

Textgegenüberstellung

1. Novelle NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Geltende Fassung

Inhaltsverzeichnis

I. bis II. Abschnitt

III. Abschnitt Örtliche Raumordnung

- § 13 Örtliches Raumordnungsprogramm
- § 14 Flächenwidmungsplan
- § 15 Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote
- § 16 Bauland
- § 17 Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung
- § 18 Gebiete für Handelseinrichtungen
- § 19 Verkehrsflächen
- § 20 Grünland
- § 21 Campingplatz
- § 22 Vorbehaltsflächen
- § 23 Stadt- und Dorferneuerung
- § 24 Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes
- § 25 Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes
- § 26 Bausperre
- § 27 Entschädigung
- § 28 Hauptregionen

IV. Abschnitt

Bebauungsplan

- § 29 Erlassung des Bebauungsplans
- § 30 Inhalt des Bebauungsplans
- § 31 Regelung der Bebauung
- § 32 Regelung der Verkehrserschließung
- § 33 Erlassung des Bebauungsplans
- § 34 Änderung des Bebauungsplans
- § 35 Bausperre (Bebauungsplan)
- § 36 Entschädigung (Änderung des Bebauungsplans)

Vorgeschlagene Fassung

Inhaltsverzeichnis

I. bis II. Abschnitt

III. Abschnitt Örtliche Raumordnung

- § 13 Örtliches Raumordnungsprogramm
- § 14 Flächenwidmungsplan
- § 15 Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote
- § 16 Bauland
- § 17 Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung
- § 18 Gebiete für Handelseinrichtungen
- § 19 Verkehrsflächen
- § 20 Grünland
- § 21 Campingplatz
- § 22 Vorbehaltsflächen
- § 23 Stadt- und Dorferneuerung
- § 24 Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes
- § 25 Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes
- § 26 Bausperre
- § 27 Entschädigung
- § 28 Hauptregionen

IV. Abschnitt

Bebauungsplan

- § 29 Erlassung des Bebauungsplans
- § 30 Inhalt des Bebauungsplans
- § 31 Regelung der Bebauung
- § 32 Regelung der Verkehrserschließung
- § 33 **Verfahren zur** Erlassung des Bebauungsplans
- § 34 Änderung des Bebauungsplans
- § 35 Bausperre (Bebauungsplan)
- § 36 Entschädigung (Änderung des Bebauungsplans)

V. Abschnitt

Baulandumlegung

- § 37 Zweck
- § 38 Einleitung des Verfahrens
- § 39 Rechtswirkungen der Einleitung des Verfahrens
- § 40 Einstellung des Verfahrens
- § 41 Umlegungsplan
- § 42 Neuverteilung
- § 43 Auflage des Umlegungsplans

- § 44 Umlegungsbescheid
- § 45 Rechtswirkungen der Umlegungsentscheidung
- § 46 Rechte Dritter
- § 47 Gebühren und Abgabenbefreiung, Kosten

**V. Abschnitt
Gemeinsame Bestimmungen**

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

**I. Abschnitt
Allgemeines**

§ 1

Begriffe und Leitziele

(1) Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1.....14.

15. Strategische Umweltprüfung: Planungsprozess für örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme gemäß der Richtlinie 2001/42/EG (§ 43) mit folgendem Inhalt:
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt; dabei sind auch Alternativen zu prüfen und die Untersuchungen im Umweltbericht zu dokumentieren
 - Durchführung von Konsultationen (Informations- bzw. Stellungnahmerecht)
 - Abwägung der Ergebnisse im Rahmen der Entscheidung;

16.....19.

**VI. Abschnitt
Gemeinsame Bestimmungen**

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

**I. Abschnitt
Allgemeines**

§ 1

Begriffe und Leitziele

(1) Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1.....14

15. Strategische Umweltprüfung: Planungsprozess für örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme gemäß der Richtlinie 2001/42/EG (~~§ 43~~ § 54) mit folgendem Inhalt:
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt; dabei sind auch Alternativen zu prüfen und die Untersuchungen im Umweltbericht zu dokumentieren
 - Durchführung von Konsultationen (Informations- bzw. Stellungnahmerecht)
 - Abwägung der Ergebnisse im Rahmen der Entscheidung;
16.19.

(2) Bei der Vollziehung dieses Gesetzes sollen folgende Leitziele beachtet werden:

1. Generelle Leitziele:

- a) Vorrang der überörtlichen Interessen vor den örtlichen Interessen. Berücksichtigung der örtlichen Interessen bei überörtlichen Maßnahmen. Abstimmung der Ordnung benachbarter Räume (grenzüberschreitende Raumordnung).
- b) Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf
 - schonende Verwendung natürlicher Ressourcen
 - Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen
 - nachhaltige Nutzbarkeit
 - sparsame Verwendung von Energie, insbesondere von nicht erneuerbaren Energiequellen

 - wirtschaftlichen Einsatz von öffentlichen Mitteln.

§ 5

Änderung der Raumordnungsprogramme

(1) Ein Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

1. wegen Änderung der Rechtslage oder
2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen (§ 3 Abs. 3).
3. wenn verbesserte Planungsgrundlagen örtlicher Raumordnungsprogramme oder Entwicklungskonzepte eine Unschärfe des Raumordnungsprogrammes aufzeigen.

(2) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 4 sinngemäß.

(2) Bei der Vollziehung dieses Gesetzes sollen folgende Leitziele beachtet werden:

1. Generelle Leitziele:

- a) Vorrang der überörtlichen Interessen vor den örtlichen Interessen. Berücksichtigung der örtlichen Interessen bei überörtlichen Maßnahmen. Abstimmung der Ordnung benachbarter Räume (grenzüberschreitende Raumordnung).
- b) Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf
 - schonende Verwendung natürlicher Ressourcen
 - Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen
 - nachhaltige Nutzbarkeit
 - sparsame Verwendung von Energie, insbesondere von nicht erneuerbaren Energiequellen
 - **Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie**
 - **Reduktion von Treibhausgasemissionen (Klimaschutz)**
 - **möglichst sparsame bauliche Flächeninanspruchnahme**
 - wirtschaftlichen Einsatz von öffentlichen Mitteln.

§ 5

Änderung der Raumordnungsprogramme

(1) Ein Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

1. wegen Änderung der Rechtslage oder
2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen (§ 3 Abs. 3).
3. wenn verbesserte Planungsgrundlagen örtlicher Raumordnungsprogramme oder Entwicklungskonzepte eine Unschärfe des Raumordnungsprogrammes aufzeigen,
4. **wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.**

(2) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 4 sinngemäß.

§ 7 Raumordnungsbeirat

(1) Zur Beratung der Landesregierung in Angelegenheiten der Raumordnung ist beim Amt der NÖ Landesregierung ein Raumordnungsbeirat einzurichten. Dieser besteht aus

- dem Vorsitzenden,
- seinem Stellvertreter,
- so vielen weiteren Mitgliedern, wie jeweils Mitglieder für die Landesregierung vorgesehen sind,
- dem für Naturschutz zuständigen Mitglied der Landesregierung in Angelegenheiten des § 8 Z 6.

(2)....(9)

§ 8

Aufgaben des Raumordnungsbeirates

Der Raumordnungsbeirat gibt Empfehlungen ab zu:

1. Programmen, Konzepten und Strategien der überörtlichen Raumordnung;
2. Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 5 des NÖ Naturschutzgesetzes 2000, LGBl. 5500, soweit sie Auswirkungen auf die Raumordnung haben; ausgenommen sind Förderungen von Maßnahmen zur Verwaltung von Europaschutzgebieten;
3. alle sonstigen Angelegenheiten der Raumordnung, die ihm von der Landesregierung zugewiesen werden.

§ 9

Geschäftsführung des Raumordnungsbeirates

(1) Die Sitzungen des Raumordnungsbeirates werden vom Vorsitzenden unter Bekanntgabe der Tagesordnung einberufen. Die Einladung hat mindestens zwei Wochen vorher nachweislich zu erfolgen. Wenn es mindestens drei Mitglieder des Raumordnungsbeirates unter Angabe des Grundes oder die Landesregierung schriftlich verlangen, hat der Vorsitzende den Raumordnungsbeirat zu einer Sitzung für einen Zeitpunkt innerhalb eines Monats ab Zustellung des Ersuchens einzuberufen.

(2).....(6)

§ 10

Regionale Raumordnungsprogramme

(1).....(3)

(4) In regionalen Raumordnungsprogrammen sind

- Ballungsräume
- ruhige Gebiete in einem Ballungsraum und

§ 7 Raumordnungsbeirat

(1) Zur Beratung der Landesregierung in Angelegenheiten der Raumordnung ist beim Amt der NÖ Landesregierung ein Raumordnungsbeirat einzurichten. Dieser besteht aus

- dem Vorsitzenden,
- seinem Stellvertreter,
- so vielen weiteren Mitgliedern, wie jeweils Mitglieder für die Landesregierung vorgesehen sind.

~~- dem für Naturschutz zuständigen Mitglied der Landesregierung in Angelegenheiten des § 8 Z 6.~~

(2)....(9)

§ 8

Aufgaben des Raumordnungsbeirates

Der Raumordnungsbeirat ~~gibt~~ kann Empfehlungen ~~ab-abgeben~~ zu:

1. Programmen, Konzepten und Strategien der überörtlichen Raumordnung;
- ~~2. Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 5 des NÖ Naturschutzgesetzes 2000, LGBl. 5500, soweit sie Auswirkungen auf die Raumordnung haben; ausgenommen sind Förderungen von Maßnahmen zur Verwaltung von Europaschutzgebieten;~~
2. ~~alle sonstigen Angelegenheiten der Raumordnung, die ihm von der Landesregierung zugewiesen werden.~~

Novellen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014.

§ 9

Geschäftsführung des Raumordnungsbeirates

(1) Die Sitzungen des Raumordnungsbeirates werden ~~bei Bedarf~~ vom Vorsitzenden unter Bekanntgabe der Tagesordnung einberufen. Die Einladung hat mindestens zwei Wochen vorher nachweislich zu erfolgen. Wenn es mindestens drei Mitglieder des Raumordnungsbeirates unter Angabe des Grundes oder die Landesregierung schriftlich verlangen, hat der Vorsitzende den Raumordnungsbeirat zu einer Sitzung für einen Zeitpunkt innerhalb eines Monats ab Zustellung des Ersuchens einzuberufen.

(2)....(6)

§ 10

Regionale Raumordnungsprogramme

(1).....(3)

(4) In regionalen Raumordnungsprogrammen sind

- Ballungsräume
- ruhige Gebiete in einem Ballungsraum und
- ruhige Gebiete auf dem Land

gemäß Art. 3 der Richtlinie 2002/49/EG (~~§ 43 § 54~~)

- ruhige Gebiete auf dem Land
gemäß Art. 3 der Richtlinie 2002/49/EG (§ 43)
festzulegen.

festzulegen.

§ 14

(1).....

(2) Bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen ist unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen:

1.5.

6. Bei der Neuwidmung von Bauland sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung sicherzustellen.

7.....9.

10. Bei der Festlegung von anderen Widmungsarten ist sicherzustellen, dass Wohnbauland, Sondergebiete mit besonderem Schutzbedürfnis und Erholungsgebiete sowie die gemäß § 10 Abs. 4 festgelegten ruhigen Gebiete in einem Ballungsraum und auf dem Land gemäß Art. 3 der Richtlinie 2002/49/EG (§ 43) nicht durch Störungseinflüsse beeinträchtigt werden. In diesen ruhigen Gebieten sind Flächenwidmungen unzulässig, die zu einer erheblichen Verschlechterung der Umgebungslärsituation führen können.

11....13.

14. Bei der Festlegung von Widmungsarten muss ihre Raumverträglichkeit sichergestellt werden können (Raumverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Grundlagenerhebung bei vorhersehbaren Verträglichkeitsproblemen), wobei auf die Gefahrenbereiche von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 43) Bedacht zu nehmen ist.

15....17.

18. Bei der erstmaligen Widmung von Bauland sind bei der Festlegung von lärmsensiblen Widmungsarten (Wohnbauland, Sondergebiete für Krankenhäuser, Kur- und Erholungseinrichtungen u. dgl.) folgende Grundsätze zu beachten:

a) Flächen, die nur durch abschirmende Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwälle) für den beabsichtigten Widmungszweck für eine

§ 14

(1).....

(2) Bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen ist unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen:

1.5.

6. Bei der Neuwidmung von Bauland sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung sicherzustellen.

Lediglich in folgendem Fall muss zumindest eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein:

Kleinflächige Erweiterungen von bestehendem Bauland, das nicht mit einer zentralen (öffentlichen oder privaten) Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist.

7.....9

10. Bei der Festlegung von anderen Widmungsarten ist sicherzustellen, dass Wohnbauland, Sondergebiete mit besonderem Schutzbedürfnis und Erholungsgebiete sowie die gemäß § 10 Abs. 4 festgelegten ruhigen Gebiete in einem Ballungsraum und auf dem Land gemäß Art. 3 der Richtlinie 2002/49/EG (~~§ 43~~ § 54) nicht durch Störungseinflüsse beeinträchtigt werden. In diesen ruhigen Gebieten sind Flächenwidmungen unzulässig, die zu einer erheblichen Verschlechterung der Umgebungslärsituation führen können.

11....13.

14. Bei der Festlegung von Widmungsarten muss ihre Raumverträglichkeit sichergestellt werden können (Raumverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Grundlagenerhebung bei vorhersehbaren Verträglichkeitsproblemen), wobei auf die Gefahrenbereiche angemessenen Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (~~§ 43~~ § 54) Bedacht zu nehmen ist.

15....17.

18. Bei der erstmaligen Widmung von Bauland sind bei der Festlegung von lärmsensiblen Widmungsarten (Wohnbauland, Sondergebiete für Krankenhäuser, Kur- und Erholungseinrichtungen u. dgl.) folgende Grundsätze zu beachten:

Umwidmung in Frage kommen, dürfen nur dann gewidmet werden, wenn aus Sicht des Lärmschutzes keine besser geeigneten Flächen für den selben Widmungszweck verfügbar sind;

- b) Bei der Beurteilung des Lärmausmaßes ist nicht nur die aktuelle Situation, sondern auch die absehbare Entwicklung (z. B. gemäß Verkehrsprognosen) zu berücksichtigen;
- c) Sind keine besser geeigneten Flächen für eine Umwidmung im Sinne von lit.a verfügbar, so ist eine Umwidmung auf Grund von abschirmenden Maßnahmen erst dann zulässig, wenn die auf Grundlage eines Lärmschutzprojektes gewählten Schutzmaßnahmen bezeichnet und sichergestellt sind. Lärmschutzwände sind als Schutzmaßnahme unzulässig, wenn derselbe Zweck durch optisch besser geeignete Maßnahmen (z. B. bepflanzte Wälle) erreicht werden kann. Darüber hinaus ist die künftige Bebauung durch geeignete Festlegungen in einem Bebauungsplan auf das Lärmschutzprojekt abzustimmen.

(3).....

a) Flächen, die nur durch abschirmende Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwälle) für den beabsichtigten Widmungszweck für eine Umwidmung in Frage kommen, dürfen nur dann gewidmet werden, wenn ~~aus Sicht des Lärmschutzes~~ keine besser geeigneten Flächen für den selben Widmungszweck verfügbar sind;

b) Bei der Beurteilung des Lärmausmaßes ist nicht nur die aktuelle Situation, sondern auch die absehbare Entwicklung (z. B. gemäß Verkehrsprognosen) zu berücksichtigen;

c) Sind keine besser geeigneten Flächen für eine Umwidmung im Sinne von lit.a verfügbar, so ist eine Umwidmung auf Grund von abschirmenden Maßnahmen erst dann zulässig, wenn die auf Grundlage eines Lärmschutzprojektes gewählten Schutzmaßnahmen bezeichnet und sichergestellt sind. Lärmschutzwände sind als Schutzmaßnahme unzulässig, wenn derselbe Zweck durch optisch besser geeignete Maßnahmen (z. B. bepflanzte Wälle) erreicht werden kann. Darüber hinaus ist die künftige Bebauung durch geeignete Festlegungen in einem Bebauungsplan auf das Lärmschutzprojekt abzustimmen.

(3).....

§ 15

Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote

(1).....

(2) Im Flächenwidmungsplan sind kenntlich zu machen:

1. Flächen, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung besteht (Eisenbahnen, Flugplätze, Bundes- und Landesstraßen, Versorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung und dergleichen);
2. Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (Europaschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Objekte unter Denkmalschutz, Bann- und Schutzwälder, Schutzgebiete von Wasserversorgungsanlagen, Überflutungsgebiete, Sicherheitszonen von Flugplätzen, Gefährdungsbereiche von Schieß- und Sprengmittelanlagen,

§ 15

Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote

(1).....

(2) Im Flächenwidmungsplan sind kenntlich zu machen:

1. Flächen, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung besteht (Eisenbahnen, Flugplätze, Bundes- und Landesstraßen, Versorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung und dergleichen);
2. Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (Europaschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Objekte unter Denkmalschutz, Bann- und Schutzwälder, Schutzgebiete von Wasserversorgungsanlagen, Überflutungsgebiete, Sicherheitszonen von Flugplätzen, Gefährdungsbereiche von Schieß- und Sprengmittelanlagen, Bergbauggebiete, Gefahrenzonen und dergleichen) sowie Standorte und **Gefahrenbereiche** **angemessene Sicherheitsabstände** von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 54).

Bergbaugebiete, Gefahrenzonen und dergleichen) sowie Standorte und Gefahrenbereiche von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 43).

(3) Flächen, die auf Grund der Gegebenheiten ihres Standortes zur Bebauung ungeeignet sind, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden, insbesondere:

1. Flächen, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden;
2. Flächen, die eine ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes aufweisen oder deren Grundwasserhöchststand über dem unveränderten Geländeniveau liegt;
3. Flächen, die rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet sind;
4. Flächen, deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen;
5. Flächen, die vom Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie (Umweltbundesamt) als Altlasten oder Verdachtsflächen im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes, BGBl. Nr. 299/1989 in der Fassung BGBl. I Nr. 136/2004, erfasst wurden oder Flächen, die von den Auswirkungen von Altlasten in gravierender Weise betroffen sind. Dies gilt nicht für Flächen, die zum Zwecke der Sanierung oder Sicherung als Bauland-Aufschließungszone gewidmet werden.

(4) Ausgenommen von Abs. 3 Z 1 bis 5 sind Flächen für Bauwerke, die auf Grund ihrer Funktion an bestimmten Standorten ungeachtet der in Abs. 3 Z 1 bis 5 angeführten Mängel errichtet werden müssen sowie Flächen innerhalb eines geschlossenen Ortsgebietes.

(5) Flächen in extremen Schatten- oder Feuchtlagen dürfen nicht als Wohnbauland gewidmet werden.

§ 16 Bauland

(1)...(4)

(5) Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Kerngebiet können erforderlichenfalls ganz oder für Teilbereiche hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung näher bezeichnet werden (z. B.: Verwaltungs- und Schulungsgebäude, emissionsarme Betriebe u. dgl.). Im Bauland-Agrargebiet können erforderlichenfalls im Übergang zum Grünland Bereiche festgelegt werden ("Hintausbereiche"), in denen jegliche Wohnnutzung unzulässig ist. Zur Sicherung des

(3) Flächen, die auf Grund der Gegebenheiten ihres Standortes zur Bebauung ungeeignet sind, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden, insbesondere:

1. Flächen, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden;
2. Flächen, die eine ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes aufweisen oder deren Grundwasserhöchststand über dem unveränderten Geländeniveau liegt;
3. Flächen, die rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet sind;
- ~~4. Flächen, deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen;~~
4. Flächen, die vom Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie (Umweltbundesamt) als Altlasten oder Verdachtsflächen im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes, BGBl. Nr. 299/1989 in der Fassung BGBl. I Nr. 136/2004, erfasst wurden oder Flächen, die von den Auswirkungen von Altlasten in gravierender Weise betroffen sind. Dies gilt nicht für Flächen, die zum Zwecke der Sanierung oder Sicherung als Bauland-Aufschließungszone gewidmet werden.

(4) Ausgenommen von Abs. 3 Z 1 bis ~~5~~ sind Flächen für Bauwerke, die auf Grund ihrer Funktion an bestimmten Standorten ungeachtet der in Abs. 3 Z 1 bis ~~5~~ angeführten Mängel errichtet werden müssen sowie Flächen innerhalb eines geschlossenen Ortsgebietes.

(5) Flächen in extremen Schatten- oder Feuchtlagen dürfen nicht als Wohnbauland gewidmet werden.

§ 16 Bauland

(1)...(4)

(5) Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Kerngebiet können erforderlichenfalls ganz oder für Teilbereiche hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung näher bezeichnet werden (z. B.: Verwaltungs- und Schulungsgebäude, emissionsarme Betriebe u. dgl.). Im Bauland-Agrargebiet können erforderlichenfalls im Übergang zum Grünland Bereiche festgelegt werden ("Hintausbereiche"), in denen jegliche Wohnnutzung unzulässig ist. Zur Sicherung des strukturellen Charakters, darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet

strukturellen Charakters, darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei Wohneinheiten im Sinne des § 40 bzw. § 108 NÖ Bautechnikverordnung 1997, LGBL 8200/7-1, pro Grundstück errichtet werden. Im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle darf bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich geschaffen werden.

mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei **Wohnungen** im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBL Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden. Im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle (**ausgenommen Gaupen**) darf bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich - **höchstens jedoch vier** - geschaffen werden.

§ 17

Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung

(1) Bei der Neuwidmung von Bauland darf die Gemeinde eine Befristung von 5 Jahren festlegen. Diese ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Gemeinde kann für unbebaute Grundstücke nach Ablauf der Frist innerhalb eines Jahres die Widmung ändern, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 27 nicht entsteht.

(2) Aus Anlass der Widmung von Bauland darf die Gemeinde mit Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer bzw. diese für ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten. Derartige Verträge dürfen insbesondere folgende Inhalte aufweisen:

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

§ 17

Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung

(1) Bei der Neuwidmung von Bauland darf die Gemeinde eine Befristung von 5 Jahren festlegen. Diese ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Gemeinde kann für unbebaute Grundstücke nach Ablauf der Frist innerhalb eines Jahres die Widmung ändern, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 27 nicht entsteht.

(2) Aus Anlass der Widmung von Bauland darf die Gemeinde mit Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer bzw. diese für ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten. Derartige Verträge dürfen insbesondere folgende Inhalte aufweisen:

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

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

§ 18

Gebiete für Handelseinrichtungen

(1) In Zentrumszonen kann die Widmung Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz "Handelseinrichtungen" bezeichnet werden. In dieser Widmung bestehen für die Errichtung von Handelsbetrieben keine Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche. Im Flächenwidmungsplan kann jedoch bei Bedarf, insbesondere aus Gründen der Verkehrsinfrastruktur, ein weiterer Zusatz zur Beschränkung der Verkaufsfläche angebracht werden. Die übrigen Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 16 Abs. 1 Z 2 bleiben zulässig.

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

(3) Außerhalb der in Abs. 2 bezeichneten Bereiche darf die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren 80 m² nicht übersteigen.

(4) Bilden mehrere Handelsbetriebe eine bauliche, funktionelle oder organisatorische Einheit, darf die Summe der Verkaufsflächen in den Fällen gemäß Abs. 2 nicht mehr als 750 m² und die Summe der Verkaufsfläche an Standorten gemäß Abs. 3 nicht mehr als 80 m² betragen. Eine funktionelle Einheit ist gegeben, wenn angrenzende und straßenseitig gegenüberliegende Grundstücke ausschließlich oder dominierend für Handelseinrichtungen einschließlich Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge genutzt werden. Dazwischen liegende Verkehrsflächen unterbrechen die funktionelle Einheit nicht, ebenso Grundflächen

§ 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 im Bauland oder an innerörtliche Grünlandwidmungen wie z.B. Parks angrenzt, wobei sich bei einzelreihiger Bebauung wie in Straßendörfern das dritte mit einem Hauptgebäude bebaute Grundstück straßenseitig dem Baugrundstück überwiegend gegenüberliegend befinden kann oder
- wenn das Baugrundstück von seinen Grenzen bis zu einer Entfernung von max. 500 m von bebauten Baulandgrundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist.

Bei Standorten von Handelseinrichtungen für zentrumsrelevante Waren im Bauland-Betriebsgebiet muss dieses von Wohnbauland (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen sein.

(3).....

(4) Bilden mehrere Handelsbetriebe eine bauliche, funktionelle oder organisatorische Einheit, darf die Summe der Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Waren in den Fällen gemäß Abs. 2 nicht mehr als 750 m² und die Summe der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren an Standorten gemäß Abs. 3 nicht mehr als 80 m² betragen. Eine funktionelle Einheit ist gegeben, wenn angrenzende und straßenseitig gegenüberliegende Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebauung ausschließlich oder dominierend für Handelseinrichtungen einschließlich Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge genutzt werden, wobei bereits ein einzelnes angrenzendes oder straßenseitig gegenüberliegendes Grundstück diese Einheit bilden kann. Dazwischen liegende

(z. B. Grüngürtel und Gewässer) mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m sowie schmale Grundstücke mit einer Breite bis zu 40 m.

Verkehrsflächen unterbrechen die funktionelle Einheit nicht, ebenso Grundflächen (z. B. Grüngürtel und Gewässer) mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m sowie schmale Grundstücke mit einer Breite bis zu 40 m.

(5) Unabhängig von ihrer Lage unterliegen Handelsbetriebe keinen Größenbeschränkungen, wenn sie – abgesehen von dem im Abs. 3 bezeichneten Ausmaß – ausschließlich Waren anbieten, welche nach ihrer Beschaffenheit bzw. nach ihrer Packungs- oder Gebindegröße vom Kunden unter Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden müssen (nicht zentrumsrelevante Waren). Diese Warengruppen sind durch Verordnung der Landesregierung festzulegen.

(5).....

(6) Unabhängig von den Bestimmungen der Abs. 2 und 3 ist der Direktverkauf von am Standort des Produktionsbetriebes produzierten Waren zulässig. Weiters ist der Verkauf von Waren, die diese wirtschaftlich ergänzen oder als Zubehör zu bewerten sind, zulässig. Dies allerdings nur soweit, als der Charakter als Produktionsbetrieb eindeutig gewahrt bleibt. Darüber hinaus sind Handelseinrichtungen zulässig, wenn diese ihre Waren ausschließlich an Wiederverkäufer abgeben.

(6).....

§ 20

Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1a. Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1994 sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig.

§ 20

Grünland

(1).....

(2).....

1a. Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1994 sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig. Weiters ist das Einstellen von Reittieren zulässig, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen

Weiters ist das Einstellen von Reittieren zulässig, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden.

Weiters sind zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, wenn er Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist oder der dort wohnenden Betriebsübergeber, sowie für die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig:

- Zubauten und bauliche Abänderungen
- die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude
- die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes

1b.Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen:

Die Widmung einer Land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle ist zulässig, wenn sich auf dieser Fläche bisher kein Wohngebäude im Rahmen einer Land- und Forstwirtschaft befindet. Neben der in der Z 1a aufgezählten Bauwerke ist auch die erstmaligen Errichtung eines Wohngebäudes zulässig.

4.Erhaltenswerte Gebäude im Grünland:

- a) Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Orts- und/oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen bzw. der Bautradition des Umlandes entsprechen.
- b) Gebäude dürfen dann nicht als erhaltenswert gewidmet werden, wenn sie entweder der lit.a nicht entsprechen oder wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Gebäudes durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist. Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gelten die Bestimmungen des Abs. 5.
- c) Wohngebäude bzw. für Wohnzwecke genutzte Gebäudeteile können mit dem Zusatz „Standort“ (Sto) versehen werden, wenn sie vor der Festlegung des Zusatzes

Betrieb gewonnen werden.

Weiters sind **im Hofverband** zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, wenn er Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist oder der dort wohnenden Betriebsübergeber, sowie für die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig:

- Zubauten und bauliche Abänderungen
- die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude
- die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes

1b.....

4.Erhaltenswerte Gebäude im Grünland:

- a) Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, **die das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.**
- b).....
- c).....

zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar waren. Bei bereits gewidmeten Geb müssen die Voraussetzungen der lit. a und b zum Zeitpunkt der Anbringung des Widmungszusatzes noch vorliegen. Dabei ist auch eine Beschränkung der Bruttogeschosßfläche unter das Höchstausmaß des Abs. 5 Z 6 und das Ausmaß des Bestandsgebäudes bzw. des auszuweisenden Gebäudeteils zulässig.

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.

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

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

(5) Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gilt:

(5).....

1. 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 auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z. B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u. dgl.) erreicht werden kann.

1.....

Bemessungsgrundlage für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung als "erhaltenswertes Gebäude im Grünland". Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig.

Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann. Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen (dabei darf die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude maximal 50 m² umfassen) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden.

2. Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden – ausgenommen solche nach Z 6 – ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z 1 lit. b für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche auf höchstens 300 m² zulässig. Die Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 ist zulässig.

2. Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden – ausgenommen solche nach Z 6 – ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z 1 lit. b für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche auf höchstens ~~300~~ 400 m² zulässig, **sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des § 20 Abs. 2 Z 4 vorletzter Satz erfolgt ist.** Die Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 **in der geltenden Fassung**, ist zulässig.

3. Eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden darf nur dann bewilligt werden, wenn

3.....

- a) die angestrebte Nutzung des Gebäudes keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann und
- b) der ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleibt und
- c) mit der vorhandenen Infrastruktur das Auslangen gefunden oder die erforderliche Infrastruktur (Abwasserbeseitigung u. dgl.) ergänzt wird und
- d) keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen eintreten.

Bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude für zukünftige Wohnzwecke gelten die in Z 2 erster und zweiter Satz festgelegten Obergrenzen nicht.

.....

4. Durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag u. dgl.) vollständig zerstörte Gebäude dürfen wiedererrichtet werden. Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf jedoch nur dann

4.....

erteilt werden, wenn der Umfang dem ursprünglichen Bestand entspricht, wobei Zubauten in dem unter Z 1 und Z 2 vorgesehenen Umfang zulässig sind.

5. Zur Instandsetzung darf jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre.

6. Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer Bruttogeschossfläche von 170 m² zulässig (sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs. 2 Z 4 lit. c erfolgt ist), wenn die Gemeinde dies mit dem Widmungszusatz „Standort“ festgelegt hat und die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde. Dabei darf nur eine Wohnung im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, pro Grundstück errichtet werden.

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

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

(7).....(8)

(9) Aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (Abs. 5 Z 6) sowie einer Baubewilligung für die Erweiterung eines

5.....

6. Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer Bruttogeschossfläche von 170 m² zulässig (sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs. 2 Z 4 ~~lit. c~~ vorletzter Satz erfolgt ist), wenn die Gemeinde dies mit dem Widmungszusatz „Standort“ festgelegt hat und die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde. Dabei darf nur eine Wohnung im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden.

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

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

(7)....(8)

(9) Aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (Abs. 5 Z 6) sowie einer Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Abs. 5 Z 2, wenn damit die

Wohngebäudes gemäß Abs. 5 Z 2, wenn damit die Bruttogeschosßfläche insgesamt 170 m² übersteigt, ist dem Gebäudeeigentümer, ist dieser nicht bekannt, dem Grundeigentümer eine Standortabgabe als eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012, vorzuschreiben. Deren Höhe beträgt die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der jeweiligen Gemeinde aktuellen Einheitssatz gemäß § 38 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 ergibt. Der Ertrag der Abgabe ist für die Herstellung von staubfrei befestigten Straßen im Grünland zu verwenden. Dieser Abgabenbescheid hat dingliche Wirkung.

Bruttogeschosßfläche insgesamt 170 m² übersteigt, **sowie der Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung** ist dem Gebäudeeigentümer, ist dieser nicht bekannt, dem Grundeigentümer eine Standortabgabe als eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012, vorzuschreiben.

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

Die so errechnete Standortabgabe ist

1. im Falle der Wiederrichtung jeweils mit dem Ausmaß der wiedererrichteten Fläche zu multiplizieren und durch 170 zu dividieren.
2. im Falle der Erweiterung mit der Bruttogeschosßfläche nach Erweiterung zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren. Bei jeder nachfolgenden Erweiterung ist mit dem tatsächlichen Ausmaß der Erweiterungsfläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren.
3. im Falle der Nutzungsänderung mit dem Ausmaß der geändert genutzten Fläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren, wobei bei einer geändert genutzten Fläche über 400m² und bei mehreren aufeinanderfolgenden Nutzungsänderungen max. die Standortabgabe in voller Höhe vorzuschreiben ist.

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

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

§ 24

Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

(1) bis (4).....

(5) Der Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist vor Erlassung der Verordnung durch sechs Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflegung ist öffentlich kundzumachen. Die angrenzenden Gemeinden, die NÖ Wirtschaftskammer, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer sowie die Interessensvertretungen für die Gemeinden im Sinn des § 119 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, sind von

§ 24

Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

(1) bis (4).....

(5) Der Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist vor Erlassung der Verordnung durch sechs Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflegung ist öffentlich kundzumachen. Die angrenzenden **und/oder im Untersuchungsrahmen einbezogenen** Gemeinden, die NÖ Wirtschaftskammer, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer sowie die Interessensvertretungen für die Gemeinden im Sinn des § 119 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, sind von der Auflegung schriftlich oder elektronisch zu

der Auflegung schriftlich oder elektronisch zu benachrichtigen. Dabei ist eine Auflistung aller beabsichtigten Änderungen anzuschließen. Ein Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist der Landesregierung zu Beginn der Auflagefrist zu übermitteln; diese hat den Entwurf in fachlicher und rechtlicher Hinsicht zu überprüfen und der Gemeinde das Ergebnis spätestens vier Wochen nach Ende der Auflagefrist schriftlich mitzuteilen.

(6) bis (18).....

§ 25

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

(1) Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

1. wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,
2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,
3. wegen Löschung des Vorbehaltes,
4. wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,
5. wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,
6. wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird.

(2) Ein örtliches Raumordnungsprogramm ist abzuändern, wenn sich herausstellt, dass eine als Bauland gewidmete und noch nicht bebaute Fläche von Gefährdungen gem. § 15 Abs. 3 Z 1 bis 3 und 5 tatsächlich betroffen ist und die Beseitigung dieser Gefährdungen nicht innerhalb einer Frist von 5 Jahren sichergestellt werden kann. Als bebaut gelten Grundstücke oder Grundstücksteile, auf denen ein Gebäude errichtet ist, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist.

(3).....(5)

§ 26 Bausperre

(1) Ist die Aufstellung oder Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes

benachrichtigen. Dabei ist eine Auflistung aller beabsichtigten Änderungen anzuschließen. Ein Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist der Landesregierung zu Beginn der Auflagefrist zu übermitteln; diese hat den Entwurf in fachlicher und rechtlicher Hinsicht zu überprüfen und der Gemeinde das Ergebnis spätestens vier Wochen nach Ende der Auflagefrist schriftlich mitzuteilen.

(6) bis (18).....

§ 25

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

(1) Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

1. wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,
2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,
3. wegen Löschung des Vorbehaltes,
4. wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,
5. wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,
6. wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird,
7. wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.

(2) Ein örtliches Raumordnungsprogramm ist abzuändern, wenn sich herausstellt, dass eine als Bauland gewidmete und noch nicht bebaute Fläche von Gefährdungen gem. § 15 Abs. 3 Z 1 bis 3 und 5 tatsächlich betroffen ist und die Beseitigung dieser Gefährdungen nicht innerhalb einer Frist von 5 Jahren sichergestellt werden kann. Als bebaut gelten Grundstücke oder Grundstücksteile, auf denen ein Gebäude errichtet ist, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist.

(3).....(5)

§ 26 Bausperre

(1).....

beabsichtigt, kann der Gemeinderat, unter Darstellung der anzustrebenden Ziele, durch Verordnung eine Bausperre erlassen

(2) Der Gemeinderat hat durch Verordnung eine Bausperre unter Angabe des besonderen Zweckes zu erlassen, wenn

a) das örtliche Raumordnungsprogramm einem rechtswirksamen überörtlichen Raumordnungsprogramm widerspricht oder

b) sich herausstellt, dass eine als Bauland gewidmete und unbebaute Fläche von Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 3 Z 1 bis 3 und 5 bedroht ist. Als bebaut gelten Flächen im Sinne von § 25 Abs. 2 letzter Satz.

(2).....

a).....

b) sich herausstellt, dass eine als Bauland gewidmete und unbebaute Fläche von Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 3 Z 1 bis ~~4~~ ~~und~~ ~~5~~ bedroht ist. Als bebaut gelten Flächen im Sinne von § 25 Abs. 2 letzter Satz.

.....

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

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

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

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

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

(4) Baubewilligungsbescheide, welche dem Zweck einer Bausperre zuwiderlaufen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

(4).....

(5).....

§ 30

Inhalt des Bebauungsplans

(1)

(2) Im Bebauungsplan dürfen neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland festgelegt werden:

1. Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand,
2. sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete,
3. die harmonische Gestaltung (§ 56 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) der Bauwerke in Ortsbereichen,
4. Baufluchtlinien,
5. Mindestmaße von Bauplätzen,
6. Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015),

(5).....

§ 30

Inhalt des Bebauungsplans

(1)

(2) Im Bebauungsplan dürfen neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland festgelegt werden:

1. Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand,
2. sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete,
3. die harmonische Gestaltung (§ 56 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) der Bauwerke in Ortsbereichen,
4. Baufluchtlinien,
5. Mindestmaße von Bauplätzen,
6. Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015),
7. Freiflächen und deren Ausgestaltung,

<p>7. Freiflächen und deren Ausgestaltung, 8. Anbaupflicht an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen,</p>	<p>8. Anbaupflicht an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen,</p>
<p>9. Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen oder an besondere Vorkehrungen gebunden werden,</p>	<p>9. Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen oder an besondere Vorkehrungen gebunden werden,</p>
<p>10. die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen, eine höhere als die nach § 63 Abs. 1 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, festgelegte Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, eine Regelung der Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland gemäß § 63 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, sowie eine Abweichung von der nach § 65 Abs. 1 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, festgelegten Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen,</p>	<p>10. die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen, eine höhere als die nach von § 63 Abs. 1 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, festgelegte abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, eine Regelung der Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland gemäß § 63 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, sowie eine Abweichung von der nach § 65 Abs. 1 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, festgelegten Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen,</p>
<p>11. das Verbot der Errichtung von Tankstellen und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten, sowie der regelmäßigen Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger,</p>	<p>11. das Verbot der Errichtung von Tankstellen und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten, sowie der regelmäßigen Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger,</p>
<p>12. die Anordnung und Ausgestaltung von Fußgängerzonen und dazugehörigen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge,</p>	<p>12. die Anordnung und Ausgestaltung von Fußgängerzonen und dazugehörigen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge,</p>
<p>13. die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot,</p>	<p>13. die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot, die Festlegung einer Mindestgeschoßhöhe für das Erdgeschoß und das Verbot eines unterirdischen Geschoßes,</p>
<p>14. das Gebot der Herstellung von Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahrten, wenn dies zur Ortsbildgestaltung erforderlich ist,</p>	<p>14. das Gebot der Herstellung von Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahrten, wenn dies zur Ortsbildgestaltung erforderlich ist,</p>
<p>15. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht,</p>	<p>15. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht,</p>
<p>16. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen,</p>	<p>16. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen,</p>
<p>17. das Gebot oder Verbot der Änderung der Höhenlage des Geländes,</p>	<p>17. das Gebot oder Verbot der Änderung der Höhenlage des Geländes,</p>
<p>18. ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile,</p>	<p>18. ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile,</p>
<p>19. Zonen, in denen eine Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt</p>	<p>19. Zonen, in denen eine Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt wird,</p>
	<p>20. Zonen, in denen die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem dafür vorgesehenen Kanal oder in einem Vorfluter untersagt oder in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt wird.</p>

oder untersagt wird,

20. Zonen, in denen die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem dafür vorgesehenen Kanal oder in einem Vorfluter untersagt oder in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt wird.

(3).....(4)

§ 31

Regelung der Bebauung

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

1. geschlossene Bebauungsweise

die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen. Weiters kann die Bebauung bis zu einer Baufluchtlinie (z. B. Eckbauplätze) oder einer Abgrenzung im Sinn des § 4 Z 3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBl. 8200/1-3, erfolgen;

2. gekuppelte Bebauungsweise

Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwisch einzuhalten.

3. einseitig offene Bebauungsweise

Alle Hauptgebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, wobei dies auch für einen einzelnen Bauplatz festgelegt werden kann. An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Bauwisch einzuhalten.

4. offene Bebauungsweise

An beiden Seiten ist ein Bauwisch einzuhalten.

Die Bebauungsdichte ist das Verhältnis der mit Gebäuden überbaubaren Teilfläche (Grundrissfläche nach § 4 Z 20 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt.

(3) ... (4)

§ 31

Regelung der Bebauung

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

1. geschlossene Bebauungsweise

Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen. Weiters kann die Bebauung bis zu einer Baufluchtlinie (z. B. Eckbauplätze) oder einer Abgrenzung im Sinn des § 4 Z 3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBl. 8200/1-3, erfolgen.

Grundstücke, die vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996 mit einer Reiche (max. 1,20 m Gebäudeabstand) errichtet wurden, gelten als geschlossen bebaut.

2. gekuppelte Bebauungsweise

Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze **überwiegend** aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwisch einzuhalten.

3. einseitig offene Bebauungsweise

Alle Hauptgebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze **überwiegend** anzubauen, wobei dies auch für einen einzelnen Bauplatz festgelegt werden kann. An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Bauwisch einzuhalten.

4. offene Bebauungsweise

An beiden Seiten ist ein Bauwisch einzuhalten.

~~Die Bebauungsdichte ist das Verhältnis der mit Gebäuden überbaubaren Teilfläche (Grundrissfläche nach § 4 Z 20 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt.~~

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

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

(2)...(9)

§ 33

Erlassung des Bebauungsplans

(1)...(5)

(6) Durch die Bestimmungen des Abs. 1 vierter Satz, und des Abs. 5 wird das Verordnungsprüfungsverfahren im Sinne § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, nicht ersetzt.

verbraucht ist.

(2)...(9)

§ 33

Verfahren zur Erlassung des Bebauungsplans

(1)...(5)

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

V. Abschnitt Baulandumlegung

§ 37

Zweck

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

§ 38

Einleitung des Verfahrens

- (1) In einer Anregung der Gemeinde nach Abs. 5 ist das Umlegungsgebiet zu bezeichnen und sind jene Gegebenheiten darzulegen, die erwarten lassen, dass der Zweck des Umlegungsverfahrens erreicht werden kann. Darin sind insbesondere die Umstände darzustellen, warum im Umlegungsverfahren die einzige Möglichkeit zur Erzielung des im § 37 dargestellten Zwecks gesehen wird.
- (2) Das Umlegungsgebiet umfasst Baulandflächen einschließlich der Verkehrsflächen, öffentliche Grünanlagen und die für die Sicherstellung der Bebaubarkeit des Gebietes erforderlichen Flächen. Bebaute oder in besonderer Art benützte Grundflächen dürfen in eine Umlegung nur mit Zustimmung ihrer Eigentümer einbezogen werden.
- (3) Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Umlegung zweckmäßig durchführen lässt, ohne dass unbebaubare Restflächen

verbleiben. Die Nutzung und Erschließung von Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebiets darf dadurch nicht erschwert oder behindert werden.

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

(5) Ausschließlich die Gemeinde darf die Durchführung eines Umlegungsverfahrens anregen, wenn die Eigentümer von mehr als 75 % der umzulegenden Grundflächen zustimmen.

Soweit Miteigentümer zustimmen, ist für die Berechnung der für die Zulässigkeit der Anregung maßgebenden Flächen für jeden dieser Miteigentümer ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Fläche des im Miteigentum stehenden Grundstücks einzurechnen.

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

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

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

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

1. eine Anregung nach Abs. 5 vorliegt,
2. das beantragte Umlegungsgebiet gemäß Abs. 2 festgelegt ist,
3. die Umlegung zur Verwirklichung der örtlichen Raumordnungsziele und der Planungen nach diesem Gesetz erforderlich ist,
4. das örtliche Raumordnungsprogramm der Umlegung nicht entgegensteht und

5. das Umlegungsverfahren die einzige Möglichkeit zur Erzielung des in § 37 dargestellten Zwecks ist.

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

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

§ 39

Rechtswirkungen der Einleitung des Verfahrens

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

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

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

§ 40

Einstellung des Verfahrens

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

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

(2) Die Landesregierung hat eine Verordnung nach Abs. 1 im Amtsblatt für das Land Niederösterreich kundzumachen und unverzüglich dem Grundbuchsgericht und dem Vermessungsamt bekanntzugeben. Das Grundbuchsgericht hat hierauf auf

Antrag der Landesregierung die Anmerkung nach § 38 Abs. 10 zu löschen.

§ 41

Umlegungsplan

Der Umlegungsplan ist von der Gemeinde unter Berücksichtigung der Grundsätze des

§ 42 zu erstellen, in dreifacher Ausfertigung vorzulegen und hat zu enthalten

1. eine planliche Darstellung des bisherigen und des vorgesehenen neuen Grundstückbestands einschließlich der Darstellung der in das öffentliche Gut der Gemeinde abzutretenden Flächen,
2. eine nach Eigentümern geordnete Zusammenstellung der in die Umlegung einbezogenen Grundstücke nach dem bisherigen und nach dem vorgesehenen neuen Stand, aus der die Grundstücksnummern, die Grundbuchseinlagen und das Flächenausmaß sowie die der Neuverteilung zugrundeliegenden Berechnungen ersichtlich sind,
3. eine Aufstellung über die Geldleistungen und Geldabfindungen,
4. einen Vorschlag für die Neuregelung der Rechte Dritter (§ 46),
5. den Beitragsschlüssel für die Kosten der Umlegung (§ 47).

§ 42

Neuverteilung

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

1. Jedem Grundeigentümer sind Grundstücke zuzuweisen, die nach Abzug der für Verkehrsflächen auszuscheidenden Flächen nach ihrer Größe dem Gesamtausmaß der von ihm eingebrachten Grundstücke entsprechen.
2. Die neu zugewiesenen Grundstücke müssen nach ihrer Lage den eingebrachten Grundstücken vergleichbar sein. Durch die Umlegung darf am Eigentum von Gebäuden ohne Zustimmung des Eigentümers keine Änderung eintreten. Mit Rechten belastete Grundstücke sind, soweit dies mit dem Umlegungszweck vereinbar ist, im größtmöglichen Ausmaß den bisherigen Eigentümern zuzuweisen.
3. Ist die Zuweisung eines nach Größe und Lage entsprechenden bzw. vergleichbaren Grundstücks nicht möglich, so ist eine dadurch bedingte Wertminderung durch eine entsprechende Geldabfindung auszugleichen.
4. Durch die Neuverteilung dürfen keine unbebaubaren Baugrundstücke entstehen. Begründet ein eingebrachtes Grundstück wegen seiner zu geringen Größe nicht den Anspruch auf ein Baugrundstück, so ist für das eingebrachte Grundstück eine Geldabfindung

zuzuerkennen.

5. Für bauliche und sonstige Anlagen ist eine Geldabfindung zu gewähren. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass das Grundstück wegen dieser Anlagen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert hat.
6. Die Geldabfindungen sind durch Geldleistungen jener Grundeigentümer aufzubringen, die im Verhältnis des Wertes ihrer eingebrachten Grundstücke mehr erhalten als ihr Anspruch nach den eingebrachten Grundstücken betragen würde.
7. Für die Bemessung der Geldabfindungen und Geldleistungen sind die Verkehrswerte im Zeitpunkt der Vorlage des Umlegungsplans maßgebend. Die Geldabfindungen und Geldleistungen sind so festzulegen, dass sich insgesamt die Ansprüche und Verpflichtungen ausgleichen.

- (2) Wenn alle betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann überdies
 1. anstelle der Geldabfindungen Miteigentum an zuzuweisenden Grundstücken begründet werden und
 2. Miteigentum im Verhältnis der Anteile ganz oder teilweise aufgelöst werden.

§ 43

Auflage des Umlegungsplans

- (1) Die Landesregierung hat die Auflage des Umlegungsplans zu veranlassen. Er ist sechs Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen. Die betroffenen Grundeigentümer und gegebenenfalls Bauwerkseigentümer sowie die der Gemeinde bekannten dinglich Berechtigten sind von der Gemeinde nachweislich von der Auflage zu verständigen.
- (2) Während der Auflagefrist kann jeder Eigentümer und dinglich Berechtigte von bzw. an Grundstücken, die in die Umlegung einbezogen sind sowie gegebenenfalls Bauwerkseigentümer zum Umlegungsplan beim Gemeindeamt schriftlich Einwendungen hinsichtlich einer Verletzung der Grundsätze der Neuverteilung nach § 42 erheben. Die Gemeinde kann Einwendungen hinsichtlich einer Verletzung der Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes erheben. Nach Ablauf der Auflagefrist hat die Gemeinde die bei ihr eingelangten Einwendungen der Landesregierung vorzulegen.

§ 44

Umlegungsbescheid

- (1) Der Umlegungsplan ist zu genehmigen, wenn er

1. die Schaffung von nach Lage, Form und Größe, zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken gewährleistet,
 2. die erforderlichen Verkehrsflächen vorsieht und
 3. den gesetzlichen Vorschriften und dem örtlichen Raumordnungsprogramm nicht widerspricht.
- (2) Im Umlegungsbescheid hat die Landesregierung
1. den Umlegungsplan zu genehmigen und
 2. über
 - die Einbringung von Geldleistungen und Zuerkennung von Geldabfindungen,
 - die Neuregelung der Rechte Dritter (§ 46),
 - die Abtretung der Flächen der für die Erschließung erforderlichen Straßen,
 - die Genehmigung durch Vertrag getroffener Regelungen über die Rechte Dritter (§ 46) und
 - allfällige Kosten des Umlegungsverfahrens (§ 47) ab dessen Einleitungzu entscheiden und
 3. den Tag, an dem die Rechtsänderungen eintreten, festzusetzen.

Der Umlegungsbescheid hat dingliche Wirkung.

§ 45

Rechtswirkungen der Umlegungsentscheidung

- (1) Das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken geht mit der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung auf die neuen Eigentümer über. Gleichzeitig erlöschen die bisherigen Eigentumsrechte.
- (2) Die Gemeinde hat innerhalb eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung eine den vermessungsrechtlichen Vorschriften entsprechende Planurkunde der Landesregierung vorzulegen. Die Landesregierung hat nach Eintritt der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung dem Grundbuchsgericht diesen Bescheid und die zur Richtigstellung des Grundbuchs erforderlichen Behelfe zu übersenden. Das Grundbuchsgericht hat daraufhin von Amts wegen die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen und die Anmerkung der Einleitung des Umlegungsverfahrens zu löschen. Die Landesregierung hat ferner die Richtigstellung des Grenz- und Grundsteuerkatasters zu veranlassen.
- (3) Die in der Umlegungsentscheidung festgelegten Geldleistungen sind binnen drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung an die Gemeinde zu entrichten, während die Geldabfindungen binnen vier Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung von der Gemeinde an die Anspruchsberechtigten zu zahlen sind.

§ 46

Rechte Dritter

- (1) Soweit in den Abs. 2 bis 6 nichts anderes bestimmt wird, treten hinsichtlich aller Rechtsbeziehungen zu dritten Personen an die Stelle der Grundstücke, an denen diese Rechte bestanden hatten, nunmehr die dem betreffenden Eigentümer für diese Grundstücke zugewiesenen neuen Grundstücke bzw. die hierfür zuerkannten Geldabfindungen.
- (2) Soweit Grunddienstbarkeiten, Reallasten, persönliche Dienstbarkeiten, unregelmäßige und Scheinservituten durch die Umlegung zur Gänze zwecklos werden, ist im Umlegungsbescheid ihre entschädigungslose Aufhebung auszusprechen. Soweit solche Rechte bestehen bleiben, ist im Umlegungsbescheid darüber zu entscheiden, welche der zugewiesenen Grundstücke sie belasten.
- (3) Wenn es zur Wahrung der Rechte dritter Personen erforderlich ist, ist im Umlegungsbescheid auszusprechen, dass Baurechte sowie Vor- und Wiederverkaufsrechte auf die Grundstücke übergehen, die nach ihrer Lage den Grundstücken entsprechen, an denen sie bestellt waren.
- (4) Bestandrechte gelten mit dem Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheids als aufgelöst. Soweit dies jedoch der Erreichung des Umlegungszweckes nicht entgegensteht, ist im Umlegungsbescheid auf Antrag eines Vertragspartners der Weiterbestand eines Bestandsverhältnisses festzustellen. Erwächst einem Vertragspartner des aufgelösten Bestandvertrages aus der vorzeitigen Auflösung des Vertrages ein vermögensrechtlicher Nachteil, so ist ihm eine entsprechende Geldabfindung zuzuerkennen.
- (5) Die durch die Aufhebung und Neubestellung der in den Abs. 2 bis 4 angeführten Rechte bedingten Wertunterschiede sind durch Geldabfindungen und Geldleistungen nach Maßgabe des § 44 auszugleichen.
- (6) Den Parteien des Umlegungsverfahrens (Grundeigentümer, Bauwerkseigentümer und jeweils daran dinglich Berechtigte) steht es frei, mit Genehmigung der Landesregierung durch Vertrag Regelungen über die Rechte Dritter zu treffen, die von den Bestimmungen der Abs. 1 bis 5 abweichen. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Regelungen dem Umlegungszweck nicht entgegenstehen.

§ 47

Gebühren und Abgabenbefreiung, Kosten

- (1) Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens sind alle Amtshandlungen und schriftlichen Ausfertigungen von den durch landesrechtliche Vorschriften vorgesehenen Gebühren und Verwaltungsabgaben befreit.
- (2) Die Kosten der Vorbereitung des

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

**V. Abschnitt
Gemeinsame Bestimmungen**

§§ 37.....41

§ 42

Übergangsbestimmungen

(1) bis (7).....

(8) Für bereits bestehende Gebäude von Handelseinrichtungen, die den Bestimmungen des § 18 nicht entsprechen, gilt:

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

2. Innerhalb eines Abstandes von 200 m zu bestehenden Zentrumszonen dürfen auf bisher unbebauten Grundstücken mit der Widmung Betriebsgebiet, die zumindest an einer Seite an ein Grundstück mit Handelseinrichtung angrenzen und die bis zum Stichtag 2. März 2005 die Widmung Fachmarktzentrum hätten erhalten können, Handelseinrichtungen für zentrumsrelevante Waren, ausgenommen Lebensmittel, errichtet werden. Dafür ist der Zusatz „Fachmarkt“ zu verordnen. Diese Bestimmung tritt am 31. Jänner 2016 außer Kraft.

3. Handelseinrichtungen, die bisher sowohl zentrumsrelevante Waren als auch nicht zentrumsrelevante Waren angeboten haben, dürfen das Verhältnis zwischen diesen Warengruppen nicht zugunsten der zentrumsrelevanten Waren verändern; waren keine Lebensmittel zulässig, darf bei den zentrumsrelevanten Waren der Anteil der Lebensmittel künftig nur maximal 80 m² betragen.

**VI. Abschnitt
Gemeinsame Bestimmungen**

§§ 4852

§ 42 53

Übergangsbestimmungen

(1) bis (7).....

(8) Für bereits bestehende Gebäude von Handelseinrichtungen, die den Bestimmungen des § 18 nicht entsprechen, gilt:

1. Bei der Wiedererrichtung eines Gebäudes auf dem selben Bauplatz oder bei Zu- und Umbauten darf das bestehende, der Baubewilligung entsprechende Ausmaß der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren beibehalten, aber nicht vergrößert werden. Bei der Erweiterung der Verkaufsfläche für nicht zentrumsrelevante Waren sind zusätzliche Stellplätze ohne Verbrauch von Grünflächen herzustellen.

~~2. Innerhalb eines Abstandes von 200 m zu bestehenden Zentrumszonen dürfen auf bisher unbebauten Grundstücken mit der Widmung Betriebsgebiet, die zumindest an einer Seite an ein Grundstück mit Handelseinrichtung angrenzen und die bis zum Stichtag 2. März 2005 die Widmung Fachmarktzentrum hätten erhalten können, Handelseinrichtungen für zentrumsrelevante Waren, ausgenommen Lebensmittel, errichtet werden. Dafür ist der Zusatz „Fachmarkt“ zu verordnen. Diese Bestimmung tritt am 31. Jänner 2016 außer Kraft.~~

2. Handelseinrichtungen, die bisher sowohl zentrumsrelevante Waren als auch nicht zentrumsrelevante Waren angeboten haben, dürfen das Verhältnis zwischen diesen Warengruppen nicht zugunsten der zentrumsrelevanten Waren verändern. Die Verkaufsfläche für nicht zentrumsrelevante Waren darf jedoch vergrößert werden. Zusätzliche Stellplätze sind dabei ohne Verbrauch von Grünflächen herzustellen. Waren keine Lebensmittel zulässig, darf bei den

zentrumsrelevanten Waren der Anteil der Lebensmittel künftig nur maximal 80 m² betragen.

(9) bis (11).....

(12) Ein nach § 5 der Bauordnung für NÖ, LGBL. Nr. 36/1883, erlassener Regulierungsplan gilt hinsichtlich der Regelung der Bebauung bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans nach den §§ 29 bis 36 dieses Gesetzes als vereinfachter Bebauungsplan, unbeschadet seiner allfälligen Geltung als vereinfachter Flächenwidmungsplan nach Abs. 4. Ebenso gilt ein nach § 120 Abs. 3 und 4 der NÖ Bauordnung, LGBL. Nr. 166/1969, nach der NÖ Bauordnung 1976, LGBL. 8200–0 oder nach den §§ 68 bis 72 der NÖ Bauordnung 1996, LGBL. 8200 erlassener Bebauungsplan bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans nach den §§ 29 bis 36 dieses Gesetzes weiter. Für die in den derzeit geltenden Bebauungsplänen festgelegte Bauungsweise der freien Anordnung von Gebäuden gilt bis zu einer allfälligen Änderung die offene Bauungsweise verordnet. Für Bereiche mit Sonderbauungsweisen ist bis zu einer allfälligen Neufestlegung einer gesetzlich definierten Bauungsweise der § 54 der NÖ BO 2014, LGBL. Nr. 1/2015, anzuwenden.

(13).....

(9) bis (11).....

(12) Ein nach § 5 der Bauordnung für NÖ, LGBL. Nr. 36/1883, erlassener Regulierungsplan gilt hinsichtlich der Regelung der Bebauung bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans nach den §§ 29 bis 36 dieses Gesetzes als vereinfachter Bebauungsplan, unbeschadet seiner allfälligen Geltung als vereinfachter Flächenwidmungsplan nach Abs. 4. Ebenso gilt ein nach § 120 Abs. 3 und 4 der NÖ Bauordnung, LGBL. Nr. 166/1969, nach der NÖ Bauordnung 1976, LGBL. 8200–0 oder nach den §§ 68 bis 72 der NÖ Bauordnung 1996, LGBL. 8200 erlassener Bebauungsplan bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans nach den §§ 29 bis 36 dieses Gesetzes weiter. Für die in den derzeit geltenden Bebauungsplänen festgelegte Bauungsweise der freien Anordnung von Gebäuden gilt bis zu einer allfälligen Änderung die offene Bauungsweise verordnet. Für Bereiche mit Sonderbauungsweisen ist bis zu einer allfälligen Neufestlegung einer gesetzlich definierten Bauungsweise der § 54 der NÖ Bauordnung 2014, LGBL. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, anzuwenden und sind in diesen Bereichen bis einschließlich 31. Jänner 2026 Nebengebäude und -teile im verbleibenden seitlichen Bauwuch unbeschadet der Bestimmung des § 51 Abs. 2 und 3 der NÖ Bauordnung 2014, LGBL. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, zulässig.

(13).....