Verfahrens

(1) ) In einer Anregung der Gemeinde nach Abs. 5 ist das Umlegungsgebiet zu bezeichnen und sind jene Gegebenheiten darzulegen, die erwarten lassen, dass der Zweck des Umlegungsverfahrens erreicht werden kann. Darin sind insbesondere die Umstände darzustellen, warum im Umlegungsverfahren die einzige Möglichkeit zur Erzielung des im § 37 dargestellten Zwecks gesehen wird.

(2) Das Umlegungsgebiet umfasst Baulandflächen einschließlich der Verkehrsflächen, öffentliche Grünanlagen und die für die Sicherstellung der Bebaubarkeit des Gebietes erforderlichen Flächen. Bebaute oder in besonderer Art benützte Grundflächen dürfen in eine Umlegung nur mit Zustimmung ihrer Eigentümer einbezogen werden.



(3) Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Umlegung zweckmäßig durchführen lässt, ohne dass unbebaubare Restflächen verbleiben. Die Nutzung und Erschließung von Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebiets darf dadurch nicht erschwert oder behindert werden.

(4) Die Gemeinde hat die betroffenen Grundstückseigentümer und Bauwerkseigentümer von der beabsichtigten Anregung nachweislich in Kenntnis zu setzen und ihnen eine Frist von vier Wochen zur Stellungnahme einzuräumen.

(5) Ausschließlich die Gemeinde darf die Durchführung eines Umlegungsverfahrens anregen, wenn die Eigentümer von mehr als 75 % der umzulegenden Grundflächen zustimmen. Soweit Miteigentümer zustimmen, ist für die Berechnung der für die Zulässigkeit der Anregung maßgebenden Flächen für jeden dieser Miteigentümer ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Fläche des im Miteigentum stehenden Grundstücks einzurechnen.

(6) In der Anregung ist darzulegen, welche Erwägungen für die Abgrenzung des Umlegungsgebiets maßgeblich sind. Der Anregung müssen angeschlossen sein:

1. ein Verzeichnis der zur Einbeziehung vorgesehenen Grundstücke mit Angabe der Grundstücksnummern, des Flächenausmaßes sowie der Namen und Anschriften der betroffenen Eigentümer und der der Gemeinde bekannten dinglich Berechtigten,
2. ein Lageplan, aus dem der Grundstücksbestand des Umlegungsgebiets ersichtlich ist,
3. ein Hinweis auf das örtliche Raumordnungsprogramm,
4. Unterlagen, die die Notwendigkeit des Umlegungsverfahrens im Sinne des Abs. 1 zweiter Satz belegen,
5. die eingelangten Stellungnahmen nach Abs. 4 und
6. eine Darstellung allfälliger grundbücherlicher Belastungen der einbezogenen Grundstücke.

(7) Nach Einlangen der im Abs. 6 aufgezählten Unterlagen hat die Landesregierung vor Einleitung des Umlegungsverfahrens eine mündliche Verhandlung unter Beiziehung der Gemeinde, der betroffenen Grundeigentümer, Bauwerkseigentümer und sonstigen dinglichen Berechtigten und der allenfalls erforderlichen Sachverständigen in der Gemeinde durchzuführen.

(8) Die Landesregierung leitet durch Verordnung ein Umlegungsverfahren ein, wenn

1. eine Anregung nach Abs. 5 vorliegt,
2. das beantragte Umlegungsgebiet gemäß Abs. 2 festgelegt ist,
3. die Umlegung zur Verwirklichung der örtlichen Raumordnungsziele und der Planungen nach diesem Gesetz erforderlich ist,
4. das örtliche Raumordnungsprogramm der Umlegung nicht entgegensteht und
5. das Umlegungsverfahren die einzige Möglichkeit zur Erzielung des in § 37 dargestellten Zwecks ist.

(9) Die Verordnung ist im Amtsblatt für das Land Niederösterreich kundzumachen.

(10) Die Landesregierung hat eine Verordnung gemäß Abs. 8 unverzüglich dem Grundbuchsgericht und dem Vermessungsamt bekannt zu geben. Das Grundbuchsgericht hat hierauf von Amts wegen bei den betroffenen Grundstücken die Einleitung des Umlegungsverfahrens im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat die Wirkung, dass

nachfolgende grundbücherliche Eintragungen die grundbücherliche Durchführung der Umlegung nicht hindern.

## § 39

### Rechtswirkungen der Einleitung des Verfahrens

(1) Von der Erlassung einer Verordnung gemäß § 38 Abs. 8 bis zum Eintritt der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung (§ 44) dürfen im Umlegungsgebiet- unbeschadet der nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligungen - nur mit Genehmigung der Landesregierung durchgeführt werden:

1. Änderungen von Grundstücksgrenzen,
2. die Einräumung von Bau- und Wegerechten,
3. Bauführungen, es sei denn, dass eine rechtskräftige Baubewilligung oder nicht untersagte Bauanzeige vorliegt,
4. Veränderungen an Grundstücken, die deren bauliche Nutzbarkeit wesentlich beeinträchtigen.

(2) Eine Genehmigung nach Abs. 1 ist zu erteilen, wenn das beabsichtigte Vorhaben die Umlegung nicht beeinträchtigt.

## § 40

### Einstellung des Verfahrens

(1) Das Umlegungsverfahren ist von der Landesregierung durch Aufhebung der Verordnung gemäß § 38 Abs. 8 einzustellen, wenn

1. nicht innerhalb von zwei Jahren nach Erlassung der Verordnung gemäß § 38 Abs. 8 von der Gemeinde ein Umlegungsplan vorgelegt wird oder
2. der Antrag mit einer Erklärung zurückgezogen wird.

(2) Die Landesregierung hat eine Verordnung nach Abs. 1 im Amtsblatt für das Land Niederösterreich kundzumachen und unverzüglich dem Grundbuchsgericht und dem Vermessungsamt bekanntzugeben. Das Grundbuchsgericht hat hierauf auf Antrag der Landesregierung die Anmerkung nach § 38 Abs. 10 zu löschen.

## § 41

### Umlegungsplan

Der Umlegungsplan ist von der Gemeinde unter Berücksichtigung der Grundsätze des § 42 zu erstellen, in dreifacher Ausfertigung vorzulegen und hat zu enthalten

1. eine planliche Darstellung des bisherigen und des vorgesehenen neuen Grundstückbestands einschließlich der Darstellung der in das öffentliche Gut der Gemeinde abzutretenden Flächen,
2. eine nach Eigentümern geordnete Zusammenstellung der in die Umlegung einbezogenen Grundstücke nach dem bisherigen und nach dem vorgesehenen neuen Stand, aus der die Grundstücksnummern, die Grundbucheinlagen und das Flächenausmaß sowie die der Neuverteilung zugrundeliegenden Berechnungen ersichtlich sind,

3. eine Aufstellung über die Geldleistungen und Geldabfindungen,
4. einen Vorschlag für die Neuregelung der Rechte Dritter (§ 46),
5. den Beitragsschlüssel für die Kosten der Umlegung (§ 47).

## § 42

### Neuverteilung

(1) Bei der Neuverteilung der Grundstücke ist von folgenden Grundsätzen auszugehen:

1. Jedem Grundeigentümer sind Grundstücke zuzuweisen, die nach Abzug der für Verkehrsflächen auszuscheidenden Flächen nach ihrer Größe dem Gesamtausmaß der von ihm eingebrachten Grundstücke entsprechen.
2. Die neu zugewiesenen Grundstücke müssen nach ihrer Lage den eingebrachten Grundstücken vergleichbar sein. Durch die Umlegung darf am Eigentum von Gebäuden ohne Zustimmung des Eigentümers keine Änderung eintreten. Mit Rechten belastete Grundstücke sind, soweit dies mit dem Umlegungszweck vereinbar ist, im größtmöglichen Ausmaß den bisherigen Eigentümern zuzuweisen.
3. Ist die Zuweisung eines nach Größe und Lage entsprechenden bzw. vergleichbaren Grundstücks nicht möglich, so ist eine dadurch bedingte Wertminderung durch eine entsprechende Geldabfindung auszugleichen.
4. Durch die Neuverteilung dürfen keine unbebaubaren Baugrundstücke entstehen. Begründet ein eingebrachtes Grundstück wegen seiner zu geringen Größe nicht den Anspruch auf ein Baugrundstück, so ist für das eingebrachte Grundstück eine Geldabfindung zuzuerkennen.
5. Für bauliche und sonstige Anlagen ist eine Geldabfindung zu gewähren. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass das Grundstück wegen dieser Anlagen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert hat.
6. Die Geldabfindungen sind durch Geldleistungen jener Grundeigentümer aufzubringen, die im Verhältnis des Wertes ihrer eingebrachten Grundstücke mehr erhalten als ihr Anspruch nach den eingebrachten Grundstücken betragen würde.
7. Für die Bemessung der Geldabfindungen und Geldleistungen sind die Verkehrswerte im Zeitpunkt der Vorlage des Umlegungsplans maßgebend. Die Geldabfindungen und Geldleistungen sind so festzulegen, dass sich insgesamt die Ansprüche und Verpflichtungen ausgleichen.

(2) Wenn alle betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann überdies

1. anstelle der Geldabfindungen Miteigentum an zuzuweisenden Grundstücken begründet werden und
2. Miteigentum im Verhältnis der Anteile ganz oder teilweise aufgelöst werden.

## § 43

### Auflage des Umlegungsplans

(1) Die Landesregierung hat die Auflage des Umlegungsplans zu veranlassen. Er ist sechs Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen. Die betroffenen

Grundeigentümer und gegebenenfalls Bauwerkseigentümer sowie die der Gemeinde bekannten dinglich Berechtigten sind von der Gemeinde nachweislich von der Auflage zu verständigen.

(2) Während der Auflagefrist kann jeder Eigentümer und dinglich Berechtigte von bzw. an Grundstücken, die in die Umlegung einbezogen sind sowie gegebenenfalls Bauwerkseigentümer zum Umlegungsplan beim Gemeindeamt schriftlich Einwendungen hinsichtlich einer Verletzung der Grundsätze der Neuverteilung nach § 42 erheben. Die Gemeinde kann Einwendungen hinsichtlich einer Verletzung der Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes erheben. Nach Ablauf der Auflagefrist hat die Gemeinde die bei ihr eingelangten Einwendungen der Landesregierung vorzulegen.

## § 44

### Umlegungsbescheid

(1) Der Umlegungsplan ist zu genehmigen, wenn er

1. die Schaffung von nach Lage, Form und Größe, zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken gewährleistet,
2. die erforderlichen Verkehrsflächen vorsieht und
3. den gesetzlichen Vorschriften und dem örtlichen Raumordnungsprogramm nicht widerspricht.

(2) Im Umlegungsbescheid hat die Landesregierung

1. den Umlegungsplan zu genehmigen und
2. über
  - die Einbringung von Geldleistungen und Zuerkennung von Geldabfindungen,
  - die Neuregelung der Rechte Dritter (§ 46),
  - die Abtretung der Flächen der für die Erschließung erforderlichen Straßen,
  - die Genehmigung durch Vertrag getroffener Regelungen über die Rechte Dritter (§ 46) und
  - allfällige Kosten des Umlegungsverfahrens (§ 47) ab dessen Einleitung zu entscheiden und
3. den Tag, an dem die Rechtsänderungen eintreten, festzusetzen.

Der Umlegungsbescheid hat dingliche Wirkung.

## § 45

### Rechtswirkungen der Umlegungsentscheidung

(1) Das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken geht mit der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung auf die neuen Eigentümer über. Gleichzeitig erlöschen die bisherigen Eigentumsrechte.

(2) Die Gemeinde hat innerhalb eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung eine den vermessungsrechtlichen Vorschriften entsprechende Planurkunde der Landesregierung vorzulegen. Die Landesregierung hat nach Eintritt der

Rechtskraft der Umlegungsentscheidung dem Grundbuchsgericht diesen Bescheid und die zur Richtigstellung des Grundbuchs erforderlichen Behelfe zu übersenden. Das Grundbuchsgericht hat daraufhin von Amts wegen die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen und die Anmerkung der Einleitung des Umlegungsverfahrens zu löschen. Die Landesregierung hat ferner die Richtigstellung des Grenz- und Grundsteuerkatasters zu veranlassen.

(3) Die in der Umlegungsentscheidung festgelegten Geldleistungen sind binnen drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung an die Gemeinde zu entrichten, während die Geldabfindungen binnen vier Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung von der Gemeinde an die Anspruchsberechtigten zu zahlen sind.

## § 46

### Rechte Dritter

(1) Soweit in den Abs. 2 bis 6 nichts anderes bestimmt wird, treten hinsichtlich aller Rechtsbeziehungen zu dritten Personen an die Stelle der Grundstücke, an denen diese Rechte bestanden hatten, nunmehr die dem betreffenden Eigentümer für diese Grundstücke zugewiesenen neuen Grundstücke bzw. die hierfür zuerkannten Geldabfindungen.

(2) Soweit Grunddienstbarkeiten, Reallasten, persönliche Dienstbarkeiten, unregelmäßige und Scheinservituten durch die Umlegung zur Gänze zwecklos werden, ist im Umlegungsbescheid ihre entschädigungslose Aufhebung auszusprechen. Soweit solche Rechte bestehen bleiben, ist im Umlegungsbescheid darüber zu entscheiden, welche der zugewiesenen Grundstücke sie belasten.

(3) Wenn es zur Wahrung der Rechte dritter Personen erforderlich ist, ist im Umlegungsbescheid auszusprechen, dass Baurechte sowie Vor- und Wiederverkaufsrechte auf die Grundstücke übergehen, die nach ihrer Lage den Grundstücken entsprechen, an denen sie bestellt waren.

(4) Bestandrechte gelten mit dem Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheids als aufgelöst. Soweit dies jedoch der Erreichung des Umlegungszweckes nicht entgegensteht, ist im Umlegungsbescheid auf Antrag eines Vertragspartners der Weiterbestand eines Bestandsverhältnisses festzustellen. Erwächst einem Vertragspartner des aufgelösten Bestandvertrages aus der vorzeitigen Auflösung des Vertrages ein vermögensrechtlicher Nachteil, so ist ihm eine entsprechende Geldabfindung zuzuerkennen.

(5) Die durch die Aufhebung und Neubestellung der in den Abs. 2 bis 4 angeführten Rechte bedingten Wertunterschiede sind durch Geldabfindungen und Geldleistungen nach Maßgabe des § 44 auszugleichen.

(6) Den Parteien des Umlegungsverfahrens (Grundeigentümer, Bauwerkseigentümer und daran dinglich Berechtigte) steht es frei, mit Genehmigung der Landesregierung durch Vertrag Regelungen über die Rechte Dritter zu treffen, die von den Bestimmungen der Abs. 1 bis 5 abweichen. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Regelungen dem Umlegungszweck nicht entgegenstehen.

## § 47

### Gebühren und Abgabenbefreiung, Kosten

(1) Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens sind alle Amtshandlungen und schriftlichen Ausfertigungen von den durch landesrechtliche Vorschriften vorgesehenen Gebühren und Verwaltungsabgaben befreit.

(2) Die Kosten der Vorbereitung des Umlegungsverfahrens sind bis zur Einleitung des Verfahrens von der Gemeinde zu tragen. Allenfalls bis zur Beendigung des Verfahrens anfallende Kosten (ausgenommen allfällige Kosten für die Ortsplanung), sind von den Beteiligten im Verhältnis des Wertes ihrer aufgrund der Umlegungsentscheidung zugewiesenen Grundstücke zu tragen.“

37. § 53 Abs. 8 (neu) lautet:

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

1. Bei der Wiedererrichtung eines Gebäudes auf dem selben Bauplatz oder bei Zu- und Umbauten darf das bestehende, der Baubewilligung entsprechende Ausmaß der Verkaufsfläche 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.“

38. § 53 Abs. 12 letzter Satz lautet:

„ Für Bereiche mit Sonderbebauungsweisen ist bis zu einer allfälligen Neufestlegung einer gesetzlich definierten Bauweise der § 54 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, anzuwenden und sind in diesen Bereichen bis einschließlich 31. Jänner 2026 Nebengebäude und -teile im verbleibenden seitlichen Bauwuch unbeschadet der Bestimmung des § 51 Abs. 2 und 3 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, zulässig.“