

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Raumordnung und Umwelt –
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

Postanschrift 3109, St.Pölten, Landhausplatz 1

Fernschreibnummer 15507, Telefax (02742) 9005 15160
Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr
St.Pölten, Neue Herrengasse, Haus 16

RU1-RO-2/041-2014

Bearbeiter	(02742) 9005	Durchwahl	Datum
Dr. Kienastberger		14590	14.06.2016
Mag. Regine Lampl		14983	

Betrifft:

1. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBL.Nr. 3/2015

Hoher Landtag !

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 15.06.2016
Ltg.-**1017/R-3/1-2016**
B-Ausschuss

Zum beiliegenden Novellenentwurf wird berichtet:

1. Allgemeiner Teil

Mit dem vorliegenden Novellenentwurf sollen die bisherigen Erfahrungen seit der Neufassung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 umgesetzt werden bzw. Klarstellungen zur Erleichterung der Vollzugspraxis getroffen werden. Dies betrifft insbesondere die Themenbereiche erhaltenswerte Bauten im Grünland (Geb) sowie die Handelsbetriebe.

An Neuerungen ist vor allem die Einführung der Baulandumlegung anzuführen, durch welche die Bebaubarkeit von gewidmeten Baulandflächen erreicht werden soll, insbesondere in jenen Fällen, in denen die Siedlungsentwicklung am Widerstand einzelner Grundeigentümer scheitert.

Durch diese 1. Novelle ergeben sich gegenüber der bisherigen Rechtslage keine Änderungen

- der Kompetenzlage und
- des Verhältnisses zu anderen landesrechtlichen Vorschriften.

Dieser Gesetzesentwurf steht mit keinen zwingenden unionsrechtlichen Vorschriften im Widerspruch.

Dieser Gesetzesentwurf hat für die Landesverwaltung insofern finanzielle Auswirkungen, als durch die Einführung der Verfahren zur Baulandumlegung, deren Inanspruchnahme durch die Gemeinden und somit deren Anzahl nicht abgeschätzt werden kann, jedenfalls mit einem höherem Personalaufwand im Bereich des rechtskundigen Verwaltungsdienstes sowie im Bereich der Sachverständigen zu rechnen sein wird.

Für den Bund können sich im Zusammenhang mit der Baulandumlegung geringfügige Mehrkosten bei der Inanspruchnahme der Grundbuchsgerichte (Anmerkungen etc.) ergeben. Bei den Gemeinden ergeben sich in diesem Zusammenhang durch die verstärkte Heranziehung des Ortsplaners Mehrkosten.

Durch die geänderte Berechnung der Standortabgabe (Flächenbezug) entstehen den Gemeinden Einnahmehausfälle in nicht bestimmbarer Höhe.

Die Novelle hat keine Auswirkungen auf die Erreichung der Ziele des Klimabündnisses.

Eine zusätzliche Mitwirkung von Bundesorganen wird nicht vorgesehen.

Konsultationsmechanismus:

Nach Art. 1 Abs. 2 der Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätsvertrag der Gebietskörperschaften, LGBl. 0814, unterliegt dieser Novellenentwurf dem Konsultationsmechanismus.

Informationsverfahren:

Die vorgesehenen Änderungen betreffen keine Bestimmungen, die entsprechend der Richtlinie (EU) 2015/1535 des Europäischen Parlaments und des Rates über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften vor ihrer Beschlussfassung zu notifizieren wäre.

2. Besonderer Teil

Zu Z. 1:

Die Einfügung dient der Unterscheidbarkeit zur Überschrift des § 29.

Zu Z. 2:

Einfügung des Baulandumlegungsverfahrens im Inhaltsverzeichnis.

Zu Z. 3:

Zitatberichtigung

Zu Z. 4:

Die Einfügung dieser Leitziele bei der Vollziehung dient der Umsetzung des NÖ Klima- und Energieprogramms (KEP 2020). Die Raumordnungsmaßnahmen zum Ausbau der Gewinnung von Windkraft erhalten damit erstmals eine ausdrückliche Zielsetzung. Ein weiterer wichtiger Schwerpunkt ist die ökonomische Nutzung des Bodens sowohl bei überörtlichen als auch örtlichen Maßnahmen der Raumordnung.

Zu Z. 5:

Fehlentwicklungen bzw. Entwicklungsdefizite können unter anderem aus der Verpflichtung der Landesregierung nach § 4 Abs.12 zur permanenten Beobachtung der Auswirkungen von überörtlichen Raumordnungsprogrammen auf die Umwelt und Raumstruktur bewusst werden.

Zu Z. 6:

Mit der Streichung wird ein schon länger (damalige Streichung des § 8 Z 6) bestehendes Redaktionsversehen beseitigt.

Zu Z. 7 und 8:

Mit der Kann – Bestimmung wird eine flexible und bedarfsgerechte Einberufung des Raumordnungsbeirates ermöglicht und gleichzeitig der Aufgabenbereich auf Novellierungen des Raumordnungsgesetzes ausgedehnt.

Zu Z. 9:

Zitatberichtigung

Zu Z. 10:

Bei einer kleinflächigen Erweiterung von Bauland ohne vorhandene Trinkwasserleitung ist zumindest der Nachweis zu erbringen, dass eine Eigenversorgung mit quantitativ und qualitativ ausreichendem Trinkwasser durch Einzelwasserversorgungsanlagen überhaupt möglich ist. Mit dieser Maßnahme wird mehr Flexibilität für die betroffenen Gemeinden geschaffen, ohne vom Ziel einer ordnungsgemäßen Trinkwasserversorgung abzuweichen.

Zu Z. 11:

Zitatberichtigung

Zu Z. 12:

Diese Änderung dient der Anpassung an den aktuellen Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III-Richtlinie). Gleichzeitig erfolgt eine Zitatberichtigung.

Zu Z. 13:

Die bisherige Regelung war durch die Bezugnahme ausschließlich auf den Aspekt des Lärmschutzes überschießend und verhinderte auf diese Weise die Widmung von Flächen, die nach anderen Zielsetzungen (Lage, Infrastruktur, Verkehrsanbindung etc.) als fachlich geeigneter zu qualifizieren waren.

Zu Z. 14:

Diese Änderung dient der Anpassung an den aktuellen Wortlaut des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III-Richtlinie). Gleichzeitig erfolgt eine Zitatberichtigung.

Zu Z. 15:

Der Stand der Technik hat sich mittlerweile weiterentwickelt, sodass ausreichende Lösungen zur Bewältigung dieses Problems existieren.

Zu Z. 17:

Die Schaffung von Gaupen anlässlich der Ausnützung der zusätzlichen Wohneinheiten widerspricht nicht der Zielsetzung dieser Bestimmung und erleichtert eine sinnvolle Nachverdichtung.

Zu Z. 18:

Da für das Zustandekommen gültiger Verträge eine gesetzliche Ermächtigung erforderlich ist und der Bedarf hierfür auch außerhalb des gewidmeten Baulands vorliegen kann, ist diese Einfügung sinnvoll.

Zu Z. 19:

Mit der Ergänzung im ersten Satz ist es somit auch jenen Betrieben, welche sowohl zentrumsrelevante als auch nicht zentrumsrelevante Waren anbieten, möglich, die Verkaufsfläche für nicht zentrumsrelevante Waren zu erweitern.

Mit der erstmaligen Definition des geschlossenen bebauten Ortsgebietes sollen jene Standorte klargestellt werden, auf die diese Beurteilung zutrifft.

Mit der Einschränkung von Standorten im Bauland-Betriebsgebiet soll vermieden werden, dass derartige Handelsstandorte im reinen „Gewerbegebiet“ ohne angrenzende Wohnbebauung errichtet werden.

Zu Z. 20:

Diese Ergänzung der Definition der funktionellen Einheit dient der Klarstellung insofern, als sich die Dominanz der Handelsnutzung auf den Baubestand zu beziehen hat und andererseits für die Verwirklichung der funktionellen Einheit ein einziger Handelsbetrieb auf einem benachbarten Grundstück ausreichen kann.

Auch hier wird nur mehr die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren reglementiert, was im Umkehrschluss bedeutet, dass die Flächen für nicht zentrumsrelevante Waren erweitert werden dürfen.

Zu Z. 21:

Hier handelt es sich um die Behebung eines redaktionellen Versehens.

Zu Z. 22:

Die Anpassung der Definition des erhaltenswertes Gebäudes im Grünland soll die Widmung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude ermöglichen, die bereits einer zeitgemäßen Architektur entsprechen.

Zu Z. 23:

Die Aufzählung der Gründe für die Einschränkung eines Geb stellt die - auch bis jetzt schon zu beachtenden - sachlichen Erwägungen für eine solche dar. Die generelle Einschränkung der Nutzung und/oder Erweiterungsmöglichkeit eines Geb wird sich nur für eine entsprechend große Anzahl gleich gelagerter Fälle anbieten.

Zu Z. 24:

Die Erhöhung der Bruttogeschosßfläche durch bauliche Erweiterungen entspringt den bisherigen Erfahrungen seit Einführung der neuen Bemessungsgrundlage (zuvor Wohnnutzfläche) insbesondere mit den bei älteren Gebäuden verwendeten Wandstärken. In diesem Zusammenhang wird auch im Gesetzestext auf die Möglichkeit der Einschränkung der oben dargestellten Ausnutzbarkeit derartiger Gebäude hingewiesen.

Zu Z. 26:

In der Praxis kommt es öfter vor, dass ehemalige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, die schon aufgrund ihrer Größe als Hauptgebäude zu qualifizieren sind, nach Beendigung der Landwirtschaft einer Wohnnutzung zugeführt werden. Aus Gründen der Gleichbehandlung war daher dieser Sachverhalt in die Abgabepflicht einzubeziehen. Mit der Neuregelung der Berechnung der Standortabgabe wird auf jene Härtefälle reagiert, in denen bei einem relativ geringfügigen Zubau die Obergrenze von 170 m² überschritten wurde und damit die Abgabe in voller Höhe vorzuschreiben war. Bei der Einbeziehung der ursprünglichen Wirtschaftsgebäude deren Nutzung auf Wohnzwecke verändert wurde, in die Abgabepflicht ist durch die nunmehrige Regelung gewährleistet, dass auch bei Nutzungsänderungen in mehreren Etappen bzw. über 400 m² in Summe letztlich nur der Maximalbetrag vorgeschrieben werden kann. Die ausdrückliche Anrechenbarkeit von nachweislich geleisteten Interessentenbeiträgen - ausschließlich für die

Errichtung und nicht auch für die Erhaltung derartiger Straßen - entspricht einer Klarstellung, da diese bereits bisher möglich gewesen wäre.

Zu Z. 27:

Die Einbeziehung dieser Gemeinden ist eine logische Konsequenz, welche sich aus der jeweiligen Reichweite des Umweltberichts ergibt.

Zu Z. 28:

Fehlentwicklungen bzw. Entwicklungsdefizite können unter anderem aus der Verpflichtung der Gemeinde nach § 24 Abs.18 zur permanenten Beobachtung der Auswirkungen von örtlichen Raumordnungsprogrammen auf die Umwelt und Raumstruktur bewusst werden.

Zu Z. 29:

Zitatberichtigung

Zu Z. 30:

Die erweiterte Formulierung der - auch teilweisen - Aufhebung einer Bausperre ermöglicht eine flexiblere und bedarfsgerechte Handhabung für diesen Themenbereich. Dies gilt insbesondere bei der Ausweisung von Verdachtsflächen, wenn durch nachfolgende genauere Untersuchungen eine präzisere Abgrenzung der betroffenen Flächen möglich wird.

Zu Z. 31:

Die Verringerung der Stellplatzanzahl wäre etwa in zentralen Lagen und im Nahebereich von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs begründbar.

Zu Z. 32:

Die Ausweitung dieser Ermächtigung entspricht einem häufigen Wunsch der Gemeinden und soll einerseits eine Nachnutzung insbesondere für gewerbliche Tätigkeiten im städtischen Bereich erleichtern und andererseits bautechnischen Problemen bei hochdrückendem Grundwasser vorbeugen bzw. problematische Eingriffe in den Grundwasserkörper vermeiden.

Zu Z. 33:

Die Klarstellung, dass ein geschlossener Gebäudebestand, welcher noch Reichen aufweist, als geschlossene Bebauungsweise gilt, ist für die Ableitung der Bebauungsweise nach § 54 NÖ Bauordnung 2014 erforderlich. Das künftige Freihalten dieser Reichen ist aber für Neu – und Zubauten weiterhin nicht zulässig.

Die Ergänzung bei der gekuppelten und einseitig offenen Bebauungsweise folgt der jüngsten Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (Erkenntnis vom 20. 11. 2015, Zl. 857/2015), wonach dieser Verpflichtung nur mit einem überwiegenden Anbau an eine Grundgrenze bzw. einem Nachbarobjekt entsprochen wird.

Die Streichung der Bebauungsdichte ergibt sich aufgrund der aktuellen Definition in § 4 Z 10 der NÖ Bauordnung 2014.

Zu Z. 36:

§ 37: Der Hauptzweck des Umlegungsverfahrens besteht darin, dass eine sinnvolle Siedlungserweiterung nicht mehr am Widerstand einzelner Grundeigentümer scheitern muss, weil sich diese an einem gemeinsamen Siedlungskonzept bzw. der Schaffung bebaubarer Bauplätze nicht beteiligen. Diese Maßnahme dient somit auch dem hochrangigen Ziel der Mobilisierung bisher nicht genützter Baulandflächen.

§ 38: Die Anregung eines Umlegungsverfahrens erfordert neben dem Willen der Gemeinde auch eine breite Akzeptanz seitens der betroffenen Grundeigentümer, da nur so ein entsprechendes Ergebnis innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens erwartet werden kann. Die aufgelisteten Inhalte bedürfen einer verstärkten Einbindung des zuständigen Ortsplaners, um auf der Ebene der Landesregierung eine zügige Prüfung der fachlichen Kriterien und letztlich die Einleitung des Umlegungsverfahrens durch Verordnung zu ermöglichen. Die relativ frühzeitige Abhaltung einer Verhandlung unter Teilnahme aller Verfahrensparteien soll für den weiteren Verlauf des Umlegungsverfahrens eine möglichst ökonomische und auf die wesentlichen Fragestellungen konzentrierte Vorgangsweise gewährleisten.

§ 39: Durch die hier aufgelisteten Einschränkungen bzw. Kontrolle von Maßnahmen und Rechtsgeschäften hinsichtlich der betroffenen Grundstücke soll eine möglichst rasche und ungehinderte Durchführung des Verfahrens sichergestellt werden.

§ 40: Siehe Erläuterungen zu den §§ 38 und 39.

§§ 41 und 42: Die Erstellung des Umlegungsplans erfordert neben Beiziehung des Ortsplaners im Regelfall auch die Befassung eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen sowie Sachverständige aus dem Bereich der Grundstücksbewertung. Bei der Neuverteilung ist vom Grundsatz auszugehen, möglichst gleichwertige Grundstücke zuzuteilen und sollen nur in jenen Fällen, wo dies nicht möglich ist, Geldabfindungen zuerkannt werden.

§ 43: Das Verfahren betreffend die Auflage des Umlegungsplans ist weitestgehend dem Auflageverfahren bei der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes nachgebildet. Während der Auflagefrist eingebrachte Einwendungen sind Ausfluss der bei der konkreten Zuteilung der neuen Grundstücke bestehenden Parteistellung der jeweiligen Grundeigentümer, Bauwerkseigentümer und dinglich Berechtigten.

§ 44: Siehe Erläuterungen zu den §§ 41 und 42:

§ 45: Mit der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung ist die bestätigende Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts im Fall einer Einbringung einer Beschwerde einer Verfahrenspartei zu verstehen.

§ 46: Diese Bestimmungen konkretisieren mögliche Bestandteile des Umlegungsbescheids.

§ 47: Der Vorschlag der Kostenaufteilung ist bereits zwingender Bestandteil des Umlegungsplans.

Zu Z. 37:

Zur Einfügung der zentrumsrelevanten Waren in der Z 2 (neu) wird auf die Erläuterung 19 und 20 zu § 18 Abs. 2 und 4 verwiesen. Das Versiegelungsverbot bei der Vergrößerung von Verkaufsflächen entspricht einem neuen Leitziel der örtlichen Raumordnung in § 1 Abs. 2 Z 1 lit. b (sparsamer Bodenverbrauch).

Die Übergangsbestimmung in der Z 2 ist durch Fristablauf bereits mit 31. Jänner 2016 außer Kraft getreten.

Zu Z. 38:

Die zehnjährige Übergangsfrist ermöglicht in diesem Zeitraum noch die Errichtung von Nebengebäuden sofern die Sonderbebauungsweise im Bebauungsplan noch nicht durch eine andere Bauungsweise ersetzt wurde.

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

Der Hohe Landtag wolle die beiliegende Vorlage der NÖ Landesregierung über den Entwurf einer Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluss fassen.

NÖ Landesregierung

D r . P e r n k o p f

Landesrat