

Zusammenfassung der Stellungnahmen zum

NÖ Raumordnungsgesetz 2014

1. Novelle

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 15.06.2016

zu Ltg.-**1017/R-3/1-2016**

B-Ausschuss

Abkürzungen:

ArchINg KA	Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland
ARGE BH NÖ	Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute NÖ
ARGE SD NÖ	Arbeitsgemeinschaft der Stadtamtsdirektoren NÖ
BKA VD	Bundeskanzleramt Verfassungsdienst
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BMJ	Bundesministerium für Justiz
BMLFUW	Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft
DI Siegl	DI Karl Siegl
F1	Abteilung Finanzen
Gde. Gresten – Land	Gemeinde Gresten -Land
GVV NÖ	Verband sozialdemokratischer GemeindevertreterInnen in NÖ
IG BR 17	Interessensgemeinschaft Baurecht 17 NÖ Städte
LFBNÖ	Land&Forst Betriebe Niederösterreich
LLWK NÖ	NÖ Landes-Landwirtschaftskammer
MG Breitenfurt	Marktgemeinde Breitenfurt
NÖ GB	Niederösterreichischer Gemeindebund
ONZ - Mag. Mendel	ONZ ONZ KRAEMMER HÜTTLER Rechtsanwälte GmbH – Mag. Mendel
ÖSB LG NÖ	Österreichischer Städtebund Landesgruppe NÖ
Real - Projekt	Real – Projekt Projektentwicklung und Bauträger GesmbH

RU2	Abt. Raumordnung und Regionalpolitik
SG Baden	Stadtgemeinde Baden bei Wien
SG Zwettl	Stadtgemeinde Zwettl
VD	Abt. Landesamtsdirektion – Verfassungsdienst
WA1	Abt. Wasserrecht und Schifffahrt
WKO NÖ	Wirtschaftskammer NÖ
XXXLutz	Fa. XXXLutz

Allgemeines

Motivenbericht - Allgemeiner Teil

BMF:

Zu Vorblatt und Erläuterungen

1. Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Das BMF ersucht entsprechend der Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätspakt der Gebietskörperschaften um Darstellung der für den Bund allenfalls bei der Inanspruchnahme der Grundbuchgerichte entstehenden Kosten und deren Bedeckung. Insbesondere darzustellen wären die Vergebührung der Baulandumlegungen sowie die „Überwälzung“ der Kosten auf die Beteiligten und deren Auswirkungen auf die oben genannten Mehrkosten.

2. Verfahren nach § 9 F-VG

Mit § 20 Abs. 9 des Entwurfes wird die Berechnung Standortabgabe neu geregelt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs. 1 F-VG „Gesetzesbeschlüsse der Landtage, die Landes (Gemeinde)abgaben zum Gegenstand haben, [...] unmittelbar nach der Beschlussfassung des Landtages vor ihrer Kundmachung vom Landeshauptmann dem Bundeskanzleramt bekanntzugeben [sind]. Da der ggst. Entwurf eine Landes(gemeinde)abgabe zum Gegenstand hat, wird auch bei diesem Gesetzesbeschluss

das Verfahren gemäß § 9 Abs. 1 F-VG durchzuführen sein. Ein entsprechender Hinweis wäre in den Motivenbericht aufzunehmen.

BMJ:

Generelle Anmerkungen:

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Anmerkung der Einleitung des Umlegungsverfahrens durch das Grundbuchsgericht (§ 38 Abs. 10 des Entwurfs), deren Löschung (§ 40 Abs. 2 des Entwurfs) sowie die mit der Rechtskraft des Umlegungsbescheids verbundenen Eintragungen (§ 45 Abs. 2 des Entwurfs) bedeuten eine Mehrbelastung der Grundbuchsgerichte, deren Ausmaß für die Justiz nicht abschätzbar ist. In den Materialien (Seite 2 des Motivenberichts) findet sich zwar der Hinweis, dass sich für den Bund geringfügige Mehrkosten bei der Inanspruchnahme der Grundbuchsgerichte ergeben, jedoch keine Angaben dazu, in welchem Umfang mit der Inanspruchnahme des Umlegungsverfahrens zu rechnen sein wird. Ohne eine solche Prognose kann der personal- und planstellenmäßige Mehrbedarf nicht abgeschätzt werden.

VD:

1. Der Entwurf wurde bereits einer Vorbegutachtung unterzogen. Teilweise wurden unsere Vorschläge eingearbeitet – hinsichtlich der sensiblen Materien bezüglich der Standortabgabe und des neuen Bauumlegungsverfahrens stießen unsere inhaltlichen Bemerkungen augenscheinlich auf wenig Resonanz.
2. Im Entwurf ist vorgesehen, dass Paragraphennummerierungen geändert werden. Es muss dafür Sorge getragen werden, dass im NÖ ROG 2014 aber auch in anderen Gesetzen Verweisungen auf die bisherigen Paragraphen entsprechend angepasst werden (so z.B. § 20 Abs. 1 Z 5 NÖ BO 2014).

3. Der Entwurf sollte dahingehend überarbeitet werden, dass zwischen dem „§“-Zeichen und der nachfolgenden Ziffer ein Abstand gesetzt wird.
4. Leerzeilen zwischen Absätzen bzw. vor und nach Aufzählungen haben zu entfallen.

Unseres Erachtens wäre bei den Kosten auch der zu erwartende Verfahrensaufwand beim Landesverwaltungsgericht anzuführen.

F1:

Die Abteilung Finanzen nimmt zum Entwurf einer 1. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wie folgt Stellung:

Gemäß Pkt. 4.4.2.1 der NÖ Legistischen Richtlinien 2015 muss der allgemeine Teil des Motivenberichts eine Kostendarstellung nach Art. 1 Abs. 3 der Vereinbarung, LGBl. 0814 enthalten.

Im allgemeinen Teil der Erläuterungen enthält der gegenständliche Entwurf die Aussage, dass durch die Baulandumlegung mit einem höheren Personalaufwand (ein Jurist sowie in Summe ein Amtssachverständiger) zu rechnen sein wird.

Mit dieser pauschalen Aussage wird den Erfordernissen der NÖ Legistischen Richtlinien 2015 keinesfalls entsprochen.

Vielmehr sind die tatsächlich prognostizierten Mehrkosten auch zu beziffern. Der Verweis auf einen höheren Personalaufwand allein genügt nicht.

Die Abteilung Finanzen verlangt daher eine entsprechende Ergänzung des Motivenberichts im aufgezeigten Sinn.

Zum Inhaltsverzeichnis:

VD:

Zu Z 2 und 3 (Inhaltsverzeichnis):

Die Änderungsanordnung könnte lauten:

Im Inhaltsverzeichnis wird die Wortfolge

„V. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen

§ 37 Abgrenzung

§ 38 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden

... <Text einfügen>

§ 44 Inkrafttreten“

ersetzt durch folgende Wortfolge: „<gesamten Wortlaut und Formatierung des neuen V. und VI. Abschnittes samt der Paragraphen>“.

Zu § 1:

RU2:

Zu 4.:

Das neue Leitziel „größtmögliche Einschränkung des Bodenverbrauchs“ ist zwar in der Absicht grundsätzlich sehr zu begrüßen, verleitet aufgrund der Verwendung des Worts „Bodenverbrauch“ möglicherweise zu Missverständnissen.

Boden oder Fläche kann in diesem Sinne nicht verbraucht werden. Flächen werden einer anderen Nutzung unterzogen oder durch bauliche Maßnahmen „in Anspruch genommen“. Von der ÖROK und vom Umweltbundesamt wird daher im Zusammenhang mit dem Thema „Flächen sparen“ der Begriff „Minimierung der (baulichen) Flächeninanspruchnahme“ verwendet.

Um einen einheitlichen Sprachgebrauch zu gewährleisten, sollte daher die Zielsetzung in „größtmögliche Einschränkung der baulichen Flächeninanspruchnahme“ geändert werden.

NÖ GB:Zu § 1 Abs. 2 lit. b:

In diesem Absatz sind die generellen Leitziele für die Vollziehung des NÖ Raumordnungsgesetzes geregelt. Die Gemeinde hat diese, gemeinsam mit den besonderen Leitziele, bei ihren Planungsvorhaben im Bereich der örtlichen Raumplanung zu berücksichtigen. Nunmehr soll in dieser Bestimmung als dritter (neuer) Unterpunkt festgelegt werden, dass die Maßnahmen der Raumordnung auf die „größtmögliche Einschränkung des Bodenverbrauchs“ auszurichten sind, um die ökonomische Nutzung des Bodens sicher zu stellen.

Grundsätzlich wird auch von unserem Verband diese Zielsetzung begrüßt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine Nichtbeachtung eines Leitzieles zur Gesetzwidrigkeit und somit zur Aufhebung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes durch den VfGH führen kann. Es wird daher eine etwas weniger restriktive Regelung, z.B. „möglichst sparsamer Bodenverbrauch“ vorgeschlagen.

Zu § 14:**WA1:**

Im § 14 Abs. 2 Z 6 wird laut Entwurf folgender Satz angefügt:
„Wenn keine Trinkwasserversorgungsanlage vorhanden ist, muss jedenfalls eine ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus einem Hausbrunnen möglich sein.“

In den [vorliegenden](#) Erläuterungen wird dazu ausgeführt:

Zu Z. 8:

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

Aus unserer Sicht sollte im Gesetzestext oder zumindest in den Erläuterungen klargelegt werden, dass mit dem Begriff "Trinkwasserversorgungsanlage" eine zentrale (öffentliche oder private) Trinkwasserversorgung gemeint ist, die von einer Gemeinde, einer Genossenschaft, einem Verband oder einem privaten Versorgungsunternehmen für eine Vielzahl von Haushalten betrieben wird.

Der Begriff "Hausbrunnen" sollte durch den Begriff "Einzelwasserversorgung" ersetzt werden. Denn der Begriff "Hausbrunnen" wird nach dem allgemeinen (wasserrechtlichen) Rechtsverständnis in der Form einschränkend verstanden, als hier lediglich jene Brunnen gemeint sind, die **nur ein Grundeigentümer** ohne wasserrechtlich Bewilligung errichten darf. Es gibt aber in der Praxis häufig Fälle, in denen sich **nicht nur der Grundeigentümer sondern mehrere Personen, z. B. Mieter, Pächter oder andere Rechtsinhaber, zusammenschließen und eine Versorgung von mehreren Haushalten durch einen Brunnen oder eine Quelle sicherstellen wollen**. Dieses Vorhaben ist wasserrechtlich bewilligungspflichtig. Gegebenenfalls sind auch Schutzgebietsfestlegungen für die Einzelversorgungsanlagen erforderlich.

Unser Vorschlag für einen adaptierten Gesetzestext lautet daher:

Im § 14 Abs. 2 Z 6 wird folgender Satz angefügt:
 „Wenn keine zentrale (öffentliche oder private) Trinkwasserversorgungsanlage für das gesamte Widmungsgebiet vorhanden ist, muss jedenfalls eine ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus einer Einzelwasserversorgungsanlage möglich sein.“

Der Vorschlag für die Erläuterungen lautet:

Zu Z. 8:

Bei der Widmung 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 **vorrangigen** Ziel einer ordnungsgemäßen zentralen Trinkwasserversorgung abzuweichen. Eine allfällige wasserrechtliche Bewilligungspflicht für Einzelwasserversorgungsanlagen und die allfällige Notwendigkeit der Festlegung von Schutzgebieten zur Sicherstellung einer entsprechenden Grundwasserqualität bleiben davon unberührt.

BMLFUW:

Zum oben angeführten Gesetzesentwurf nimmt das Bundesministerium für Land- und

Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft wie folgt Stellung:

Gemäß Novellierungsanordnung 8 soll § 14 Abs. 2 Z 6 dahingehend geändert werden, dass

bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen u.a. auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen ist:

„Bei der Neuwidmung von Bauland sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung sicherzustellen. Wenn keine Trinkwasserversorgungsanlage vorhanden ist, muss jedenfalls eine ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus einem Hausbrunnen möglich sein.“

Erläuternd wird dazu ausgeführt:

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

Der neu angefügte zweite Satz in § 14 Abs. 2 Z 6 scheint darauf abzuzielen, dass im Falle des Fehlens eines Anschlusses an eine wasserrechtlich bewilligte Wasserversorgungsanlage auch die Möglichkeit einer Trinkwasserversorgung über Hausbrunnen für die Neuwidmung von Bauland ausreichend sein kann.

Bei der Beurteilung, ob *„Eigenversorgung mit quantitativ und qualitativ ausreichendem Trinkwasser durch Hausbrunnen überhaupt möglich ist“*, wird im Einzelfall insbesondere darauf abzustellen sein, ob ein ausreichender Schutz für diese Wasserversorgungsanlagen (z.B. durch Schutzgebiete) sichergestellt werden kann. Dabei wird einerseits auf die im Umfeld der Wasserversorgungsanlagen aufgrund der Flächenwidmung in Betracht kommenden Nutzungsmöglichkeiten und daraus resultierenden Gefährdungen auf die Grundwasserbeschaffenheit bzw. -menge sowie andererseits auf Wasserversorgungskonzepte der wasserwirtschaftlichen Planung Bedacht zu nehmen sein.

Für den Bundesminister

DI Markus Hopfner

RU2:

Zu 8.:

Die neue Bestimmung, wonach bei fehlender Trinkwasserversorgung jedenfalls eine ausreichende Versorgung aus Haubrunnen möglich sein muss, erscheint als zu allgemein. Mit der gewählten Formulierung entsteht der Eindruck, dass die Forderung nach einer „geordneten Wasserversorgung als Grundausstattung“ vollständig aufgehoben würde und eine Eigenversorgung durch Hausbrunnen gleichwertig sei, wie eine Versorgung durch eine öffentliche Trinkwasserleitung.

Folgender Alternativtext wird vorgeschlagen (die Wortwahl der Abt. Wasserrecht laut deren Stellungnahme ist schon berücksichtigt):

Lediglich in folgenden Fällen muss zumindest eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus

Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein:

- *Erweiterung von bestehendem Agrar-, Kern- oder Wohngebiet, das nicht mit einer zentralen (öffentlichen oder privaten) Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist.*
- *Ausweisung von Bauland-erhaltenswerte-Ortsstruktur, Betriebs-, Industrie- oder Sondergebiet bei Nichtvorhandensein einer zentralen (öffentlichen oder privaten) Trinkwasserversorgungsanlage.*

Konsequenterweise muss eine Differenzierung zwischen den einzelnen Baulandwidmungsarten erfolgen. Im Wohnbauland ist die zentrale Wasserversorgung unverändert anzustreben (ausgenommen Bauland-erhaltenswerte-Ortsstruktur). Daher gilt die Möglichkeit der Einzelwasserversorgung nur in jenen Fällen, wo schon eine Ortschaft ohne zentrale Trinkwasserversorgungsanlage im Agrar-, Kern- oder Wohngebiet besteht, die erweitert werden soll. In den Motivenbericht sollte zu diesem Fall

aber der Satz aufgenommen werden: *Für Wohnbauland (ausgenommen für erhaltenswerte Ortsstrukturen) ist im Regelfall ist eine zentrale (öffentliche oder private) Trinkwasserversorgungsanlage zu gewährleisten.*

Für Bauland-Sondergebiet sieht das NÖ ROG schon bisher die Möglichkeit einer Erschließung auch über private Verkehrsflächen vor. Auch für die Wasserversorgung sollte daher eine vergleichbare Regelung gelten. Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Industriegebiet ist für die Errichtung von gewerblichen Betriebsanlagen vorgesehen. Aus Gründen des Arbeitnehmerschutzes wird das Wasser regelmäßig behördlich kontrolliert. Andererseits überfordern in der Regel gerade Großbetriebe (etwa Raffinerie Schwechat) eine kommunale Wasserversorgung oder haben ganz spezifischen Wasserbedarf (Brauerei Schwechat). Nach Rücksprache mit größeren Städten ist die Wasserversorgung derartiger Betriebe über eine öffentliche Wasserversorgungsanlage gar nicht möglich.

ArchIng KA:

Zu Z. 8:

Zusätzlich zur Anfügung des Satzes „Wenn keine Trinkwasserversorgungsanlage vorhanden ist, muss jedenfalls eine ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus einem Hausbrunnen möglich sein“ wäre eine Definition von "Trinkwasserversorgungsanlagen" bzw. der "ausreichenden Versorgung mit Trinkwasser" - wie dies ja bereits im Zuge der Austauschrunden versucht wurde - in den Begriffsbestimmungen wünschenswert.

Zu Z. 9:

Der Entfall der Bestimmung „aus Sicht des Lärmschutzes“ wird grundsätzlich begrüßt, die Streichung ist unserer Meinung aber nicht ausreichend.

Es wird in den verschiedenen Gemeinden durchaus Standorte geben, die für denselben Widmungszweck besser geeignet sind.

Es wird daher angeregt die Festlegung zu erweitern, um die Standortvorteile, die vor allem durch die Lagevorteile z.B. an einer den Ort querende Bahnlinie (und die damit einhergehende Zentralität der Flächen) gegeben sind, entsprechend zu berücksichtigen. Gerade in Stadtzentren ist die Schaffung eines technischen Lärmschutzes (z.B: Lärmschutzwand, passiver Lärmschutz, etc.) vor der Widmung schwierig bis unmöglich, sodass hier jedenfalls weitere Bestimmungen notwendig sind.

NÖ GB:

Zu §14 Abs. 2 Z 6:

Grundsätzlich sollte bei der Neuwidmung von Bauland (zumindest) ein bewilligungsfähiges Projekt vorliegen, durch welches die Trinkwasserversorgung (und auch die Abwasserversorgung) sichergestellt wird. Die in Aussicht gestellte Regelung, wonach eine Trinkwasserversorgung auch durch geeignete Hausbrunnen möglich sein kann, sollte nur in Ausnahmefällen gelten (z.B. bei Abrundung von schon vorhandenen kleinen Siedlungsgebieten).

Nicht zweckmäßig erscheint die Regelung allerdings bei größeren „Neuaufschließungen“, da bei Problemen die Versorgung mit entsprechendem Aufwand durch die Gemeinden zur Verfügung gestellt werden muss.

DI Siegl:

Ad §14 Abs. 2 Z.16: Zur geplanten Ergänzung („Wenn keine Trinkwasserversorgungsanlage vorhanden ist, muss jedenfalls eine **ausreichende** Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus einem Hausbrunnen möglich sein“) sei angemerkt, dass diese Formulierung aus meiner Sicht so nachvollziehbar ist. Das Thema „Erfordernis einer Trinkwasserversorgung für neue Bauland-Flächen“ wurde bei div. Besprechungen mit Vertretern der Abteilung RU2 des Amtes der NÖ Landesregierung aber weitaus differenzierter gesehen, als es im Gesetzestext festgelegt ist. So wird in eigens dafür konzipierten Formularen insbesondere das Thema „Trinkwasserqualität“ besonders hervorgehoben, wobei auch diverse schriftliche Bestätigungen seitens

Bürgermeister/Ortsplaner abzugeben wären. Aus der Sicht der praktischen Anwendung im Zuge der Arbeiten im Bereich der örtlichen Raumordnung erscheint diese Vorgangsweise sehr aufwändig und für das Widmungsverfahren etwas überzogen. Derartige Regelungen wären ev. im Zuge des Bauverfahrens sinnvoll??...

Zu § 15:

VD:

In den Erläuterungen zu Z 10 sollte die entsprechende Bestimmung der Richtlinie 2012/18/EU angeführt werden – Art. 13 Abs. 2?

ArchINg KA:

Zu Z. 10:

Die Festlegung „angemessene Sicherheitsabstände von Betrieben“ im Sinne des Art.3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 54) ist zu wenig.

Es braucht klare Vorgaben, Informationen und Daten, welche Abstände zu diesem Betriebstypus einzuhalten sind. Die derzeitige Praxis geht immer vom Einzelfall aus und stehen in den seltensten Fällen nachvollziehbare Abstandsbestimmungen zur Verfügung.

Zu § 16:

VD:

Zu Z 12 (§ 16 Abs. 5):

Unseres Erachtens könnte der Beistrich nach der Wortfolge „des strukturellen Charakters“ entfallen.

Am Ende des ersten Unterabsatzes sollten die Bindestriche durch Gedankenstriche ersetzt werden.

Weiters sollte überlegt werden, ob innerhalb der Gedankenstriche noch das Wort „Wohneinheiten“ angefügt werden sollte.

Im Hinblick auf die Terminologie der NÖ BO 2014 sollte überlegt werden, ob der Begriff „Wohneinheit“ im NÖ ROG 2014 noch notwendig ist.

RU2:**Zu 12.:**

Es ist grundsätzlich zu begrüßen, dass schon im Flächenwidmungsplan die künftigen Bebauungsstrukturen im Bauland-Wohngebiet stärker differenziert werden sollen. Der neue Schlusssatz: *Im Bauland-Wohngebiet ist auch der Widmungszusatz „reihenhausartige Bebauung“ zulässig* erscheint allerdings zu unklar. Im Gegensatz zum bereits derzeit möglichen Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ wird im Entwurf des Gesetzestextes in der Folge nicht ausgeführt, welche Baulichkeiten bei diesem Zusatz erlaubt sein sollen: So stellt sich etwa die Frage, ob künftig in einem Bauland-Wohngebiet, das mit dem neuen Zusatz „reihenhausartige Bebauung“ versehen ist, eine solche Bebauung errichtet werden DARF oder errichtet werden MUSS. Mit der konkreten Wahl des Begriffs wird zudem der Eindruck vermittelt, dass eine „reihenhausartige Bebauung“ mehr umfasst, als Reihenhäuser entsprechend der Definition der OIB-Richtlinie. Sollten Reihenhäuser entsprechend dieser Definition gemeint sein, so wäre konsequenterweise auch der wesentlich kürzere Zusatz „*Reihenhaus*“ zu verwenden.

Problematisch erscheint auch das Fehlen jedweder Anweisungen oder Zielsetzungen zur Festlegung eines derartigen Zusatzes für verdichtete Baustrukturen. Zum Vergleich: Bei der bereits möglichen Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet nennt das Gesetz zumindest das Ziel für diesen Zusatz („*Zur Sicherung des strukturellen Charakters...*“). Die Verwendung des Zusatzes „reihenhausartige Bebauung“ ist demgegenüber gar nicht näher bestimmt.

Es ist zu befürchten, dass dieser Zusatz sehr punktuell aus Anlass eines bestimmten Bauwunsches festgelegt werden wird, womit eine vorausschauende Planung unterlaufen und die Erfolgsaussichten von Anfechtungen bei den Höchstgerichten (von Gegnern einer verdichteten Bebauung) steigen werden.

In diesem Zusammenhang wird an den Entwurf für eine neues NÖ ROG aus dem Jahr 2011 erinnert, der nicht nur die oben gestellten Fragen beantwortet,

sondern auch eine entsprechende Regelung für sämtliche Bebauungstypen vorgesehen hätte:

„Im Wohnbauland sind die zulässigen Bebauungstypen näher zu bestimmen. Dabei ist festzulegen:

<i>Bebauungstyp</i>	<i>Zulässige Formen</i>
<i>e</i>	<i>Einfamilien-, Zweifamilien- und Kleinwohnhäuser</i>
<i>r</i>	<i>Reihenhäuser und verdichtete Bauformen bis maximal drei Hauptgeschoße</i>
<i>g</i>	<i>Geschoßwohnungsbau ab drei Hauptgeschoßen</i>

Bei der Festlegung des Bebauungstyps ist auf die örtlichen Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur und die Erschließung sowie das Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen. Im Bauland-Agrargebiet und Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen gilt der Bebauungstyp e als festgelegt.“

Im Gegensatz zur Regelung des vorliegenden Entwurfs, die sehr isoliert erscheint, hat der Entwurf aus dem Jahr 2011 eine Regelung „aus einem Guss“ vorgesehen.

ArchING KA:

Zu Z. 12:

Auch hier wäre eine nähere Definition des Begriffes "reihenhausartige Bebauung" zielführend, grundsätzlich ist das "Reihenhaus" ja in der NÖ BTV definiert ("Gebäude mit mehr als zwei unmittelbar aneinander gebauten, nicht übereinander angeordneten, durch mindestens eine vertikale Wand voneinander getrennten selbstständigen Wohnungen bzw. Betriebseinheiten von jeweils nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschoße und mit jeweils einem eigenen Eingang aus dem Freien für jede Wohnung bzw. Betriebseinheit").

In wie weit kann man daher von dieser "strengen" Definition durch den Begriff "...-artig" abweichen?

Wodurch unterscheidet sich diese Form der Bebauung vom bisher üblichen Einfamilienhaus, wenn es in geschlossener Bebauungsweise errichtet wird?

Sind in der Festlegung „reihenhausartig“ alle anderen Wohnbebauungen definitiv ausgeschlossen?

Wodurch unterscheidet sich die reihenhausartige Bebauung von geschlossener Bebauung in Straßendörfern, vor allem wenn es sich um kleine Wohneinheiten handelt, können die Bestimmungen der NÖ BTV durchaus eingehalten werden.

Wie weit können diese Bestimmungen einen Widerspruch zu einem bestehenden Bebauungsplan auslösen, der in einem Gebiet mit reihenhausartiger Bebauung bestimmte Bebauungsweisen vorsieht?

Ist in diesem Fall unbedingt der Bebauungsplan ebenfalls anzupassen, um widersprüchliche Festlegungen zu verhindern.

In Gemeinden ohne Bebauungsplan kann ein Widerspruch zum § 54 NÖ Bauordnung gegeben sein, wenn zwar im Flächenwidmungsplan reihenhausartige Bebauung festgelegt ist, es in der Umgebung aber keine derartige Bebauung gibt und daher eine Abweichung zu den in der Umgebung bewilligten Hauptgebäuden gegeben ist.

Zu § 18:

IG BR 17:

Zu Z. 14: § 18 Abs 2 – Gebiete für Handelseinrichtungen

Durch die Einfügung des Wortlautes „für zentrumsrelevante Waren“ im 1. Satz wird das Verkaufsflächenlimit für nicht-zentrumsrelevante Waren insbesondere in „gemischt genutzten Objekten“ (mit zentrumsrelevanten und nicht-zentrumsrelevanten Waren) aufgehoben.

Nachdem die meisten Handelseinrichtungen, die Waren gemäß Warengruppenverordnung anbieten, jedoch zu einem oft beträchtlichen Anteil auch zentrumsrelevante Waren ohne räumlich definierte Trennung anbieten, ist eine baurechtliche Überprüfung dieser Flächenanteile in der Praxis nicht durchführbar, weil sich das Warensortiment naturgemäß laufend verändert. Siehe

Möbelhandel mit Raumausstattung und Haushaltswaren, Baumärkte mit Elektrowaren und Raumausstattung etc.

Damit wird die ursprüngliche raumordnerische Intention, zentrumsrelevante Waren in zentrumsnahen Lagen anbieten zu lassen, um die Versorgung auch mobilitätseingeschränkter Bevölkerung sicherzustellen, torpediert.

Daher soll die vorgesehene Einschränkung des Verkaufsflächenlimits auf nur zentrumsrelevante Waren entfallen und der 1. Satz im Absatz 2 unverändert bleiben.

Bei der Definition des geschlossenen bebauten Ortsgebietes soll im zweiten Unterpunkt klargestellt werden, dass Verkehrsflächenwidmungen bis zu einer Breite von 14 m keine in diesem Zusammenhang trennende Wirkung haben.

Daher soll nach dem vorgesehenen Satz folgender Satz angefügt werden: „Als umschlossen gilt auch, wenn dazwischenliegende Verkehrsflächenwidmungen nicht breiter als 14 m sind.“

SG Baden:

Es ist aus unserer Sicht positiv, dass künftig im § 18 Abs. 2 der Begriff des geschlossenen bebauten Ortsbildes im Gesetz definiert wird. Allerdings greift aus unserer Sicht das Kriterium, dass das betreffende Baugrundstück an zumindest drei Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Nachbargrundstücke angrenzen muss, zu kurz. Der Tatbestand des geschlossenen Ortsbildes wäre dann auch erfüllt, wenn das Baugrundstück an zwei Seiten an bebautes Bauland und an der dritten Seite an ein beispielsweise sehr großes als Grünland gewidmetes Grundstück mit einem als Wohnhaus genutzten Geb angrenzen würde. Konkretes Beispiel aus Baden: ein BB gewidmetes Grundstück grenzt im Norden an BB, im Westen an BS Kaserne und im Süden an Ggü, allerdings mit einem Geb. Damit wäre hier im Sinne der aufliegenden Novelle ein geschlossenes Ortsgebiet gegeben, was jedoch weder einem tatsächlich geschlossenen bebauten Ortsgebiet, noch unseren stadtplanerischen Intentionen entsprechen würde. Deshalb ersuchen wir eindringlich um Aufnahme einer Ergänzung des § 18 Abs. 2 in der Form, dass das betreffende Baugrundstück an zumindest drei Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute und als Bauland gewidmete Nachbargrundstücke angrenzen muss.

MG Breitenfurt:

Die geplante Änderung des § 18 mit einer neuen Festlegung der Definition des geschlossenen, bebauten Ortsgebiet

§ 18

Gebiete für Handelseinrichtungen

(1).....

(2) Innerhalb des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes – ausgenommen in der Widmung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen – darf die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben nicht mehr als 750 m² betragen.

Standorte liegen im geschlossenen bebauten Ortsgebiet,

- wenn das Baugrundstück an zumindest drei Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Nachbargrundstücke oder an innerörtliche Grünlandwidmungen wie z.B. Parks angrenzt, wobei sich bei einzelziger Bebauung wie in Straßendörfern das dritte mit einem Hauptgebäude bebaute Grundstück straßenseitig dem Baugrundstück gegenüberliegend befinden kann oder
- wenn das Baugrundstück in alle Richtungen betrachtet von bebauten Baulandgrundstücken - unabhängig von deren jeweiligen Entfernung - umschlossen ist.

Bei Standorten von Handelseinrichtungen für zentrumsrelevante Waren im Bauland-Betriebsgebiet muss dieses zusätzlich von Wohnbauland umschlossen sein.

hat zur Folge, dass in etwaigen Ortsrandlagen bzw. in langgezogenen Ortsteilen, die an einer Seite an eine Grünlandwidmung, wie Sportplatz, Park etc. anschließen und diese Widmung sich über mehr als 3 eigene Parzellen zieht, von einer weiteren Entwicklung für Nahversorger ausgeschlossen werden.

Ebenso ist die Festlegung, dass Bauland – Betriebsgebiet zusätzlich von Wohnbauland umschlossen sein muss, nicht geeignet, eine Weiterentwicklung und Sicherstellung von Nahversorgern durchzuführen.

Daher ersucht die Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien diese neue Definition des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes nicht zu beschließen und die derzeit rechtskräftige Auslegung zu belassen.

ARGE BH NÖ:

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf den mit Schreiben vom 29.04.2016 vorgelegten Entwurf zur 1. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird seitens der Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute Niederösterreichs folgende Stellungnahme abgegeben:

Grundsätzlich wird der Entwurf zur Kenntnis genommen.

Es wird jedoch kritisch angemerkt, dass der geplante Wortlaut des § 18 Abs 2 NÖ ROG 2014 (...) „*wenn das Baugrundstück in alle Richtungen betrachtet von bebauten Baulandgrundstücken - unabhängig von deren jeweiligen Entfernung - umschlossen ist.*“ insofern eine Ungenauigkeit aufweist, als die Entfernung zum umliegenden bebauten Gebiet genau nicht definiert wird. Es könnte eine Bebauung innerhalb des Ortsbereiches gemeint sein, dies definiert der Gesetzeswortlaut jedoch nicht, weshalb eine uneinheitliche Auslegung und Anwendung zu erwarten ist.

XXXLutz:

Änderung NÖROG
Erweiterung von Möbelhäusern
um Verkaufsflächen
für nicht zentrumsrelevante Waren

Sehr geehrter Herr LR Dr. Pernkopf,

zu dem vorliegenden Entwurf zur ROG-Novelle darf ich mir erlauben, namens unserer Mandantschaft XXXLUTZ folgende Stellungnahme abzugeben:

Unsere Mandantschaft begrüßt den vorliegenden Entwurf sehr, da in der Neufassung des § 18 ROG nun klar geregelt ist, dass die für Möbel bestimmte Verkaufsfläche in unseren bestehenden Möbelhäusern erweitert werden kann.

Wir erlauben uns zu den Erläuterungen folgende Anregung:

Es wird in den Erläuterungen deutlich gesagt, dass es möglich ist, die Verkaufsfläche für nicht zentrumsrelevante Waren zu erweitern, jedoch bezieht sich diese Aussage in den Erläuterungen derzeit nur auf die Neufassung des § 18 Abs. 2 (Erläuterungen zu Z 14). Wir ersuchen, dies auch ausdrücklich bei den Erläuterungen zum Abs. 4 (Erläuterungen zu Z 15) zu ergänzen, dh. bei jenem Absatz, der sich auf die Handelsbetriebe bezieht, die außerhalb des geschlossenen Ortsgebietes liegen: „Mit der Ergänzung der Wortfolge „Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Waren‘ im ersten Satz ist es ebenso wie im Anwendungsbereich des Absatzes 2 auch jenen Betrieben, welche sowohl zentrumsrelevante als auch nicht zentrumsrelevante Waren anbieten möglich, die Verkaufsfläche für nicht zentrumsrelevante Waren zu erweitern.“

WKO NÖ:

1. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Die Wirtschaftskammer Niederösterreich bedankt sich für die Übermittlung der im Betreff genannten Novelle und nimmt dazu Stellung wie folgt:

Mit dieser Novelle sollen - neben weiteren notwendigen Anpassungen und Neuregelungen - insbesondere die für die Wirtschaft relevanten Bestimmungen zur Ansiedelung von Handelsbetrieben und zur Aufhebung der Bausperre bei Verdachtsflächen angepasst bzw. eingeführt werden.

A) Ansiedelung von Handelsbetrieben

Die mit dieser Novelle angedachte Präzisierung der Bestimmungen zur Ansiedelung von Handelsbetrieben wird durch die Wirtschaftskammer Niederösterreich grundsätzlich begrüßt. Damit wird die Intention, eine Stärkung von Ortszentren zu erreichen, weiter gestärkt.

Zu § 18 Abs 2 NÖ ROG (geschlossenes, bebautes Ortsgebiet)

Als zentrale Definition für das geschlossene, bebaute Ortsgebiet soll die sogenannte „3-Seiten-Regelung“ in den Gesetzestext aufgenommen werden. Diese Klarstellung ist aufgrund des bisher uneinheitlichen Vollzugs notwendig und wird ausdrücklich begrüßt.

Als nicht notwendig erachten wir jedoch aus systematischer Sicht die Sonderregelung für einzeilige Bebauungen (Straßendörfer), da sich aus der „Zusammenrechnungsregelung“ des § 18 Abs 4 NÖ ROG ohnehin ergibt, dass Verkehrsflächen keine trennende Wirkung zukommt. Wünschenswert wäre es auch, den Begriff „innerörtliche Grünlandwidmungen wie z.B. Parks“ näher zu erläutern, um hier Auslegungsprobleme zu vermeiden.

Kritisch sehen wir jedoch das Alternativkriterium für ein geschlossenes, bebautes Ortsgebiet, wonach ein solches auch vorliegt, „wenn das Baugrundstück in alle Richtungen betrachtet von bebauten Baulandgrundstücken - unabhängig von der jeweiligen Entfernung - umschlossen ist“. Diese Formulierung ist derart unbestimmt, dass sie zu einer Vielzahl

von Auslegungsschwierigkeiten führen wird.

Die Intention der Bestimmung ist es, innerörtliche Freiflächen für Handelsansiedelungen nutzen zu können. Aus unserer Sicht ist die gewählte Formulierung aber für einen einheitlichen Vollzug nicht tauglich. Zumindest müsste die Wortfolge „unabhängig von der Entfernung“ gestrichen werden.

Klargestellt werden müsste weiters,

- dass es insgesamt um eine Betrachtungsweise innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungskörpers geht, und
- dass der Begriff „umschlossen“ im Sinne einer durchgängigen Bebauung verstanden wird.

Die Beschränkung von Handelsansiedelungen für zentrumsrelevante Waren in Betriebsgebieten wird ausdrücklich begrüßt. Das Kriterium, wonach eine Ansiedelung dennoch möglich ist, wenn das Betriebsgebiet von Wohnbauland umschlossen ist, ist aus unserer Sicht akzeptabel. Im Vollzug wird jedoch zu beobachten sein, ob hier nicht durch die bloße Umwidmung der umliegenden Grundstücke, Umgehungen möglich sind.

Zu § 18 Abs 4 NÖ ROG (bauliche, funktionelle oder organisatorische Einheit)

Für die sogenannte „Zusammenrechnungsregelung“ soll eine Klarstellung eingefügt werden, wonach für die Berechnung der Summe der Verkaufsflächen bereits ein einzelnes angrenzendes oder straßenseitig gegenüberliegendes Grundstück ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Diese Klarstellung wird begrüßt, da damit einzelne ungewollte Ergebnisse der bisherigen Praxis vermieden werden können.

C) Weitere Anmerkungen

Zu § 18 NÖ ROG (Ansiedelung von Handelsbetrieben)

Uns wurde bekannt, dass es Überlegungen gibt, zentrumsrelevante Waren mit Ausnahme

von Lebensmitteln zukünftig auch über die bisherige Grenze von 80 m² Verkaufsfläche hinaus an der Peripherie zuzulassen.

Aus grundsätzlichen Überlegungen lehnen wir eine derartige Bestimmung ab, da damit die bewährte Trennung in zentrumsrelevante und nicht zentrumsrelevante Sortimente ausgehebelt werden würde. Dies würde zu einer Schwächung der Ortszentren und zu unerwünschter Verbauung mit kleinen Handelsbetrieben an der Peripherie führen.

RU2:

Zu 14.:

Der zweite Spiegelstrich bei der Definition der Lage eines Standortes im geschlossenen bebauten Ortsgebiet weckt auf Grund der Verwendung des Begriffs „Entfernung“ falsche Vorstellungen (beim Begriff „Entfernungen“ denkt man eher an Distanzen von mehreren Kilometern). Es wird folgende Alternativformulierung vorgeschlagen:

„- wenn das Baugrundstück – ungeachtet einer nicht gegebenen Bebauung auf den Nachbargrundstücken – in einem Bereich liegt, der von bebauten Baulandgrundstücken umschlossen ist.“

Die Verwendung der Wortfolge „in alle Richtungen betrachtet“ in Zusammenhang mit „umschlossen“ führt zu einer gewissen Redundanz, deshalb sollte auf diese Wortfolge verzichtet werden. Bei jener Bestimmung allein, für die oben ein Alternativvorschlag unterbreitet wird, wäre diese Redundanz zwar für sich genommen unproblematisch, im letzten Satz betreffend die Standorte im Bauland-Betriebsgebiet wird allerdings ebenfalls das Wort „umschlossen“ verwendet, hier wird allerdings auf die Worte „in alle Richtungen betrachtet“ verzichtet. Daraus könnte der Eindruck entstehen, dass der Begriff „umschlossen“ allein (für Standorte im Bauland-Betriebsgebiet) eine geringere Anforderung darstellt als wenn er im Kontext mit der Wortfolge „in alle Richtungen betrachtet“ auftritt.

GVV NÖ:

Zu Z. 14: 5 18 Abs 2 — Gebiete für Handelseinrichtung

Durch die Einfügung des Wortlautes „für zentrumsrelevante Waren“ im 1. Satz wird das Verkaufsflächenlimit für nicht-zentrumsrelevante Waren insbesondere in „gemischt genutzten Objekten“ (mit zentrumsrelevanten und nicht-zentrumsrelevanten Waren) aufgehoben. Nachdem die meisten Handelseinrichtungen, die Waren gemäß Warengruppenverordnung anbieten, jedoch zu einem oft beträchtlichen Anteil auch zentrumsrelevante Waren ohne räumlich definierte Trennung anbieten, ist eine baurechtliche Überprüfung dieser Flächenanteile in der Praxis nicht durchführbar, weil sich das Warensortiment naturgemäß laufend verändert. Siehe Möbelhandel mit Raumausstattung und Haushaltswaren, Baumärkte mit Elektrowaren und Raumausstattung etc. Damit wird die ursprüngliche raumordnerische Intention, zentrumsrelevante Waren in zentrumsnahen Lagen anbieten zu lassen, um die Versorgung auch mobilitätseingeschränkter Bevölkerung sicherzustellen, torpediert.

Daher soll die vorgesehene Einschränkung des Verkaufsflächenlimits auf nur zentrumsrelevante Waren entfallen und der 1. Satz im Absatz 2 unverändert bleiben.

Bei der Definition des geschlossenen bebauten Ortsgebietes soll im zweiten Unterpunkt klargestellt werden, dass Verkehrsflächenwidmungen bis zu einer Breite von 14 m keine in diesem Zusammenhang trennende Wirkung haben.

Daher soll nach dem vorgesehenen Satz folgender Satz angefügt werden: „Als umschlossen gilt auch, wenn dazwischen liegende Verkehrsflächenwidmungen nicht breiter als 14 m sind.“

ONZ – Mag. Mendel:

NÖ Raumordnungsgesetz 2014, 1. Novelle/

Büraerbeauftrag

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu dem auf der Homepage des Landes Niederösterreich veröffentlichten Entwurf einer 1. Novelle zum NÖ ROG 2014 gebe ich die nachstehende Stellungnahme ab.

Ich mache damit von dem gemäß Art 25 Abs 3 NÖ Landesverfassung 1979 jedermann eingeräumten Recht, innerhalb der Begutachtungsfrist eine Stellungnahme zu Gesetzesentwürfen abzugeben, Gebrauch. Der Vollständigkeit halber sei jedoch angemerkt, dass ich selbst Landesbürger iSd Art 3 Abs 1 NÖ Landesverfassung

1979 bin.

Gegenstand der Stellungnahme sind die beabsichtigten Änderungen der Sonderregelungen für Handelsbetriebe (§ 18), da ich mit den praktischen Auswirkungen der geltenden Bestimmungen in meiner anwaltlichen Tätigkeit für mehrere Unternehmen der Handelsbranche nahezu täglich konfrontiert bin.

1. Grundsätzliches

Die Sonderbestimmungen des niederösterreichischen Raumordnungsrechts betreffend Handelsbetriebe wurden in den vergangenen 15 Jahren mehrfach novelliert, wobei die Änderungen zumeist restriktiven Charakter hatten. Für *bestehende Betriebe* wurden zwar zumeist Übergangsbestimmungen getroffen. Für *Liegenschaften*, die von den Eigentümern und/oder Bestandnehmern für die Bebauung mit Handelseinrichtungen vorgesehen waren, fehlten aber derartige Regelungen (dies anders als zB bei der Einführung der Widmungskategorie Bauland - Gebiete für Fachmarktzentren im Jahr 1999).

Mir sind zahlreiche Fälle bekannt, in denen Aufwendungen, die im Vertrauen auf die bestehende Rechtslage getätigt wurden, um eine Betriebsanlage des Handelsgewerbes auf einem bestimmten Grundstück zu realisieren (Anschaffungskosten und damit zusammenhängende Abgaben, Planungskosten etc), aufgrund einer Änderung der Rechtslage frustriert wurden.

Ein typisches Beispiel dafür stellt die Zusammenrechnungsregel des § 17 Abs 4 NÖ ROG 1976 idF LGBl 8000-23 dar: Durch die damals geschaffene Definition

des Begriffs „funktionelle Einheit“ wurden Projekte unterbunden, die bis dahin eindeutig zulässig waren. Handelsbetriebe mussten nach der zitierten Bestimmung gemeinsam mit benachbarten Standorten Dritter betrachtet werden. Dies war für die Unternehmen gerade in jenen Fällen, in denen in der Nachbarschaft Mitbewerber angesiedelt waren, mit denen es keinerlei Kooperation oder gar gemeinsame Planung gab, völlig unvorhersehbar.

Es ist evident, dass die wiederholten gesetzgeberischen Aktivitäten in diesem Rechtsbereich in einem erheblichen Spannungsverhältnis zum verfassungsrechtlich gewährleisteten **Eigentumsschutz** und zum Recht auf **Erwerbsfreiheit** sowie zum **Vertrauensschutz**, der sich aus dem Gleichheitssatz ableitet, stehen. In diesem Zusammenhang ist daran zu erinnern, dass der Verfassungsgerichtshof Bestimmungen, die die Neuerrichtung von Handelsbetrieben verhinderten, als **Erwerbsantrittsschranken** (und nicht bloß als Ausübungsbeschränkungen) gewertet hat.¹⁾ Solche bedürfen einer Rechtfertigung durch besonders wichtige öffentliche Interessen; ferner darf keine Alternative bestehen, um den erstrebten Zweck in einer gleich wirksamen oder das Grundrecht weniger einschränkenden Weise zu erreichen.

Es soll nicht übersehen werden, dass der Verfassungsgerichtshof den durch § 17 NÖ ROG 1976 bewirkten Grundrechtseingriff als zulässig gewertet hat, weil er ein **öffentliches Interesse an der Verhinderung von Handelsagglomerationen „auf der grünen Wiese“** bejahte und als ausreichende Rechtfertigung ansah.²⁾

Nachstehend wird jedoch gezeigt werden, dass die im Rahmen des vorliegenden Entwurfs geplanten weiteren Verschärfungen mit diesem Ziel nichts mehr zu tun haben.

2. Zu § 18 Abs 2 NÖ ROG 2014

In dieser Bestimmung soll eine Definition des Begriffs „geschlossenes bebautes Ortsgebiet“ geschaffen werden, die als höchst problematisch anzusehen ist:

- Die Regelung, wonach nur Standorte, an die an drei Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Nachbargrundstücke oder innerörtliche Grünlandwidmungen angrenzen, im geschlossenen bebauten Ortsgebiet liegen, bewirkt streng genommen, dass im Fall von **zwei nebeneinanderliegenden Baulücken** nicht mehr vom geschlossenen bebauten Ortsgebiet gesprochen werden kann, dies selbst dann, wenn die Grundstücke nach dem allgemeinen Sprachgebrauch „mitten im Ort“ liegen.

Der Ausschluss solcher Standorte kann gerade dann, wenn eine schlechte Bausubstanz im Altortgebiet großflächig erneuert werden soll, völlig kontraproduktiv sein. In vielen Fällen werden derartige Liegenschaften zwar im Sinne des zweiten Punkts - wenn auch nicht unmittelbar angrenzend - in alle Richtungen betrachtet von bebauten Bau- landgrundstücken umschlossen sein. In kleineren Ortschaften mit einzel- licher Bebauung ist aber auch aus dieser Regelung nichts zugewinnen.

Somit ist diese Bestimmung geeignet, nicht zuletzt die wünschenswerte (Wieder-)Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in einer strukturschwachen Kleingemeinde zu behindern.

- Als völlig über das Ziel schießend ist ferner die Sonderregelung für **Handelseinrichtungen in Betriebsgebieten** anzusehen, die nur noch dann zulässig sein sollen, wenn das Betriebsgebiet **von Wohnbauland umschlossen** ist. Der Entwurf geht offenbar davon aus, dass sich Betriebsgebiete, die nicht von Wohnbauland umschlossen sind, an der „Peripherie“ befinden, und will Handelseinrichtungen für zentrumsrelevante Waren an solchen Standorten verhindern.

Dieses Verbot gilt freilich bereits für einen **einzigen Handelsbetrieb** mit einer Verkaufsfläche von mehr als 80 m² (vgl dazu Abs 3). Es ist völlig unklar, welchen raumplanerischen Zielen es dienen soll, wenn zB in einem Gewerbepark mit einer großen Anzahl an Beschäftigten kein Lebensmittelmarkt errichtet werden darf, der deren Versorgung dient. Dem vom VfGH anerkannten Interesse an der Verhinderung von **Handelsagglomerationen** dient die Verhinderung **einzelner** Betriebe jedenfalls nicht.

Im Übrigen kann anhand zahlreicher Beispiele in NÖ gezeigt werden, dass Betriebsgebiete, die nicht von Wohnbauland umschlossen sind, nicht zwangsläufig „an der Peripherie“ liegen. Zum einen ist zu bedenken, dass gerade innerörtliche Betriebsgebiete sehr häufig von einem Grüngürtel umschlossen werden, was der Planungsrichtlinie des § 14 Abs 2 Z 11 NÖ ROG 2014 entspricht.

Zum anderen gibt es Fälle, in denen an ein Betriebsgebiet zumindest an einer Seite Bauland-Sondergebiet angrenzt, das nach der Definition des § 1 Abs 1 Z 4 NÖ ROG 2014 nicht zum Wohnbauland zählt. Gerade für

größere städteplanerische Vorhaben wird nicht selten eine Sondergebietswidmung vorgesehen. Es ist völlig unverständlich, warum auf einem Grundstück im Bauland-Betriebsgebiet, das unmittelbar an einem solchen Standort angrenzt, keine Handelsbetriebe für zentrumsrelevante Waren angesiedelt werden dürfen.

Weiter soll in § 18 Abs 2 NÖ ROG 2014 die Begrenzung der Verkaufsfläche von Handelsbetrieben im geschlossenen bebauten Ortsgebiet dahingehend abgeändert werden, dass sie sich nur noch auf zentrumsrelevante Waren bezieht.

Damit wird in sinnvoller Weise eine Ungleichbehandlung innerhalb der Gruppe der Handelsbetriebe, die nicht zentrumsrelevante Waren anbieten, beseitigt. Nach der geltenden Rechtslage bestehen nämlich für Betriebe, die ausschließlich nicht zentrumsrelevante Waren anbieten keinerlei Größenbeschränkungen (§ 18 Abs 5 NÖ ROG 2014); ein kleiner Anteil an zentrumsrelevanten Waren führt hingegen dazu, dass die Gesamtverkaufsfläche (einschließlich der nicht zentrumsrelevanten Waren) mit 750 m² limitiert wird. Die Unsachlichkeit dieser Regelung lässt sich anhand des Beispiels Möbelhandel illustrieren: An einem Standort, an dem zB ein „reiner“ Möbelhandel mit einer Verkaufsfläche von 10.000 m² zulässig ist, ist nach derzeitiger Rechtslage ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 750 m² für Möbel und von 250 m² für Accessoires, dh mit einer Gesamtverkaufsfläche von nur 1.000 m², unzulässig.

Dieser Punkt des Entwurfs ist somit begrüßenswert. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass unsachliche Ergebnisse nicht alleine durch die Änderung des Gesetzes beseitigt werden können. Vielmehr ist auch eine Überarbeitung der NÖ

Warengruppen-Verordnung dringend geboten. Diese sollte nach dem Wortlaut der Verordnungsermächtigung (§ 18 Abs 5 NÖ ROG 2015) jene Waren definieren, die „nach ihrer Beschaffenheit bzw nach ihrer Packungs- oder Gebindegröße von Kunden unter Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden müssen“. Der Verfassungsgerichtshof hat eine frühere Fassung der Verordnung als unsachlich gewertet und aufgehoben, weil sie Möbel nicht zu den nicht zentrumsrelevanten Waren zählte. ³⁾

Dies wurde zwar mit der Erlassung der geltenden Verordnung „repariert“. Es darf aber nicht übersehen werden, dass die vom VfGH vorgenommene Wertung auf andere Waren in gleicher Weise zutrifft und dass diese nur deshalb im zitierten Erkenntnis keine Erwähnung fanden, weil es im Anlassfall um ein Möbelhaus ging.

Es ist zB in keiner Weise nachvollziehbar, warum elektrische und elektronische Geräte sowie Sportgeräte zur Gänze zu den zentrumsrelevanten Waren zählen sollen. Selbstverständlich werden zB auch Fernsehgeräte, Waschmaschinen, Geschirrspüler, Kühlschränke, Surfbretter, Hometrainer etc von Kunden ausschließlich mit Kraftfahrzeugen abtransportiert.

3. Zu § 18 Abs 4 NÖ ROG 2014

Diese Bestimmung soll dahingehend ergänzt werden, dass „bereits ein einzelnes angrenzendes oder straßenseitig gegenüberliegendes Grundstück“ die funktionelle Einheit von Handelsbetrieben herstellen kann. Damit soll offenbar eine von den zuständigen Fachabteilungen des Amts der NÖ Landesregierung vertretene Auslegung dieser Bestimmung festgeschrieben werden.

Schon die Vorgängerregelung der geltenden Bestimmung, § 17 Abs 4 NÖ ROG 1976, wurde von Behörden und Sachverständigen zum Teil so verstanden, dass benachbarte Handelsbetriebe immer zusammenzurechnen sind, dies auch dann, wenn in der Umgebung des Baugrundstücks insgesamt andere Nutzungen als Handelsbetriebe dominieren.

Dies lief darauf hinaus, dass an Standorten, an denen es bereits einen Handelsbetrieb - wie zB einen Lebensmittel- oder Drogeriemarkt - gab, in der Nachbarschaft kein zweiter errichtet werden durfte. Diese Interpretation wurde vom VwGH in dem Erkenntnis vom 23.8.2012, 2011/05/0196, verworfen. Der Gerichtshof wertete die Auffassung, dass es bei der Anwendung der Zusammenrechnungsregel nicht auch auf im umgebenen Bereich vorhandene Wohnhäuser und Dienstleistungsbetriebe ankomme, als unzutreffend. Richtigerweise sei zunächst der umgebende Bereich nach sachlichen Kriterien abzugrenzen und dann zu ermitteln, ob in diesem die Handelsbetriebe dominieren.

Das LVwG NÖ hat diese Grundsätze in dem Beschluss vom 18.2.2015, LVwG-AB-14-4174, auf einen weiteren Anlassfall angewendet und einen Bescheid betreffend Versagung der Baubewilligung behoben. Dieser war damit begründet worden, dass sich an der dem Baugrundstück gegenüberliegenden Straßenseite zwei weitere Handelseinrichtungen befänden; auf sonstige Nutzungen war die Behörde nicht eingegangen. Das LVwG NÖ wertete dies unter Verweis auf die zitierte Entscheidung des VwGH als rechtswidrig.

Eine sachliche Rechtfertigung für den „korrigierenden Eingriff“ des Gesetzgebers, der nun offenbar geplant ist, ist nicht erkennbar: Welche raumplaneri-

schen Interessen sprechen gegen die Ansiedlung eines Handelsbetriebs in einem Baulandbereich, in dem andere Nutzungen dominieren, nur weil an diesem Standort bereits ein anderer Handelsbetrieb besteht, der eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von 750 m² aufweist? Von einer „Handelsagglomeration“ im Sinne der Judikatur des VfGH kann jedenfalls nicht schon deshalb gesprochen werden, weil auf benachbarten Grundstücken zwei Lebensmittelhändler bestehen, die überdies in der Regel in einem Wettbewerbsverhältnis miteinander stehen! Im Übrigen ist daran zu erinnern, dass sich diese Regelung gerade auf solche Standorte bezieht, die nicht „auf der grünen Wiese“ liegen.

In letzter Konsequenz läuft eine solche Regelung darauf hinaus, dass **bestehende Handelsstrukturen eingefroren werden**, was nicht Aufgabe des Raumordnungsrechts ist. Der Grundsatz „wo schon ein Handelsbetrieb ist, darf kein zweiter angesiedelt werden“ mag im Rahmen einer Bedarfsprüfung Berechtigung haben. Eine solche fällt aber nicht in die Kompetenz des Landesgesetzgebers. Dieser darf im Rahmen des Bau- und Raumordnungsrechts weder die Sicherung der Nahversorgung als eigenständiges Raumplanungsziel statuieren noch das Bestehen eines Lokalbedarfs als entscheidendes Zulassungskriterium vorsehen.⁴⁾

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass eine Bestimmung, wonach ein einziger bestehender Handelsbetrieb die Zulässigkeit eines zweiten ausschließt, aus praktischer Sicht in vielen Fällen **kaum vollziehbar** ist: Was gilt, wenn zwei Handelsunternehmen zwei nebeneinander liegende Baulücken erwerben und gleichzeitig Projekte einreichen? Diese Konstellation ist im Hinblick auf den herrschenden Wettbewerb um Marktanteile und demnach um kundenfreund-

liche neue Standorte keineswegs unwahrscheinlich.

Geht man vom Grundsatz der Maßgeblichkeit von Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung aus, werden die Baubehörden in derartigen Fällen wohl jenes Projekt, bezüglich dessen als erstes Entscheidungsreife besteht, bewilligen, das andere hingegen nicht. Dabei ist freilich zu bedenken, dass der Zeitpunkt der Entscheidungsreife nicht unbedingt davon abhängt, wann ein Projekt eingereicht wurde, sondern zB auch davon, ob und in welchem Umfang von Nachbarn Einwendungen erhoben wurden. Es ist daher durchaus denkbar, dass sich ein zum Zeitpunkt der Ausarbeitung und Einreichung einwandfrei zulässiges Projekt in ein unzulässiges „verwandelt“, weil es einem anderen Handelsunternehmen (zB einem Mitbewerber) rascher gelingt, für sein Projekt auf einem benachbarten Grundstück eine Baubewilligung zu erwirken.

Dieses Ergebnis wäre kaum als sachgerecht anzusehen. Es ließe sich zwar vermeiden, indem man bei der Prüfung ausschließlich auf bereits bestehende Betriebe abstellt, dh bewilligte Projekte, die noch nicht umgesetzt wurden, außer Betracht lässt. Dies kann freilich erst recht zu einer nicht begründbaren Ungleichbehandlung vergleichbarer Fälle führen: Demnach würde zB eine vor wenigen Wochen erteilte Baubewilligung für die Errichtung eines Handelsbetriebs auf einem Nachbargrundstück der Bewilligung eines weiteren Handelsbetriebs nicht entgegenstehen, wenn sie noch nicht konsumiert wurde. Ein soeben auf der Grundlage einer vor einigen Monaten erteilten Baubewilligung fertiggestellter Markt würde hingegen einen Versagungsgrund darstellen. Geringfügige Unterschiede im zeitlichen Ablauf würden somit gänzlich unterschiedliche Konsequenzen auslösen: In einem Fall dürften - voraussichtlich für mehrere Jahrzehnte - zwei Handelsbetriebe nebeneinander bestehen, im an-

deren Fall nicht.

4. Schlussfolgerungen zu § 18 Abs 2 und 4 NÖ ROG 2014

Der Novellentwurf sieht eine weitere Verschärfung des Regelungssystems der Abs 2 und 4 des § 18 NÖ ROG 2014 vor, die in keiner Weise mit dem öffentlichen Interesse an der Verhinderung von Handelsagglomerationen auf der grünen Wiese begründet werden kann. Mangels einer solchen sachlichen Rechtfertigung erweisen sich diese Regelungen daher als **verfassungsrechtlich unzulässiger Eingriff in die Erwerbsfreiheit von Handelsunternehmen und in die Eigentumsfreiheit der Grundeigentümer.**

Weiters ist zu wiederholen, dass Handelsunternehmen im Vertrauen auf die bisherige Rechtslage innerörtlich gelegene Grundstücke erworben haben, die nach dieser Rechtslage als zulässige und erwünschte Standorte von Handelsbetrieben erschienen. Wenn derartige Projekte nun vom Gesetzgeber unterbunden werden, liegt ein Eingriff in den aus dem Gleichheitsgrundsatz abgeleiteten **verfassungsrechtlichen Vertrauensschutz** vor. Auch dieser ist mangels sachlicher Rechtfertigung **unzulässig.**

5. Sonstiges

Aufgrund meiner Erfahrungen in der Betreuung von Genehmigungsverfahren möchte ich noch auf folgenden Aspekt hinweisen: Die geplanten Verschärfungen erwecken - noch mehr als das geltende Gesetz - den Eindruck, dass der Gesetzgeber Handelsstandorte inmitten von dichter Wohnbebauung als „ideal“ ansieht. Tatsächlich sind es in der Praxis solche Projekte, die - wenn sich

dafür überhaupt geeignete Grundstücke finden - in den baubehördlichen Bewilligungsverfahren und vor allem in den gewerbebehördlichen Betriebsanlagengenehmigungsverfahren die größten Schwierigkeiten machen.

Abgesehen vom praktischen Problem der Verfügbarkeit von Grundstücken, stellt sich gerade in attraktiven Lagen oft das Problem, dass im Flächenwidmungsplan - trotz Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen - keine Zentrumszone ausgewiesen ist. Sind an einem solchen Standort bereits Handelsbetriebe vorhanden, können aufgrund der Zusammenrechnungsregel keine weiteren Betriebe angesiedelt werden, obwohl dies im Sinne einer Attraktivierung des Angebots in den Ortszentren durchaus wünschenswert wäre.

Findet sich ein Standort, an dem die raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen passen, hat das Unternehmen keineswegs einen leicht durchsetzbaren Anspruch auf die erforderlichen Bewilligungen und Genehmigungen. Vielmehr ist der Anspruch der Nachbarn auf Schutz vor das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigenden Belästigungen (§ 77 Abs 1 GewO) und auf den sich aus der Flächenwidmung ergebenden Immissionsschutz (§ 48 NÖ BO 2014) zu wahren. Die Genehmigungsverfahren sind unter diesem Aspekt aufwendig und langwierig. Bei sensiblen Standortgegebenheiten bewegen sich Projekte mitunter durchaus am Rand der Genehmigungsfähigkeit, dies insbesondere im Hinblick auf Anlieferungen in den frühen Morgenstunden, die aber idR unbedingt betriebsnotwendig sind.

Auch mit Blick auf die tägliche Vollzugspraxis und die Judikatur des VwGH zum Nachbarschutz erscheinen die im Entwurf vorgesehenen Neuregelungen somit unausgewogen und unausgegoren.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Michael Mendel

1) VfSlg 15672/1999 zur sog. Einkaufszentrenverordnung des BMWA.

2) Beschluss vom 14.3.2012, B 1419/11-5.

3) VfSlg 18713/2009.

4) Vgl VfSlg i 1393/1987.

ÖSB LG NÖ:

1. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz

2014, Begutachtung

Sehr geehrter Herr Dr. Kienastberger,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 29. April 2016, Zl.: RU1-RO-2/043-2016 nimmt die Landesgruppe NÖ der Österreichischen Städtebundes zum vorliegenden Entwurf einer 1. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wie folgt Stellung:

Die Bauabteilungen von 17 größeren Mitgliedsstädten der Landesgruppe NÖ des Österreichischen Städtebundes, die Stadtgemeinden Amstetten, Baden, Bad Vöslau, Ebreichsdorf, Hollabrunn, Klosterneuburg, Korneuburg, Krems, Mistelbach, Mödling, Neunkirchen, St. Pölten, Schwechat, Tulln, Waidhofen/Ybbs, Wr. Neustadt und Zwettl haben sich zu einer **Interessensgemeinschaft Baurecht** zusammengeschlossen und zum vorliegenden Entwurf beiliegende umfassende Stellungnahme übermittelt.

Darüber hinaus hat die **Stadtgemeinde Baden** eine eigene Stellungnahme übermittelt und um Berücksichtigung nachfolgender Anregung (farblich blau gekennzeichnet) zu § 18 Abs. 2 ersucht:

Hier wird zwar begrüßt, dass mit der ROG-Novelle der Begriff des geschlossenen bebauten Ortsbildes im Gesetz definiert wird, es wird jedoch um folgende klarere, wohl der Intention des Gesetzgebers entsprechende Formulierung ersucht:

(2) Innerhalb des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes – ausgenommen in der Widmung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen – darf die Verkaufsfläche **für zentrumsrelevante Waren** von Handelsbetrieben nicht mehr als 750 m² betragen.

Standorte liegen im geschlossenen bebauten Ortsgebiet,

- wenn das Baugrundstück an zumindest drei Seiten an mit

Hauptgebäuden bebaute und als Bauland gewidmete

Nachbargrundstücke oder an innerörtliche Grünlandwidmungen wie

z.B. Parks angrenzt, wobei sich bei einzeiliger Bebauung wie in

Straßendörfern das dritte mit einem Hauptgebäude bebaute

Grundstück straßenseitig dem Baugrundstück gegenüberliegend

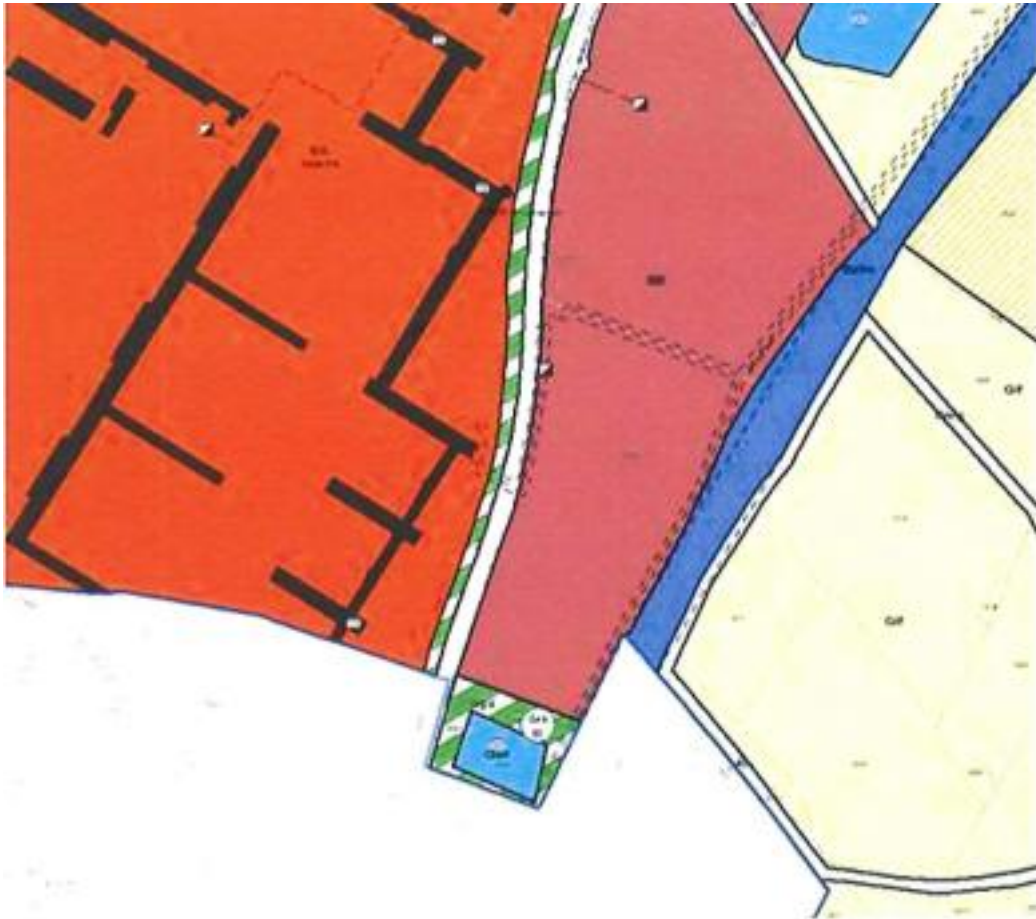
befinden kann oder ...

Mit der ursprünglichen Definition wäre der Tatbestand des geschlossenen Ortsbildes auch erfüllt, wenn das Baugrundstück an zwei Seiten an bebautes Bauland und an der dritten Seite an ein beispielsweise sehr großes als **Grünland gewidmetes Grundstück** mit einem als Wohnhaus genutzten **Geb** angrenzen würde.

Dieses Nachbargrundstück wäre dann zwar im Sinne der geplanten

Formulierung mit einem Hauptgebäude bebaut, aber trotzdem z.B. ein 25.000 m² großer Acker mit einem Geb am dem zu beurteilenden Baugrundstück angewandten Ende.

Zur Untermauerung dieser gewünschten Klarstellung hat die Stadtgemeinde Baden zusätzlich ein reales Beispiel nachgereicht, das wir Ihnen in der Anlage ebenfalls weiterleiten (Mail vom 11. Mai 2016).



Die **Marktgemeinde Wiener Neudorf** ist in ihrer Stellungnahme ebenfalls kritisch auf die geplante Änderung des § 18 eingegangen und ersucht, die derzeitige Auslegung zu belassen:

Die geplante Änderung des § 18 mit einer neuen Festlegung der Definition des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes

§ 18

Gebiete für Handelseinrichtungen

(1)

(2) *Innerhalb des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes – ausgenommen in der Widmung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen – darf die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben nicht mehr als 750 m² betragen.*

Standorte liegen im geschlossenen bebauten Ortsgebiet,

- wenn das Baugrundstück an zumindest drei Seiten an mit Hauptgebäude bebaute Nachbargrundstücke oder an innerörtliche Grünlandwidmungen wie z.B. Parks angrenzt, wobei sich bei einzeliliger Bebauung wie in Straßendörfern das dritte mit einem Hauptgebäude bebaute Grundstück straßenseitig dem Baugrundstück gegenüberliegend befinden kann oder

- wenn das Baugrundstück in alle Richtungen betrachtet von bebauten Baulandgrundstücken – unabhängig von deren jeweiligen Entfernung – umschlossen ist.

Bei Standorten von Handelseinrichtungen für zentrumsrelevante Waren im Bauland-Betriebsgebiet muss dieses zusätzlich von Wohnbauland umschlossen sein.

hat zur Folge, dass in etwaigen Ortsrandlagen bzw. in langgezogenen Ortsteilen, die an einer Seite an eine Grünlandwidmung, wie Sportplatz, Park etc. anschließen und diese Widmung sich über mehr als 3 eigene Parzellen zieht, von einer weiteren Entwicklung für Nahversorger ausgeschlossen werden.

Ebenso ist die Festlegung, dass Bauland – Betriebsgebiet zusätzlich von

Wohnbauland umschlossen sein muss, nicht geeignet, eine Weiterentwicklung und Sicherstellung von Nahversorgern durchzuführen.

Daher ersucht die Marktgemeinde Wiener Neudorf diese neue Definition des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes nicht zu beschließen und die derzeit rechtskräftige Auslegung zu belassen.

Die Landesgruppe NÖ des Österreichischen Städtebundes ersucht, sämtliche in den vorliegenden Stellungnahmen enthaltenen praktischen Anregungen und Änderungsvorschläge zu prüfen und entsprechende zu berücksichtigen (insbesondere was die zu § 18 Abs. 2 aufgezeigte Problematik betrifft).

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Sibylle Schütz e.h.

Landesgeschäftsführer-Stv.

ArchIng. KA:

Zu.Z..14:

Es wird begrüßt, dass mit der ROG Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes der Begriff des geschlossenen bebauten Ortsgebietes nunmehr definiert wird. Es wird jedoch um folgende klarere, wohl der Intention des Gesetzgebers entsprechende Formulierung ersucht:"

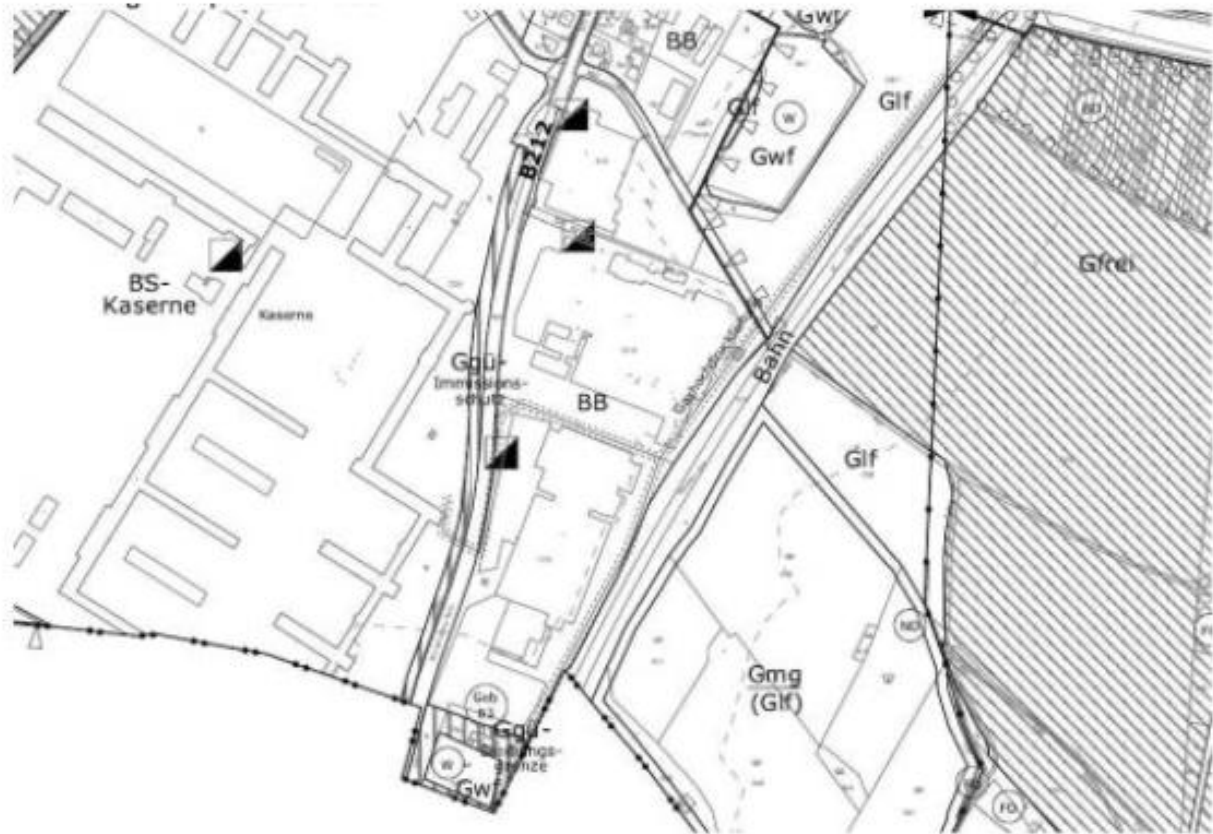
(2) Innerhalb des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes — ausgenommen in der Widmung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen — darf die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben nicht

mehr als 750m² betragen. Standorte liegen im geschlossenen bebauten Ortsgebiet, wenn - das Baugrundstück an zumindest drei Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute und **als Bauland gewidmete** Nachbargrundstücke oder an innerörtliche Grünlandwidmungen wie z.B. Parks **oder Verkehrsflächen** angrenzt, wobei sich bei einzeiliger Bebauung wie in Straßendörfern das dritte mit einem Hauptgebäude bebaute Grundstück straßenseitig dem Baugrundstück gegenüberliegend befinden kann ..."

Mit der nunmehr vorgesehenen Definition wäre der Tatbestand des geschlossen bebauten Ortsgebietes auch erfüllt, wenn das Baugrundstück an zwei Seiten an bebautes Bauland und an der dritten Seite an ein beispielsweise sehr großes als Grünland gewidmetes Grundstück mit einem als Wohnhaus genutzten Geb angrenzen würde. Dieses Nachbargrundstück wäre dann zwar im Sinne der geplanten Formulierung mit einem Hauptgebäude bebaut, aber z.B. ein 25.000m² großer Acker mit einem Wohnhaus (Geb) am dem zu beurteilenden Baugrundstück abgewandten Ende.

Konkretes Beispiel aus Baden, der BB Bereich grenzt im Norden an BB, im Westen an BS Kaserne und im Süden an Ggü, allerdings mit einem "Geb". Damit wäre hier im Sinne der aufliegenden Novelle ein geschlossenes Ortsgebiet gegeben, was nicht Sinn der Sache sein dürfte.

Abbildung: Beispiel aus Baden



Gleiches gilt auch für landwirtschaftliche Wohngebäude im Grünland, auch diese würden ein geschlossenes bebautes Ortsgebiet begründen.

Die jetzt vorgesehene Bestimmung bringt aber auch noch die Problematik, dass bei einem Straßendorf mit einer Baulandzeile die Definition nur Gültigkeit hat, wenn an beiden Seiten des Untersuchungsgrundstücks bebaute Grundstücke angrenzen. Wenn das unbebaute Grundstück aber an einer Kreuzung situiert ist, kann mit der jetzt vorgesehenen Bestimmung niemals eine Lage im geschlossenen bebauten Ortsgebiet gewährleistet werden und können möglicherweise geeignete Grundstücke damit nicht genutzt werden.

Daher sollten zusätzlich zu innerörtlichen Grünlandwidmungen auch die Verkehrsflächen mitaufgenommen werden-

Darüber hinaus erscheint es auch unklar, wie der Begriff "geschlossen bebautes Ortsgebiet" im Falle nicht bloß idealtypischer, vierseitiger Grundstücke sondern z.B. von Grundstücken anderer Konfiguration zu interpretieren ist. Denkbar wäre ja z.B. auch die Vorgabe einer Mindestlänge im Verhältnis zum Grundstücksumriss in %, oder Ähnliches.

Weiters sollten die innerörtlichen Grünlandwidmungen nicht beispielhaft, sondern eindeutig d.h. abschließend aufgezählt werden, da sehr viele Grünland - Widmungsarten nicht eindeutig einer "Innerörtlichkeit" zugewiesen bzw. von derer ausgeschlossen werden können.

Die Bestimmung "Bei Standorten von Handelseinrichtungen für zentrumsrelevante Waren im Bauland-Betriebsgebiet muss dieses zusätzlich von Wohnbauland umschlossen sein" erscheint auch unklar, ist damit wirklich "umschlossen" (würde ja heißen von allen Seiten) oder "an Wohnbauland angrenzend" gemeint?

Eine Definition des Begriffes umschlossen würde Interpretationsunterschiede verhindern und wird daher dringend angeregt.

Die Frage der Umschließung von Bauland-Betriebsgebiet ist auch zu relativieren, weil in großen Entfernungen (mehrere hundert Meter) durchaus wieder Wohnbaulandflächen gegeben sein können und damit auch Umschließungen des Standortes begründet werden können.

Zu Z. 15:

Die nunmehrige Bestimmung "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" könnte auch bedeuten dass dazwischen liegende Bahnflächen, welche in der Realität oft Breiten von bis zu 50 Meter und mehr aufweisen können, oder sehr breite Straßen wie bei Angersituationen bereits eine funktionale Einheit erzeugen. Dies wird aber in den genannten Fällen angezweifelt.

NÖ GB:

Zu §18 Abs. 2:

Grundsätzlich werden die in Aussicht gestellten Klarstellungen hinsichtlich der erstmals vorgenommenen Definition des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes ausdrücklich begrüßt. Dies dient der Vollziehung und somit vor allem den NÖ Gemeinden. Angemerkt wird lediglich, dass bei der Variante, wonach ein geschlossenes, bebautes Ortsgebiet auch dann vorliegt, „wenn das Baugrundstück in alle Richtungen betrachtet von bebauten Baulandgrundstücken — unabhängig von deren jeweiligen Entfernung — umschlossen ist“, relativ unbestimmt ist.

Insbesondere der Einschub „unabhängig von der Entfernung“ könnte

in der Praxis gegebenenfalls Schwierigkeiten verursachen. Es wird daher um entsprechende Klarstellung ersucht.

Gemäß Abs. 2 letzter Satz dürfen Handelseinrichtungen für zentrumsrelevante Waren in Bauland-Betriebsgebiet nur situiert werden, wenn dieses von Wohnbauland umschlossen ist. In den Erläuternden Bemerkungen zu dieser Regelung wird dazu ausgeführt, „dass mit dieser Einschränkung vermieden werden soll, dass derartige Handelsstandorte im reinen Gewerbegebiet ohne angrenzende Wohnbebauung errichtet werden“. Um Missverständnisse zu vermeiden wird eine Klarstellung (in den Erläuternden Bemerkungen) angeregt.

Real – Projekt:

NÖ Raumordnungsgesetz 2014, 1. Novelle - Bürgerbegutachtung bis 31. Mai 2016 -
schriftliche Stellungnahme zu diesem Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die nunmehr vorliegende 1. Novelle des niederösterreichischen
Raumordnungsgesetzes 2014 beinhaltet im § 18 (Gebiete für Handelseinrichtungen)
im Absatz 2, letzten Absatz:

„Bei Standorten von Handelseinrichtungen für zentrumsrelevanten Waren im Bauland
- Betriebsgebiet muss dieses zusätzlich von Wohnbauland umschlossen sein.“

Diese zusätzliche Bedingung, die an das geschlossen bebaute Ortsgebiet
angegliedert ist, ist ein Ausschluss von Handelseinrichtungen bei nahezu sämtlichen
Gemeinden in Niederösterreich. Speziell in ländlichen Gemeinden, bei denen die
Nahversorgung nicht mehr ausreichend sichergestellt werden kann gibt es bei den
vorhandenen, an den Ortskern angrenzenden Bauland-Betriebsgebieten, kein
Wohnbauland, das, dieses vorgenannte Bauland-Betriebsgebiet umschließt. Im
Gesetzestext ist der Wortlaut umschlossen angeführt dazu, im Gegensatz im
beigeschlossenen Bericht von Herrn Dr. Kinastberger und Frau Mag. Lampl, bei dem
unter 2. Besonderer Teil Zu Z. 14 letzter Absatz steht:

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

Im Bericht der Abteilung RU1 wird von angrenzender Wohnbebauung geschrieben,
im Gegensatz zum Gesetzestext § 18, Absatz 2, letzter Absatz wird „...muss dieses
zusätzlich von Wohnbauland umschlossen sein.“, definiert. Dies ist ein wesentlicher
Unterschied und schließt nahezu sämtliche Städte und Gemeinden von der
Schaffung einer zeitgemäßen und notwendigen Nahversorgung aus.

Wir ersuchen den Landtag von Niederösterreich den derzeit in der Bürgerbegutachtung aufliegenden Text des § 18 Absatz 2 letzter Absatz nicht in dieser Form zu beschließen, sondern diesen dahingehend entweder ersatzlos streichen oder folgend abzuändern:

„Bei Standorten von Handelseinrichtungen für zentrumsrelevante Waren im Bauland - Betriebsgebiet muss dieses zusätzlich an Wohnbauland angrenzen.“

Um den Gemeinden und Städten die Möglichkeit zu geben, zeitgemäße Nahversorgung zu ermöglichen, die ohnehin im geschlossenen bebauten Ortsgebiet liegen müssen und keine bauliche, funktionelle und organisatorische Einheit mit anderen Handelsbetrieben darstellen.

Mit freundlichen Grüßen

Real-Projekt

Projektentwicklung und Bauträger GmbH

DI Siegl:

Ad §18 Abs. 2: Grundsätzlich erscheint es mir sinnvoll, den Begriff des „geschlossenen bebauten Ortsgebietes“ im ROG zu definieren, um bisherige Unklarheiten bei der praktischen Anwendung zu reduzieren. Sehr schwer nachvollziehbar erscheint mir jedoch der Abschnitt „wenn das Baugrundstück in alle Richtungen betrachtet von bebauten Baulandgrundstücken — unabhängig von deren jeweiligen Entfernung - umschlossen ist.“ Dies könnte bedeuten, dass sehr große, unbebaute Flächen — nur weil diese „zufällig“ von bebauten Baulandflächen umschlossen sind — als „geschlossenes bebautes Ortsgebiet“ angesehen werden könnten?? Dies könnte aus meiner Sicht mitunter deutlich am Ziel der Bestimmungen bezüglich „Handelseinrichtungen“ vorbeigehen...

Ad §18 Abs. 4: Mit diesen Änderungen soll offensichtlich die Bestimmung der „funktionellen Einheit“ von Handelsbetrieben etwas klarer formuliert werden, wobei mir persönlich allerdings nach wie vor unklar ist, ob die Regelung, dass „schmale Grundstücke mit einer Breite bis zu 40m“ die „funktionelle Einheit“ nicht unterbrechen. besonders zielführend ist. Nach meiner Erfahrung wird nunmehr von seiten div. Projektentwickler für Handelsbetriebe versucht, die Parkplätze von Handelsbetrieben für zentrumsrelevante Waren auf eigenen Grundstücken mit einer Breite von knapp über 40m zu legen, um damit die „funktionelle Einheit“ mit nach diesen Parkplätzen befindlichen Handelseinrichtungen zu unterbrechen.

Außerdem wäre es aus meiner Sicht in diesem Absatz sinnvoll, für die verwendeten Begriffe „Verkehrsflächen, Grüngürtel und Gewässer“ klarzustellen, ob in diesem Zusammenhang jeweils die zutreffende Widmungsart nach dem NÖ-ROG oder lediglich die jeweilige Nutzung (unabhängig von der jeweils festgelegten Widmung) gemeint ist.

Zu § 20:

VD:

In den Erläuterungen zu Z 18 sollte genauer angeführt werden, welche Streichung gemeint ist.

Zu Z 18 (§ 20 Abs. 2 Z 4 letzte Sätze):

Im ersten Satz wird das Wort „eingrenzen“ verwendet, im zweiten Satz das Wort „Einschränkung“. Es sollte überlegt werden, im ersten Satz das Wort „einschränken“ zu verwenden.

Zu Z 21 (§ 20 Abs. 9):

Die vorliegende Regelung erweist sich als eine komplementäre Bestimmung zu den §§ 38 und 39 NÖ BO 2014. Sie weist jedoch signifikante Unterschiede auf – z.B. Berechnungsparameter, Abgabenverpflichteter. Insgesamt bleiben unsere schon im Begutachtungsverfahren zur bisherigen Regelung angeführten Bedenken weiterhin aufrecht.

Dadurch, dass nunmehr bei der Berechnung auf die Größe der Erweiterung abgestellt wird, ergibt sich eine weitere Verschiedenheit zu § 39 NÖ BO 2014. Ein sachlicher Grund für diese Vorgangsweise ist für uns nicht zu erkennen.

Zusätzlich ist festzustellen, dass im Falle einer Einschränkung nach § 20 Abs. 2 Z 4 letzter Satz eine zu § 20 Abs. 9 analoge Regelung geprüft werden müsste, um innerhalb des Systems eine gleichartige Abgabenhöhe zu erreichen.

Zum vorletzten Unterabsatz wäre zu prüfen, eine allfällige Valorisierung der geleisteten Beiträge zu regeln.

Formal sollte im Hinblick auf den ersten Satz die Reihenfolge von § 20 Abs. 9 Z 2 und 3 getauscht werden.

WKO NÖ:

Zu § 20 Abs 5 Ziff 6 NÖ ROG (Gutachten über das Orts- und Landschaftsbild)

Mit der Neufassung des NÖ ROG 2014 wurde als Voraussetzung für die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils die Verträglichkeit des Neubaus mit dem Orts- und Landschaftsbild normiert. Dazu hat die Baubehörde ein Gutachten eines Amtssachverständigen des Landes Niederösterreich einzuholen.

Wie bereits im Rahmen der Diskussionen zur Neufassung vorgebracht, sollten hier nicht nur Amtssachverständige, sondern auch alle berufsrechtlich Berechtigten (z.B. Ingenieurbüros einschlägiger Fachgebiete) entsprechende Gutachten erstatten dürfen. Die Einschränkung auf Amtssachverständige sollte daher entfallen.

LFBNÖ:***ad § 20 Abs. 2 Z. 1a des Entwurfes***

LFBNÖ ersuchen anstelle von „Hofverband“ die Wortfolge „sind im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Gebäuden....“ im endgültigen Gesetzestext zu verankern.

Begründung: In Niederösterreich gibt es Regionen, wo in traditioneller Weise betriebsnotwendige Gebäude nicht unbedingt im engen Hofverband stehen, sondern über die Betriebsfläche verteilt (z.B. Stadel, Feldscheune, Stallungen mit zugehörigen Lagerräumen). Es soll mit der vorgeschlagenen Formulierung klargestellt werden, dass sich diese Bestimmung auf alle betrieblichen Gebäude bezieht.

ad § 20 Abs. 9 des Entwurfes

Die im Entwurf vorgesehene Einhebung einer Standortabgabe wird von LFBNÖ grundsätzlich abgelehnt.

Begründung: Die dzt. intensiv geführte Diskussion betreffend die Versiegelung wertvoller Ackerflächen wird durch die Einhebung der Standortabgabe eigentlich konterkariert. Vielmehr sollten Nutzungsänderungen – z.B. die in Abs. 9 neu vorgesehene Möglichkeit der Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung – so weit wie möglich erleichtert und nicht durch Abgaben erschwert werden. Gerade viele solcher potentiell umwidmungsfähiger Gebäude stehen nämlich im Zentrum oder unmittelbarer Nähe zu Kernbereichen von Ortschaften. Die Ortschaften leiden ohnedies schon massiv darunter, dass ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude leer stehen und verfallen und damit das Ortsbild beschädigen.

RU2:**Zu 17.:**

Es ist zu begrüßen, dass nunmehr die Bautradition des Umlandes keine Rolle mehr bei der Widmung eines Gebäude als Grünland-erhaltenswertes-Gebäude (Geb) spielen soll. Aus dem gleichen Grunde sollte allerdings auch die Bedingung „*die das Orts- und/oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen*“ entfallen. Gebäude, die das Orts- und/oder Landschaftsbild beeinträchtigen, dürfen derzeit nicht als Geb gewidmet. Damit entsteht in der Konsequenz auch ein Verbesserungsverbot.

Es wird daher angeregt, das Orts- und Landschaftsbild nicht bei den Widmungsvoraussetzungen eines Geb zu berücksichtigen, sondern an anderer Stelle.

Es bieten sich hier zwei Ansätze an: Einerseits die Legitimation zur Einschränkung der Kubatur/bebauten Fläche eines Geb und andererseits die Bewilligung von Umbaumaßnahmen.

Folgende Vorschläge werden hier gemacht:

Im § 20 Abs.2 Z.4:

Die Bestimmung lautet derzeit:

„Die Gemeinde kann erforderlichenfalls die Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (ausgenommen jene nach lit. c) durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken bzw. dessen Erweiterungsmöglichkeiten unter die in Abs. 5 Z 1 und 2 vorgesehenen Obergrenzen eingrenzen.“

In diesem Text bleibt offen, zu welchem Zweck die Gemeinde eine derartige Einschränkung vornehmen darf. Daher wird der nachstehende Alternativtext vorgeschlagen:

„Sofern es zur Umsetzung der Ziele des Örtlichen Raumordnungsprogramms, zum Schutz des Orts- und/oder Landschaftsbilds, 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 (ausgenommen jene nach lit. c) durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken bzw. dessen Erweiterungsmöglichkeiten unter die in Abs. 5 Z 1 und 2 vorgesehenen Obergrenzen eingrenzen.“

§ 20 Abs.5 Z.1:

Ergänzung um eine zusätzliche Bedingung für die Bewilligung von Erweiterungen eine Geb unter lit. d:

*„Eine **bauliche Erweiterung** von „erhaltenswerten Gebäuden im Grünland“ darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme*

- a) Für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und*
- b) Gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und*
- c) nicht durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z.B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u.dgl.) erreicht werden kann **sowie**.*

d) das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

ArchING KA:**Zu Z. 16:**

Es wird angeregt, den/die BetriebsübernehmerIn in die Bestimmung aufzunehmen. In der Praxis ist die Bauführung von der/vom ÜbernehmerIn geplant, der an diesem Standort seinen Hauptwohnsitz begründen möchte. Die Möglichkeit die Bauführung nur über den Betriebsinhaber durchzuführen, bedeutet dass der/die LebenspartnerIn sich nicht (persönlich / finanziell) einbringen kann, weil damit auch keinerlei Sicherheit für Investitionen (in den gemeinsamen Hauptwohnsitz) gegeben ist.

Zu Z. 17:

Das Streichen der "Bautradition des Umlandes" wird im Sinne einer vielfach bereits realisierten zeitgemäßen Architektur sehr begrüßt !

Gde. Gresten – Land:

Stellungnahme im Zuge der Bürgerbegutachtung

1. Novelle NÖ, Raumordnungsgesetz 2014

§ 20 Grünland

Im § 20 Abs. 5, Ziffer 2 — ist — bei „erhaltenswerten Gebäuden“ eine Erweiterung der maximalen Bruttogeschosßfläche von derzeit 300 m² auf 400 m² vorgesehen. Dieses Flächenmaß steht in keinem Verhältnis zu den 170 m² Bruttogeschosßfläche bei der Widmung „erhaltenswertes Gebäude-Standort“.

Obwohl beide Widmungen Wohnzwecken dienen, lässt die „Standort-Widmung“ fast keinen Spielraum für eine vernünftige, ganzjährige Gebäudenutzung mit akzeptablem Wohnkomfort zu. (Platzmangel)

Eine langfristige Nutzung ist hier nicht überlegt worden, da nur eine relativ kleine Wohneinheit zulässig und Räumlichkeiten für eine junge Familie mit Kindern sowie für mehr als 2 Generationen bei 170 m² unmöglich ist.

Die Gemeinde Gresten-Land plädiert für eine Angleichung der Bruttogeschoßfläche auf 300 m² bei der Zusatzwidmung „Standort“.

Die Berechnung der Standortabgabe bzw. der einzelnen Variantenberechnungen ist für den Bürger schwer nachvollziehbar.

Würde nicht die Festlegung eines Fixpreises pro m² (prozentueller Wert vom Einheitssatz) das gleiche Ergebnis bringen und ein wenig Bürgernähe/Transparenz signalisieren?

Im Gesetzestext ist bei Abs. 2, Punkt 5 eine bauliche Erweiterung nur erlaubt, wenn die bauliche Maßnahme in einem untergeordneten Verhältnis zum Gebäudebestand steht.

Wenn nun ein Gebäude mit der Flächenwidmung „GEB“ bereits dementsprechend in Mitleidenschaft gezogen ist, dass es nicht mehr sinnvoll und absolut unwirtschaftlich ist, einen überwiegenden Teil zu sanieren und in den geplanten Gebäudekomplex zu integrieren..... Wäre es nicht einfacher, generell bei erhaltenswerten Gebäuden die Wiedererrichtung - unter Berücksichtigung einer vernünftigen - max. Bruttogeschoßfläche möglich zu machen? Eine eigene Umwidmung auf Geb— Standort wäre dann nicht notwendig.

Weiters wird angemerkt, dass bei den heutigen energietechnischen Möglichkeiten eine bestmögliche Förderung der Wohnobjekte seitens der Bauwerber angestrebt wird. Die Berechnung der Bruttogeschoßfläche — wirkt sich dadurch negativ aus, da durch gut isolierte Außenwände (Wandstärken teils über 50 cm) umso weniger Wohnnutzfläche im Gebäudeinneren übrig bleibt.

Zusammenfassend ersucht die Gemeinde Gresten-Land um nochmalige Überarbeitung des Gesetzestextes damit auch in entlegeneren Gegenden attraktive und funktionierende Gebäude erhalten bleiben.

Sollte der Gesetzestext nicht verändert werden, ist vorauszusehen, dass es in absehbarer Zeit viele „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ nur mehr als Gebäuderuinen - geben wird.

Zu § 24:

VD:

Zu Z 22 (§ 24 Abs. 5):

Die Änderungsanordnung sollte lauten:

§ 24 Abs. 5 dritter Satz lautet:

Es wäre dann der dritte Satz vollständig anzuführen.

ArchIng KA:

Zu Z. 22:

Die vorgesehene Festlegung bedeutet, dass bei einem größeren Untersuchungsrahmen die betroffenen Gemeinden ebenfalls zu benachrichtigen sind.

Die jetzt vorgesehene Formulierung kann aber bedeuten, dass die angrenzenden Gemeinden, wenn sie nicht im Untersuchungsrahmen einbezogen sind, nicht zu verständigen sind. Es wird angeregt, das „oder“ nach dem Schrägstrich entfallen zu lassen.

Zu § 25:

VD:

Zu Z 23 (§ 25 Abs. 1 Z 7):

Der Tatbestand ist sehr weit gefasst. Es sollte zumindest in den Erläuterungen näher ausgeführt werden, was inhaltlich unter „Fehlentwicklungen“ bzw. „Entwicklungsdefiziten“ verstanden wird.

Zu § 26:

IG BR 17:

Zu Z. 24: § 26 Abs 2 lit b – Bausperre

Gemäß letztem Satz dieser Bestimmung gilt: „Als bebaut gelten Flächen im Sinne von § 25 Abs 2 letzter Satz.“

Dieser wiederum lautet: „Als bebaut gelten Grundstücke oder Grundstücksteile, auf denen ein Gebäude errichtet ist, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist.“

Daher ist für alle Flächen zwischen Hauptgebäuden z.B. auch auf großen Industriegrundstücken mit einer Vielzahl an Betriebsgebäuden eine Bausperre zu verhängen, was bedeutet, dass selbst eine minimale räumliche Veränderung dieser Betriebsgebäude so lange unzulässig ist, bis der Verdacht einer Altlast entfällt.

Bei der Fülle an solchen Standorten in ganz NÖ ist von einem mehrjährigen Zeitraum auszugehen, bis alle diese Standorte begutachtet und von diesem Verdacht befreit werden können. Bis dahin können wirtschaftlich notwendige Entwicklungen dieser – in vielen Fällen – Großbetriebe schwer beeinträchtigt werden, was den Wirtschaftsstandort NÖ wohl nicht stärkt.

Daher müsste diese Definition von als „bebaut geltenden Flächen“ so formuliert werden, dass im Zusammenhang mit Altlasten nur Grundstücke und Grundstücksteile gelten, die zu weniger als 50 % bebaut sind.

VD:

Zu § 26 Abs. 2 lit. b:

Das Zitat des § 15 Abs. 3 Z 5 müsste aufgrund der Änderungsanordnung Z 11 ebenso geändert werden.

WKO NÖ:**B) Entfall der Bausperre bei Verdachtsflächen**

In § 26 NÖ ROG soll eine teilweise Aufhebung von Bausperren bei Verdachtsflächen eingefügt werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Erforderlichkeit der Bausperre für diese Fläche nicht mehr besteht.

Diese Regelung wird ausdrücklich begrüßt, da dadurch die Nutzung von Grundstücken auch schon vor Abschluss des Erhebungs— und Sanierungsverfahrens nach dem Altlastensanierungsgesetz möglich wird.

GVV NÖ:**Zu Z. 24: § 26 Abs 2 lit b — Bausperre**

Gemäß letztem Satz dieser Bestimmung gilt: *„Als bebaut gelten Flächen im Sinne von § 25 Abs .2 letzter Satz.“*

Dieser wiederum lautet: *„Als bebaut gelten Grundstücke oder Grundstücksteile, auf denen ein Gebäude errichtet ist, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist.“*

Daher ist für alle Flächen zwischen Hauptgebäuden z.B. auch auf großen Industriegrundstücken mit einer Vielzahl an Betriebsgebäuden eine Bausperre zu verhängen, was bedeutet, dass selbst eine minimale räumliche Veränderung dieser Betriebsgebäude so lange unzulässig ist, bis der Verdacht einer Altlast entfällt.

Bei der Fülle an solchen Standorten in ganz NÖ ist von einem mehrjährigen Zeitraum auszugehen, bis alle diese Standorte begutachtet und von diesem Verdacht befreit werden können. Bis dahin können wirtschaftlich notwendige Entwicklungen dieser — in vielen Fällen — Großbetriebe schwer beeinträchtigt werden, was den Wirtschaftsstandort NÖ wohl nicht stärkt.

Daher müsste diese Definition von als „bebaut geltenden Flächen“ so formuliert werden, dass im Zusammenhang mit Altlasten nur Grundstücke und Grundstücksteile gelten, die zu weniger als 50 % bebaut sind.

DI Siegl:

Ad § 26(2b): Die Anführung "§15 Abs. 3 Z 1 bis 3 und 5" wäre gemäß den geplanten Änderungen im §15 offenbar auf "Z 1 bis 4" zu korrigieren.

Ad § 26(3): Die Formulierung des neu hinzugefügten Absatzes („Bei erfassten Verdachtsflächen ist auch eine teilweise Aufhebung möglich, wenn nachgewiesen wurde (z. B. durch entsprechende Gutachten), dass die Erforderlichkeit der Bausperre für diese Flächen nicht mehr besteht“) erscheint unglücklich. da man daraus ja im Umkehrschluss ableiten könnte, dass eine teilweise Aufhebung **nur** im Bereich von „erfassten Verdachtsflächen“. nicht jedoch bei anderen Anlässen für die Erlassung von unbefristeten Bausperren (z.B. Gefahrenzonen, Überflutungsbereiche) möglich ist. Es ist meiner Erfahrung nach in der Praxis aber durchaus üblich und wohl auch fachlich vertretbar, dass eine teilweise Freigabe von Bausperren auch in solchen Fällen angewendet wird, wenn für den betreffenden Teilbereich eine ev. Gefährdung nicht mehr besteht.

Zu § 30:**VD:**

Zu Z 26 (§ 30 Abs. 2 Z 10):

Es sollte, wie dies auch in § 53 Abs. 12 vorgesehen ist, die Buchstabenabkürzung „NÖ BO“ durch den Kurztitel „NÖ Bauordnung“ ersetzt werden.

Zu Z 27 (§ 30 Abs. 2 Z 13):

Unseres Erachtens erscheint es plausibler, die neuen Tatbestände in einer eigenen Ziffer anzuführen.

ArchING KA:

Zu Z. 25:

Es wird folgender Verbesserungsvorschlag angeregt: "Anbaupflicht an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen, wobei dies durch mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudefront der Lauflänge der jeweils zu diesen orientierten Gebäudefronten herzustellen ist,"

DI Siegl:

Ad § 30(2)8: Grundsätzlich ist es positiv zu sehen, dass durch die Ergänzung der Bestimmung („wobei dies durch mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudefront herzustellen ist) bei einer festgelegten „Anbauverpflichtung“ auch ein teilweises Abrücken mit der Bebauung von der Straßen- bzw. Baufluchtlinie ermöglicht wird. Allerdings wäre dadurch ev. die in einigen von meinem Büro betreuten Gemeinden festgelegte „punktweise Anbauverpflichtung“ vermutlich rechtlich nicht mehr gedeckt (ev. Aufnahme in Gesetztestext als „Sonderform“ der Anbauverpflichtung“...?).

Zu § 31:

VD:

In den Erläuterungen zu Z 28 sollte im ersten Absatz im letzten Satz die Wortfolge wohl lauten: „Neu- und Zubauten“.

Zu Z 28 (§ 31 Abs. 1):

In Z 1 wird die Formulierung „Grundstücke, die vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996 mit einer Reiche (max. 1,20 m Gebäudeabstand) errichtet wurden“ verwendet. Uns erscheint dies sprachlich verbesserungswürdig – die Erläuterungen stellen auf einen geschlossenen „Gebäudebestand, welcher noch Reichen aufweist“ ab. Weiters sollte zur NÖ Bauordnung 1996 eine Fundstelle angegeben werden.

ArchING KA:

Zu Z. 28:

Der Satz muss wohl heißen: "Grundstücke, die vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996 mit einer Reiche (max. 1,20 m Gebäudeabstand) errichtet bebaut wurden,

gelten als geschlossen bebaut.

Wird unter "überwiegend aneinander anzubauen" die Lauflänge oder die Fläche der Gebäudefronten verstanden? Dies sollte klargestellt werden.

Wie ist die Formulierung "überwiegend aneinander anzubauen" in Hinblick auf Hauptgebäude und Nebengebäude zu interpretieren?

SG Zwettl:

Zu § 31 (1):

Die Streichung der Sonderbebauungsweisen im Zuge des NÖ ROG 2014 führt in der Praxis zu baurechtlich nicht umsetzbaren bzw. schwer handzuhabenden Fällen. Vor allem in historisch gewachsenen Ortsbereichen oder Siedlungsgebieten bestehen Bebauungs- und Parzellenstrukturen, die keiner der in § 31 (1) festgelegten Bebauungsweisen entsprechen. In den Bebauungsplänen wurden daher, gemäß den vormals geltenden rechtlichen Bestimmungen, Sonderbebauungsweisen festgelegt, um diese Bereiche dennoch zu regeln und gleichzeitig die Möglichkeit zu bieten, den dort bestehenden baulichen Charakter zu wahren.

Seit der Gesetzesänderung 2014 ist eine der vier definierten Bebauungsweisen zu wählen. Eine nachträgliche Anwendung dieser Bebauungsweisen auf die gewachsenen Strukturen ist fachlich jedoch häufig nicht umsetzbar. In der Praxis führt der Zwang zur Anwendung der vier definierten Bebauungsweisen zu Baueinreichungen, die den Charakter der Bebauung gezwungenermaßen missachten und eine sinnvolle Ausnutzung von Baulandreserven bzw. Umbauten an bestehenden Gebäuden nicht mehr ermöglichen. Der Charakter der Bebauung der Ortsbereiche bzw. Siedlungsgebiete ginge und geht somit sukzessive verloren. Es entstehen gekünstelte Bauformen, die zwar den definierten Bebauungsweisen entsprechen, dem Ortsbild jedoch massiv schaden.

Es wird daher eine Abänderung des NÖ ROG 2014 dahingehend gefordert, dass zu den bestehenden vier Bebauungsweisen zusätzliche Bebauungsweisen von Seiten des Gesetzgebers definiert werden, um die Bebauungsstrukturen im Bereich von Betriebsgebieten und speziell in bestehenden bebauten Ortskernen (bisher in unserer Gemeinde als „erhaltungswürdiges Altortgebiet“ abgegrenzt und in den meisten Fällen mit der Bebauungsweise „geschlossene Anordnung“ festgelegt) rechtlich abzusichern und für die Baubehörden klar regelbar zu gestalten.

Wenn dies nicht möglich ist, wird angeregt, eine Ausnahmeregelung von den in § 31 (1) NÖ ROG 2014 festgelegten Bebauungsweisen in den § 53 (bisher § 42) des NÖ ROG 2014 aufzunehmen, um bei Baubewilligungen auf den Charakter bestehender Bebauungsstrukturen reagieren zu können.

Folgende Textvorschläge für eine Übergangsbestimmung werden angeregt:

Variante 1:

Zur Wahrung des Charakters der Bebauung darf in einem Gebiet, in dem mehrheitlich andere als die in § 31 (1) Ziffer 1. bis 4. NÖ ROG 2014 angeführten Bebauungsweisen bewilligt wurden bzw. als historischer Baubestand bestehen, eine Sonderbebauungsweise festgelegt werden, wenn dagegen

keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen und die ausreichende Belichtung der bewilligten Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

Eine von den in § 31 (1) Ziffer 1. bis 4 NÖ ROG 2014. abweichende Bauungsweise ist in Untersuchungen gemäß § 54 NÖ Bauordnung 2014 miteinzubeziehen.

Variante 2:

Zur Wahrung des Charakters der Bebauung darf in einem Gebiet, in dem mehrheitlich andere als die in § 31 (1) Ziffer 1. bis 4. NÖ ROG 2014 angeführten Bauweisen bewilligt wurden bzw. als historischer Baubestand bestehen, von den in § 31 (1) Ziffern 1. bis 4. NÖ ROG 2014 definierten Bauweisen dahingehend abgewichen werden, dass der Abstand der seitlichen Bauwiche an die mehrheitlich im Umgebungsbereich bestehende Anordnungen von Hauptgebäuden auf einem Grundstück angepasst werden kann, wenn dagegen keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen und die ausreichende Belichtung der bewilligten Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

Eine entsprechende von den in § 31 (1) Ziffer 1. bis 4. NÖ ROG 2014 abweichende Bauungsweise ist in Untersuchungen gemäß § 54 NÖ Bauordnung 2014 miteinzubeziehen.

DI Siegl:

Ad §31(1)1: Hinsichtlich der Festlegung „Solange die geschlossene Bauungsweise straßenseitig besteht, darf im rückwärtigen Grundstücksbereich auch eine andere Bauungsweise verwirklicht werden.“ sei angemerkt, dass es sinnvoll erscheint, durch einen Zusatz zu gewährleisten, dass bei einem Abbruch der straßenseitigen Bebauung der „geschlossene Eindruck“ durch entsprechende Maßnahmen gewahrt bleibt („Wiedererrichtung“, Mauer?..).

Zu Abschnitt V – Baulandumlegung allgemein:

VD:

Die Erläuterungen zu Z 31 müssen ausgebaut werden.

Zu Z 31 und 32 (V. Abschnitt):

Die Änderungsanordnung sollte lauten:

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:

Grundsätzliches:

Aus den Bestimmungen ergibt sich, dass das Verfahren zur Baulandumlegung massiv in Eigentumsrechte eingreifen kann – wohl bis zur Enteignung.

Wir verweisen daher in diesem Zusammenhang auf die – für den Gesetzgeber zu beachtenden – allgemeinen Voraussetzungen für Eigentumseinschränkungen und Enteignungen: Erfordernis des allgemeinen Wohls; konkreter Bedarf, dessen Deckung im öffentlichen Interesse liegt; Geeignetheit des Enteignungsobjektes, diesen Bedarf unmittelbar zu decken; Subsidiarität der Enteignung (keine gleichwertige Alternative).

Ob alle diese Vorgaben vorliegen, kann aufgrund der – weiterhin – nur sehr kurzen Erläuterungen zu den Bestimmungen – nicht verifiziert werden.

Zum Gegenstand beachtlich ist z.B. das Erkenntnis des VfGH B 1512/2011 vom 11. Februar 2014 zum Tiroler Raumordnungsgesetz 2011.

Dabei ist zu beachten, dass im Gegensatz zum Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 im vorliegenden Entwurf der Zweck viel unbestimmter formuliert ist. Nach den Erläuterungen soll das Verfahren auch dazu dienen, dass Grundstücke, welche schon jetzt ohne Probleme bebaut werden können und auch entsprechend zweckmäßig gestaltet sind, gegen den Willen des Grundstückseigentümers in das Baulandumlegungsverfahren einbezogen werden. Damit fällt uE jedoch das vom VfGH angeführte Argument weg, dass generell die betroffenen Grundstückseigentümer durch die Baulandumlegung eine erhebliche Wertsteigerung ihrer Grundstücke erfahren. Dies hat dann wohl auch Auswirkungen auf die geplante Kostenregelung.

Von daher wäre die verfassungsrechtliche Zulässigkeit dieser Bestimmungen grundsätzlich zu prüfen.

Darüber hinaus ergeben sich aus dem Entwurf einige grundsätzliche Fragen, die unseres Erachtens gelöst werden müssen.

Zur Abschnittsüberschrift:

Nach dem Wort „Baulandumlegung“ hat das Anführungszeichen zu entfallen.

ArchINg KA:

Generell zur Baulandumlegung:

Der Umlegungsplan muss auch die Verfügbarkeiten der Baulandflächen sichern. Im Falle einer Baulandumlegung sollte dies Teil des gesamten Verfahrens sein.

Bei der Erweiterung der Flächen der Umlegung durch das Einbeziehen von noch nicht gewidmeten Grundstücken sollte diese Aufwertung (von Grünland in Bauland) bei der Geldabfindung entsprechend berücksichtigt werden

Wenn im Zuge einer Umlegung Grundstücke (auch teilweise) im Grünland verbleiben, mit welchem Anteil (Gesamtfläche oder nur Baulandanteil?) müssen sich diese Eigentümer an den Kosten des gesamten Verfahrens beteiligen?

Wer entscheidet, welcher Ortsplaner, Vermesser beauftragt wird?
(Gemeinde leitet Verfahren ein, aber EigentümerInnen kommen für die Kosten auf)

DI Siegl:

Ad § 37 ff: Grundsätzlich erscheint es sehr positiv, dass durch den neuen V. Abschnitt (Baulandumlegung) nunmehr in Bereichen, in denen ein oder jedenfalls wenige Grundeigentümer eine Siedlungsentwicklung blockieren konnten, seitens den Gemeinden in Zukunft gezielt eingegriffen werden kann.

Allerdings wäre es aus meiner persönlichen Sicht wünschenswert, wenn mit dieser Regelung auch der seit vielen Jahren diskutierte „Planwertausgleich“, also eine

„Abgabe“ der Grundeigentümer an die Gemeinde für die Umwidmung Aufwertung durch die (auf die „Baulandumlegung“ wohl folgende.) Umwidmung von Grünland in Bauland mit umgesetzt werden könnte.

Zu einzelnen Regelungen im Rahmen der geplanten „Baulandumlegung“ im Detail:

Ad § 38 -44: Bei manchen der in den betreffenden Paragraphen festgelegten Schritte zur Abwicklung des Verfahrens der „Baulandumlegung“ wäre es ev. sinnvoll, weitere konkrete Fristen anzuführen (z.B. im § 38), um die Abwicklung zu beschleunigen.

Ad § 41: Aus fachlicher Sicht erschiene es sehr begrüßenswert, wenn in den „Umlegungsplan“ nicht nur die ins "öffentliche Gut" der Gemeinde abzutretenden Flächen, sondern auch für andere öffentliche Zwecke abzutretenden Flächen (z.B. Spielplätze, Kindergärten, sozialer Wohnbau) aufgenommen werden könnten...

Ad §43(2): Ein Versehen könnte ev. sein, dass im letzten Satz („Nach Ablauf der Auflagefrist hat die Gemeinde die bei ihr eingelangten Änderungsvorschläge der Landesregierung vorzulegen“) nur der Begriff „Änderungsvorschläge“, nicht jedoch die weiter oben angeführten „schriftlichen Einwendungen“ angeführt sind.

Ad §44: Auch hier wäre es aus fachlicher Sicht sehr begrüßenswert, die oben bei §41 angeführten zusätzlichen Abtretungen für die im Rahmen öffentlicher Zwecke sonstigen erforderlichen Flächen (z.B. Spielplätze, Kindergärten, sozialer Wohnbau) aufzunehmen.

[Zu § 37:](#)

NÖ GB:**Zu § 37:**

Der NÖ Gemeindebund hält ausdrücklich fest, dass er das nunmehr neue Instrument der Baulandumlegung ausdrücklich begrüßt. Damit erhalten die Gemeinden - im Zusammenwirken mit den Grundeigentümern - die Möglichkeit, bislang nicht verfügbare Grundstücke für Zwecke der Bebauung zu mobilisieren. Ausdrücklich wird auch darauf hingewiesen, dass das vorgesehene (behördliche) Baulandumlegeverfahren u. E. sowohl in der Immobilienertragsteuer als auch in der Grundsteuer steuerbefreit ist. Die Mobilisierungsmaßnahme bzw. die in Aussicht gestellte Konstruktion des Verfahrens wird deshalb auch aus diesem Grund positiv beurteilt.

Zu § 38:**VD:****Zu § 38:**

Aus diesem ist zu schließen, dass die Einleitung des Verfahrens durch die Gemeinde von Amts wegen geschieht.

Grundsätzlich stellt sich die Frage nach dem öffentlichen Interesse bzw. dem Interesse der Gemeinde an der Einleitung des Verfahrens. Auch wäre zu klären, ob bei einem Antrag von Eigentümern nicht sogar eine Verpflichtung der Gemeinde bestehen müsste, ein derartiges Verfahren einzuleiten. Dann müssten auch die rechtlichen Möglichkeiten geschaffen werden, dass die Gemeinde zur Einleitung des Verfahrens gezwungen werden kann.

Auch müsste überlegt werden, ob die Rolle der Gemeinde in dem Verfahren eine Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches ist.

Zu Abs. 1 zweiter Satz stellt sich die Frage, ob es tatsächlich der Wortfolge „bei einem Antrag“ bedarf. Unseres Erachtens kann dieser Ausdruck wegfallen. Dies gilt auch für die Wortfolge „für die Zulässigkeit des Antrages“.

In Abs. 3 werden „Flächen, die für eine Widmung als Bauland gemäß § 16 in Frage kommen“ angeführt. De facto kann es sich nur um Grünland handeln. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, wer dies beurteilen soll – auch im Hinblick darauf, dass es sich beim örtlichen Raumordnungsprogramm um eine Verordnung des Gemeinderates handelt. Weiters stellt sich die Frage, wie dies mit Abs. 8 Z 4 in Einklang zu bringen ist, wonach das örtliche Raumordnungsprogramm der Umlegung nicht entgegenstehen darf. Ebenfalls ist zu den angeführten „Gärtnerreien“ und „Parkanlagen“ anzumerken, dass es sich dabei um Grünlandwidmungen gemäß § 20 Abs. 2 NÖ ROG 2014 handelt.

Auch erscheint erklärungsbedürftig, inwiefern Grünland einer Baulandumlegung zugeführt werden kann, auf dass der Zweck des § 37 erreicht werden kann.

Zu Abs. 6 Z 4 ist zu bemerken, dass der Begriff „städtebauliche, siedlungs- und verkehrstechnische Interessen“ dem NÖ ROG 2014 bisher fremd waren und der Inhalt dieser Bestimmung unklar erscheint und daher zumindest in den Erläuterungen erklärt werden müsste.

Zur in Abs. 7 angeführten mündlichen Verhandlung ist festzustellen, dass der Begriff insofern zu Unklarheiten führen könnte, da es sich um kein Verwaltungsverfahren nach dem AVG handelt.

Es stellt sich die Frage, welche Bedeutung den in Abs. 6 Z 5 angeführten Stellungnahmen nach Abs. 5 zukommen können – insbesondere, ob es zulässig wäre, dass die Landesregierung schon zu diesem Zeitpunkt ohne mündliche Verhandlung das Verfahren beenden kann.

Abs. 8 sieht eine Verpflichtung zur Erlassung einer Verordnung durch die Landesregierung vor, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf die Erlassung einer entsprechenden Verordnung besteht. Fraglich könnte jedoch sein,

ob eine Verpflichtung zur Erlassung eines Bescheides bestehen könnte, wenn die Landesregierung keine Verordnung erlässt.

Augenscheinlich kann es sich nur um eine „Grobprüfung“ in dem Sinn handeln, ob eben überhaupt ein Verfahren einzuleiten ist. Es stellt sich jedoch die Frage, welche Relevanz die z.B. von Eigentümern und sonstigen dinglichen Berechtigten eingebrachten Stellungnahmen (bei der Gemeinde bzw. im Rahmen der „mündlichen Verhandlung“ nach Abs. 7) aufweisen sollen. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass die einzelnen örtlichen Raumordnungsziele und Planungen nach dem NÖ ROG 2014 grundsätzlich nicht auf die Interessen einzelner Personen abstellen.

Der Inhalt der Verordnung nach Abs. 8 bleibt offen. Im Hinblick auf § 39 erscheinen jedoch entsprechende inhaltliche Vorgaben notwendig.

In Abs. 10 sollte sich der Verweis wohl nicht auf Abs. 7 sondern auf Abs. 8 beziehen.

ArchIng KA:

Zu § 38 (3):

Sind bei den in besonderer Art benutzten Grundflächen auch private Hausgärten, die nicht als Bauland gewidmet sind, zu berücksichtigen?

Zu § 38 (5):

Was ist eine „angemessene Frist“? Wäre es hier nicht zielführender, eine klare Vorgabe (4 Wochen / 6 Wochen / 8 Wochen) vorzusehen?

Zu § 38 (6):

Verzeichnis mit Angabe des Flächenausmaßes

Handelt es sich um Flächenangaben entsprechend der Grundstücksdatenbank (GDB) oder digitalen Katastralmappe (DKM) Grundbuchsauszügen?

(Außer bei Grenzkatasterparzellen weichen diese Flächen(angaben) meist

voneinander ab.)

Bei der Einbeziehung von Grundstücksteilen müssen diese vermessen werden?

2953.841);

Das Verfahren fällt in die Kompetenz des Ortsplaners und sollte dieser auch in diesem Abschnitt erwähnt werden, bzw. bei der Verhandlung anwesend sein.

Was passiert bei der Abwesenheit von Eigentümern, wie viele müssen anwesend sein?

Gilt das Nicht-Erscheinen als generelle Zustimmung?

Zu § 39:

VD:

Zu § 39:

Grundsätzlich sollte überlegt werden, ob nicht auf die „Erlassung einer Verordnung gemäß § 38 Abs. 8“ abgestellt werden sollte, sondern auf das in Kraft treten einer derartigen Verordnung.

Weiters sollte im Hinblick auf etwaige Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht nicht auf den Umlegungsbescheid, sondern z.B. auf eine Umlegungsentscheidung abgestellt werden.

Die Bindestriche wären durch Gedankenstriche zu ersetzen.

Inhaltlich stellt sich die Frage, nach welchen Kriterien eine Genehmigung der Landesregierung erfolgen kann. Insbesondere erscheint die Qualifikation der Genehmigung entscheidend – ob es sich um eine Aufsichtsmaßnahme im Sinne des Art. 119a Abs. 8 B-VG handelt oder ob es sich dabei generell um eine Materie handeln sollte, die nicht dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zurechenbar ist. Gegen letzteres würde jedoch z.B. schon Abs. 1 Z 3 sprechen.

Zu Abs. 2 stellt sich generell die Frage der Genehmigungskriterien – sollen z.B. auch Maßnahmen nicht erlaubt sein, die zu einer Werterhöhung eines Grundstücks(teiles) führen?

ArchIng KA:**Zu § 39 (1) Ziffer 4:**

Welche Veränderungen an Grundstücken, die deren bauliche Nutzbarkeit wesentlich beeinträchtigen sind gemeint?

Handelt es sich um Servitutsregelungen?

NÖ GB:**Zu § 39 Abs.1 Z 3:**

Zwischen der Erlassung einer Verordnung zur Einleitung eines Umlegungsverfahrens durch die NÖ Landesregierung bis zur rechtskräftigen bescheidmäßigen Erledigung dieses Verfahrens dürfen im Umlegungsgebiet u.a. grundsätzlich keine Bauführungen vorgenommen werden, es sei denn, dass eine Baubewilligung oder Bauanzeige vorliegt.

Unklar bleibt dabei der Begriff „vorliegt“. Angenommen wird jedoch, dass hier ausschließlich rechtskräftige Bewilligungen bzw. bereits nicht untersagte anzeigepflichtige Vorhaben gemeint sind. Eine entsprechende Klarstellung - eventuell in den Erläuternden Bemerkungen - wird angeregt.

Zu § 40:**VD:**

Zu § 40:

In Abs. 2 sollte überlegt werden, auf die Formulierung von Abs. 1 hinsichtlich der „Aufhebung der Verordnung“ zurückzugreifen.

Zum letzten Satz stellt sich die Frage, warum nicht eine Parallelregelung zu § 38 Abs. 10 gewählt wurde.

Zu § 41:

VD:

Zu § 41:

Es sollte überprüft werden, ob die dreifache Ausfertigung erforderlich ist – insbesondere bei Einbringung im Rahmen des elektronischen Verkehrs. In Z 4 sollte vor dem Klammersausdruck ein Abstand eingefügt werden.

ArchINg KA:

Zu § 41:

Wer darf den Umlegungsplan mit den erforderlichen Inhalten erstellen?

Zu § 42

BMJ:

Bei der Ermittlung der Geldabfindung nach § 42 des Entwurfs sollten – entsprechend den Regelungen im EisbEG – auch sonstige Nachteile berücksichtigt werden, die Eigentümern, Nutzungsberechtigten oder Bestandnehmern durch die Baulandumlegung entstehen. Weiters wird angeregt, § 42 Abs. 1 Z 6 des Entwurfs aus Gründen der besseren Verständlichkeit umzuformulieren, indem die beiden zusammengefassten Gedanken getrennt werden; zudem müsste das Verhältnis des Mehrerhalts relevant sein und nicht das Wertverhältnis der eingebrachten Grundstücke.

RU2:

Zu 31.:

§ 42 Abs. 1 Z.1 lautet im Entwurf:

(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.“

Tatsächlich kann aber der Fall auftreten, dass sich die gemeinschaftlich erforderlichen Anlagen nicht auf Verkehrsflächen beschränken. Es wird auch im § 38 Abs. 3 des Entwurfs explizit darauf hingewiesen, dass neben den als Bauland oder Verkehrsfläche gewidmeten bzw. für eine Widmung als Bauland in Betracht kommenden Flächen auch andere Flächen, die zur Erreichung von Raumordnungszielen notwendig sind, in das Umlegungsgebiet aufgenommen werden können. Es wird daher folgende Formulierung für die den § 42 Abs.1 Z.1 vorgeschlagen:

1. Jedem Grundeigentümer sind Grundstücke zuzuweisen, die nach Abzug der für Verkehrsanlagen, öffentliche Grünanlagen oder für die Sicherstellung der Bebaubarkeit des Gebietes erforderlichen Flächen nach ihrer Größe dem Gesamtausmaß der von ihm eingebrachten Grundstücke entsprechen.“

ArchIng KA:

Zu § 42 (1):

Wenn ein Grundstück zu klein ist, um nach der Umlegung als Baugrundstück genützt zu werden, sollte auch die Möglichkeit bestehen, durch Geldleistungen Flächen dazu zu erwerben.

Was passiert, wenn Eigentümer keine ausreichende Liquidität haben, um Geldabfindungen zu leisten?

Zu § 42 (2):

Die Zustimmung von **allen** betroffenen Grundeigentümern bedeutet, dass auch die Grundeigentümer, die gegen das Verfahren der Umlegung waren und sind, zustimmen müssen.

Diese Zustimmung wird schwierig zu erreichen sein, wenn Grundeigentümer in eine

Umlegung „gezwungen“ werden.

Zu § 43:

VD:

Bei den Erläuterungen zu § 43 ist zu beachten, dass das Auflageverfahren bei der Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes die Erlassung einer Verordnung zum Gegenstand hat. Demgegenüber handelt es sich hier um ein Verwaltungsverfahren, bei dem grundsätzlich das AVG anzuwenden ist.

Zu § 43:

Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich im Verfahren das AVG anzuwenden ist. Bei der vorliegenden Bestimmung handelt es sich um eine davon abweichende Verfahrensbestimmung. Dies ist entsprechend Art. 11 Abs. 2 B-VG nur dann möglich, wenn sie zur Regelung des Gegenstandes erforderlich ist. Eine dementsprechende Begründung wäre daher in den Erläuterungen anzuführen.

Da gemäß § 41 Z 4 ein Vorschlag über die Neuregelung der Rechte Dritter Inhalt des Umlegungsplanes ist, erscheint fraglich, warum nicht auch diese Dritte ein entsprechendes Stellungnahmerecht bekommen sollten. Da ihre Rechte augenscheinlich direkt beeinträchtigt werden, wird ihnen jedoch schon von daher Parteistellung im Verfahren zukommen müssen.

Hinsichtlich der Bedeutung der Einwendungen, siehe zu § 44.

Zu § 44:

BMJ:

Fraglich ist, ob für die Abtretung von Flächen für die für die Erschließung erforderlichen Straßen (§ 44 Abs. 2 Z 2 des Entwurfs) eine Entschädigung vorgesehen ist.

VD:

Zu § 44:

Zu Abs. 1 Z 1 ist darauf hinzuweisen, dass das NÖ ROG 2014 derzeit den Begriff „städtebaulichen, siedlungs- und verkehrstechnischen Interessen“ nicht kennt.

Gemäß Abs. 1 ist der „Umlegungsplan von der Landesregierung unter bestimmten Voraussetzungen zu genehmigen“. Diese Formulierung ist missverständlich, da gemäß § 41 der Umlegungsplan genau definiert ist und hier u.a. in Z 3 bis 5 auch die Aufstellung von Geldleistungen, die Regelung der Rechte Dritter und die Kostenverteilung geregelt werden. Dies sind jedoch Gegenstände, die augenscheinlich in § 44 Abs. 2 im Umlegungsbescheid zu regeln sind. Es sollte daher der Begriff „Umlegungsplan“ auf dessen in § 41 Z 1 und 2 angeführten Teile reduziert werden.

Daher kann wohl nur die „beantragte Umlegung“ bewilligt werden bzw. zur „Umlegung“ die Genehmigung erteilt werden, nicht jedoch dem „Umlegungsplan“.

Es sollte überlegt werden, in Abs. 2 Z 2 die Spiegelstriche durch Buchstaben zu ersetzen.

Zu § 45:

VD:

Zu § 45:

Es sollte geprüft werden, ob diese Bestimmung erst nach den §§ 46 und 47 erfolgen sollte.

Im Hinblick darauf, dass auch das Landesverwaltungsgericht über diesen Gegenstand entscheidet, schlagen wir vor, auf die Rechtskraft der „Umlegungsentscheidung“ abzustellen.

Zu § 46:

BMJ:

1. § 46 Abs. 4 des Entwurfs normiert, dass Bestandrechte mit Rechtskraft des Umlegungsbescheids – offenbar eo ipso – als aufgelöst gelten. Dieser erhebliche Eingriff in die Rechtspositionen der Vertragsparteien steht in Widerspruch mit den Prinzipien des Bestandrechts, zudem legen die Erläuterungen nicht das Erfordernis dieser Regelung dar. Es sollte der im Bestandrecht verankerte Grundsatz (§§ 1120 f ABGB, § 2 MRG) aufrecht bleiben, wonach im Fall eines Eigentümerwechsels etwa durch Kauf oder Zwangsversteigerung der neue Eigentümer die Bestandrechte übernimmt. Es sollte also auch hier angeordnet werden, dass Bestandrechte durch die Umlegung in der Regel nicht berührt werden. Nur soweit der Umlegungszweck die Auflösung des Bestandrechts erfordert, soll im Bescheid die Aufhebung ausgesprochen werden können.

2. Nach herrschender Meinung enden Dienstbarkeiten (unter anderem) bei völliger Zwecklosigkeit, sie erlöschen aber nicht bereits dann, wenn der gewährte Nutzen auch auf andere Weise erreicht werden kann. Es wird daher angeregt, in diesem Sinn in § 46 Abs. 2 des Entwurfs anstelle von „entbehrlich werden“ eine deutlichere Formulierung (zum Beispiel „zur Gänze zwecklos werden“) zu wählen.

Aus redaktionellen Gründen ist anzumerken, dass der Verweis in § 46 Abs. 5 des Entwurfs auf § 42 anstatt auf § 44 zu lauten hat.

VD:

Zu § 46:

Wie bereits oben angesprochen, werden auch die dritten Personen, nachdem auch in ihre Rechte eingegriffen werden kann, im Verfahren wohl Parteistellung haben.

BKA VD:

Betrifft: Entwurf eines niederösterreichischen Landesgesetzes über eine Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014;

Begutachtung; Stellungnahme

Zum mit der do. oz. Note übermittelten Gesetzesentwurf nimmt das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst wie folgt Stellung:

Zu Z 31 (V. Abschnitt):

Gemäß § 46 Abs. 6 steht es den Parteien des Umlegungsverfahrens frei, „durch Vertrag Regelungen über Rechte Dritter zu treffen“. Diese Formulierung könnte den Eindruck erwecken, dass die Parteien dazu ermächtigt werden, einseitig in die Rechte Dritter einzugreifen. Es wird daher eine Umformulierung angeregt (vgl. in diesem Zusammenhang zB § 57 Abs. 6 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, LGBl. Nr. 49/2010, zuletzt geändert durch das Landesgesetz LGBl. Nr. 140/2014: „[...] steht es frei, mit Dritten vertragliche Regelungen über deren Rechte zu treffen. [...]“).

2. Juni 2016

Für den Bundesminister

für Kunst und Kultur, Verfassung und Medien:

ZAVADIL

Zu § 47:

VD:

Zu § 47:

Im Lichte der oben zitierten Judikatur des VfGH und der Unterschiede zur Tiroler Regelung muss geprüft werden, ob diese Bestimmung tatsächlich sachgerecht ist.

Zu § 53:

IB BR 17:

Zu Z. 33: § 53 Abs 8 Z 1 – Übergangsbestimmungen

Durch die Einfügung des Wortlautes „für zentrumsrelevante Waren“ im 1. Satz wird die Verkaufsflächenbeschränkung auf den Bestand für nicht zentrumsrelevante Waren aufgehoben.

Dadurch werden bauliche Erweiterungen auf Flächen ermöglicht, die im Widerspruch zur aktuellen Widmung stehen. Das heißt, das Gesetz legitimiert Baulichkeiten, die im selben Gesetz an anderer Stelle untersagt werden, weil sie den raumordnerischen Zielen widersprechen.

Gleiches gilt für die durch die gegenständliche Übergangsbestimmung seit 2007 legitimierte Wiedererrichtung eines Gebäudes auf einem Bauplatz, die im Widerspruch zur geltenden Flächenwidmung steht, und das obwohl der Abbruch eines Gebäudes schon dem Grunde nach den Verlust des Konsenses bewirkt.

Sowohl die Wiedererrichtung solcher Gebäude an sich als auch die nunmehr vorgesehene Erweiterung auf Flächen deren aktuelle Widmung dies nicht zulassen kann scheinen nicht nur verfassungsrechtlich bedenklich, sondern widersprechen auch den Zielsetzungen des NÖ ROG 2014 wie auch den Bestimmungen der NÖ BO 2014.

Darüber hinaus wohnt dem Begriff „Übergangsbestimmung“ das Erfordernis einer Fristsetzung inne, die ebenfalls fehlt, wodurch die „Übergangsbestimmung“ zu einer nunmehr schon 9 Jahre währenden Dauerregelung führt.

Daher soll die gesamte Ziffer 1 – in der geltenden wie auch in der erweiterten Fassung - ersatzlos entfallen.

VD:

Die Erläuterungen am Ende beziehen sich richtigerweise auf Z 34.

Zu Z 33 (§ 53 Abs. 8):

Die Änderungsanordnung sollte lauten:

§ 53 Abs. 8 (neu) lautet:

Die Verpflichtung dahingehend, dass gerade in diesen Fällen für zusätzliche Stellplätze kein Verbrauch von Grünflächen erfolgen darf, wäre im Hinblick auf die Sachgerechtheit zu überprüfen.

Zu Z 34 (§ 53 Abs. 12):

Beim Datum wäre der Monat auszuschreiben. Weiters wäre das Wort „-teile“ durch das Wort „-teile“ zu ersetzen.

XXXLutz:

Ebenso erscheint unseres Erachtens bei den Erläuterungen zu den Übergangsbestimmungen (Z 33) eine Klarstellung sinnvoll, dass sich die Erläuterungen zu § 18 Abs. 2, auf die dort verwiesen wird, nicht nur auf Abs. 2 beziehen, sondern auch für § 18 Abs. 4 maßgeblich sind („Zur Einfügung der zentrumsrelevanten Waren wird auf die Erläuterung 14 und 15 zu § 18 Abs. 2 und 4 verwiesen“).

Schließlich erlauben wir uns, um eine weitere Klarstellung in den Erläuterungen zur Z 33 (Übergangsbestimmungen) zu ersuchen, dass sich durch Zubauten nichts am genehmigten Stand hinsichtlich der zentrumsrelevanten Waren ändert und nunmehr die Verkaufsfläche um eine solche für nicht zentrumsrelevante Waren vergrößert werden darf. Zu den bisherigen Übergangsbestimmungen (§ 42 Abs 8 Z 3 ROG) wird nämlich im Kommentar von *Kienastberger/ Stellner - Bichler* auf Seite 731 ausgeführt, dass „auch bei der Ausdehnung des nicht zentrumsrelevanten Warenangebotes jedenfalls die insgesamt bereits bestehende Verkaufsfläche nicht vergrößert werden darf“. Es wäre daher zu begrüßen, wenn der erste Satz der Erläuterungen zu Z 33 wie folgt erweitert werden könnte: „Zur Einfügung der zentrumsrelevanten Waren wird auf die Erläuterung 14. zu § 18 Abs. 2 und 4 verwiesen.

Betrieben, welche sowohl zentrumsrelevante als auch nicht zentrumsrelevante Waren anbieten, ist es möglich, die bestehende Verkaufsfläche um Flächen für nicht zentrumsrelevante Waren zu erweitern“).

WKO NÖ:

Zu § 53 Abs 8 NÖ ROG (Übergangsbestimmung)

Durch die Novelle soll die bisherige Bestimmung, wonach die Verkaufsfläche bei Neu- und Umbauten bzw. Nachnutzungen nicht vergrößert werden darf, dahingehend abgeändert werden, dass eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für nicht zentrumsrelevante Waren zulässig sein soll.

Die Möglichkeit der Erweiterung der Verkaufsfläche für nicht zentrumsrelevante Waren an Standorten nach § 18 Abs 2 und Abs 4 wird ausdrücklich begrüßt. Dies soll auch in den Erläuterungen, nicht nur zu § 18 Abs 2, sondern auch zu § 18 Abs 4 und § 53 Abs 8, klargestellt werden.

GVV NÖ:

Zu Z. 33: § 53 Abs 8 Z 1 — Übergangsbestimmungen

Durch die Einfügung des Wortlautes „für zentrumsrelevante Waren“ im 1. Satz wird die Verkaufsflächenbeschränkung auf den Bestand für nicht zentrumsrelevante Waren aufgehoben. Dadurch werden bauliche Erweiterungen auf Flächen ermöglicht, die im Widerspruch zur aktuellsten Widmung stehen. Das heißt, das Gesetz legitimiert Baulichkeiten, die im selben Gesetz an anderer Stelle untersagt werden, weil sie den raumordnerischen Zielen widersprechen.

Gleiches gilt für die durch die gegenständliche Übergangsbestimmung seit 2007 legitimierte Wiedererrichtung eines Gebäudes auf einem Bauplatz, die im Widerspruch zur geltenden Flächenwidmung steht, und das obwohl der Abbruch eines Gebäudes schon dem Grunde nach den Verlust des Konsenses bewirkt.

Sowohl die Wiedererrichtung solcher Gebäude an sich als auch die nunmehr vorgesehene Erweiterung auf Flächen deren aktuelle Widmung dies nicht zulassen kann scheinen nicht nur verfassungsrechtlich bedenklich, sondern widersprechen auch den Zielsetzungen des NÖ ROG 2014 wie auch den Bestimmungen der NÖ BO 2014.

Darüber hinaus wohnt dem Begriff „Übergangsbestimmung“ das Erfordernis einer Fristsetzung inne, die ebenfalls fehlt, wodurch die „Übergangsbestimmung“ zu einer nunmehr schon 9 Jahre

währenden Dauerregelung führt.

Daher soll die gesamte Ziffer 1 — in der geltenden wie auch in der erweiterten Fassung - ersatzlos entfallen.

ArchINg KA:

Zu Z. 33:

Im 5 53, (8) ist festgelegt, dass bereits bestehende Gebäude von Handelseinrichtungen, die den Bestimmungen des § 18 nicht entsprechen, wiedererrichtet, aber nicht vergrößert werden dürfen.

In der Praxis bedeutet das, dass ein ursprünglich am Standort bestehender Markt (der erste Markt in der Gemeinde) mit z.B. 500 m² Verkaufsfläche durch einen herangerückten Markt eines Mitbewerbers keinerlei Erweiterungsmöglichkeit mehr hat.

Wie sollen zusätzliche Stellplätze ohne den Verbrauch von Grünflächen hergestellt werden? Durch Parkdecks?

Praktisch bedeutet dies, dass die Handelseinrichtungen keine zusätzlichen Stellplätze mehr errichten, weil diese gegenüber den gesetzlichen Bestimmungen ohnedies meist überdimensioniert sind und damit die Parkplatzsuchenden auf die umgebenden Verkehrsflächen (Siedlungsgebiete) ausweichen werden.

Anregungen

SG Baden:

Weiters ist nach wie vor für uns eine (Wieder-)Aufnahme einer Sonderbebauungsbestimmung für Bestandsbauten in Schutzzonen, die keiner der im ROG vorgesehenen Bauweisen entsprechen, von großer Wichtigkeit. Die jetzige Situation führt dazu, dass derartige Objekte völlig auf ihren bestehenden Baukonsens beschränkt sind und nicht baulich adaptiert werden können. Eine funktionierende Stadtentwicklung braucht ja zumindest einen gewissen Spielraum, um zeitgemäße Nutzungen zu ermöglichen. In diesem Sinne ersuchen wir um Berücksichtigung bei der kommenden ROG Novelle!

LFBNÖ:

**Betreff: Entwurf zur 1. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl.Nr. 3/2015
Ihre Zahl: RU1-RO-2/041-2014**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Land&Forst Betriebe Niederösterreich (in der Folge kurz: LFBNÖ) sind im Rahmen der Bürgerbegutachtung auf den Entwurf der 1. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz gestoßen, zu dem sie wie folgt Stellung nehmen:

Einleitend möchten die LFBNÖ ihrer Verwunderung Ausdruck verleihen, dass sie den gegenständlichen Novellenentwurf nicht auf „offiziellen Wege“ zur Begutachtung erhalten haben. Dies, obwohl sie als freiwillige Interessenvertretung maßgeblicher land- und forstwirtschaftlicher Betriebe eine Vielzahl durch den Entwurf möglicherweise betroffener Liegenschaftseigentümer vertreten. Wir dürfen Sie höflich ersuchen, LFBNÖ bei künftigen Novellen auf den Verteiler zu nehmen.

Keine Einwendungen – Stellungnahmen

LLWK NÖ:

Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015

RU1-RO-2/O41-2014

St. Pölten, 25. Mai 2016

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer bedankt sich für die Einbindung bei der Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 und für die Berücksichtigung unserer Vorschläge.

Zum vorliegenden Entwurf erheben wir keinen Einwand.

ARGE SD NÖ:

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung
Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

KZ
RU1-RO-2/043-2016

Neulengbach, am 31. Mai 2016

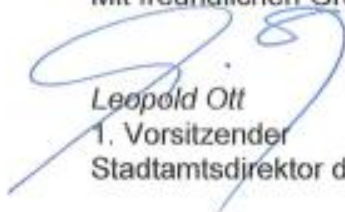
1. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz

Sehr geehrter Herr Doktor Kienastberger!

Im Namen der ARGE der Stadtamtsdirektoren danke ich für Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen zur 1. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz.

Von Seiten der ARGE wird dazu keine Stellungnahme abgegeben.

Mit freundlichen Grüßen



Leopold Ott

1. Vorsitzender

Stadtamtsdirektor der Stadtgemeinde Neulengbach

