

23.02.2017

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 23.02.2017
Ltg.-**1361/A-1/85-2017**
B-Ausschuss

ANTRAG

der Abgeordneten Mag. Schneeberger, Mag. Hackl, Balber, Maier, Mold, Schuster und Kaufmann

betreffend **Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014)**

Bei der Ansiedlung von Betrieben auf größeren zusammenhängenden Flächen (Wirtschaftsparks) hat sich in der Praxis herausgestellt, dass die Unterscheidung der beiden Baulandwidmungsarten Industriegebiet und Betriebsgebiet vielfach für eine Weiterentwicklung einzelner Betriebe hinderlich sein kann, vor allem dann, wenn sich die im Zeitpunkt der Erstbewilligung gegebenen Betriebsabläufe im Laufe der Entwicklung in der Weise verändern, dass sie mit der ursprünglich passenden Flächenwidmung nicht mehr vereinbar wären. In solchen Fällen müssten betroffene Betriebe den Standort aufgeben bzw. auf ein Grundstück wechseln, dessen Flächenwidmung mit den veränderten betrieblichen Gegebenheiten wieder übereinstimmt. Auch die richtige Zuordnung eines derartigen Betriebes zur jeweiligen passenden Flächenwidmung durch die Baubehörden erweist sich zunehmend als schwierig. Andererseits hat die Praxis gezeigt, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung zwischen Betrieben, die Widmung Industriegebiet erfordern, und jenen, die im Betriebsgebiet zu errichten wären, kaum vorliegt. Dies vor allem deshalb, da größere Wirtschaftsparks in der Regel gemeinsam verwaltet werden und bereits dadurch bei der konkreten Situierung der anzusiedelnden Betriebe auf derartige Umstände Rücksicht genommen wird. Die in § 16 Abs. 3 vorgesehene Durchmischung derartiger Betriebe wird im Regelfall erst ab einer bestimmten Gesamtfläche relevant werden, sodass gleichzeitig eine entsprechende Mindestgröße festzulegen ist.

Festzuhalten ist, dass der Regelungsbereich des § 18 durch die vorliegende Ergänzung des § 16 Abs. 3 zweiter Satz unverändert bleibt. Allfällige Handelsansiedelungen sind daher jedenfalls nur dann zulässig, wenn die

Voraussetzungen des § 18 NÖ ROG, insbesondere auch die Regelungen über die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren, erfüllt sind.

Die Möglichkeit der Fixierung von Wohneinheiten wurde mit der 17. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 1976 für die Widmungsart Bauland – Wohngebiet eingeführt, mit der Neufassung des NÖ Raumordnungsgesetzes übernommen und gilt nur dort, wo dies die Gemeinde durch einen entsprechenden Zusatz zur Flächenwidmung ausdrücklich festlegt. Da diese Festlegung Siedlungsgebiete mit typischen Bebauungsstrukturen absichern soll, wird ein solcher Zusatz nach den erforderlichen Erhebungen im Widmungsverfahren entsprechend zu begründen sein.

Auch in der Widmungsart Bauland – Kerngebiet wirkt sich der Trend zur Nachverdichtung mit einer höheren Anzahl von Wohnungen pro Objekt auf die - auch in diesen gemischt genutzten Bereichen oft noch vorliegende - Gesamtstruktur eines Gemeindegebietes aus und kann zu erheblichen Problemen für die Stadtentwicklung führen.

Es soll daher durch eine Anpassung in § 16 Abs. 5 auch im Kerngebiet bei Vorliegen der Voraussetzungen die Möglichkeit geschaffen werden, bestehende typische Bebauungsstrukturen durch die Beschränkung der Wohneinheiten zu erhalten. Es soll möglich sein, die Widmung Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz „maximal fünf Wohneinheiten“, „maximal zehn Wohneinheiten“ oder „maximal zwanzig Wohneinheiten“ zu verbinden. Damit kann eine Beschränkung von nicht mehr als fünf bzw. zehn bzw. zwanzig Wohnungen pro Grundstück erreicht werden. Im Hinblick auf die ohnehin größeren zulässigen Wohnungszahlen erübrigt sich hier jedoch die für das Wohngebiet festgelegte Ausnahme für die Erweiterung um eine Wohneinheit in der bestehenden Gebäudehülle.

Es kommt häufig vor, dass Auf-(und Ab-)gänge von Tiefgaragen und anderen öffentlich genutzten unterirdischen Bauwerken in verkehrsberuhigten Plätzen, Wegen etc. ausmünden. Diese – den öffentlichen Verkehr nicht beeinträchtigenden – Nutzungen und die dafür erforderlichen Bauwerke sollen daher zulässig sein (§ 19 Abs. 3) und dient diese Bestimmung zudem der Erleichterung des Ausbaus des öffentlichen Verkehrsnetzes, von Abstellrichtungen für Kfz und Fahrrädern und der

leichteren Nutzung von öffentlich zugänglichen unterirdischen Geschoßen wie z.B. Ausstellungsräumen.

Die Einführung des Begriffs des Bezugsniveaus bei der Ermittlung der Höhen von Bauwerken in der NÖ Bauordnung 2014 erfordert eine entsprechende Ermächtigung zur Festlegung eines solchen im Bebauungsplan. Dies soll in § 30 Abs. 2 Z 17 nachvollzogen werden.

Um eine sinnvolle und sichere Nachnutzung von Flächen im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 21 zu ermöglichen und im Hinblick auf die Tatsache, dass eine (Total-)Sanierung in den wenigsten Fällen realistisch ist, wird die Möglichkeit geschaffen, in einem (Teil)bebauungsplan Festlegungen zu treffen, die eine Sicherung vor oder spätestens im Zuge einer Bebauung sicherstellen. Die Erfüllung einer geeigneten Freigabebedingung, die die Erstellung eines solchen Teilbebauungsplans zur Sicherung vorsieht, kann zur Freigabe einer Aufschließungszone führen. Auch die Aufhebung einer Bausperre in solchen Bereichen wird durch solche wirksame Festlegungen zur Sicherung ermöglicht.

Die Streichung des Begriffs „straßenseitig“ in § 31 Abs. 1 Z 1 soll verdeutlichen, dass die geschlossene Bauweise auf dem gesamten und nicht nur dem der Straßenseite zugewandten Teil des Grundstücks zu verwirklichen ist. Diese Konsequenz kann durch eine entsprechende Festlegung einer anderen Bauweise auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks vermieden werden.

Mit § 16 Abs. 3 2. Satz wird die Möglichkeit einer Durchmischung von Betrieben im Bauland-Industriegebiet und im Bauland-Betriebsgebiet bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen. Diese Voraussetzungen werden bei Neuwidmungen aufgrund der Errichtung eines Wirtschaftsparks zu berücksichtigen sein. Um auch in bestehenden Widmungen die Möglichkeit dieser Durchmischung zu schaffen, ohne dass sämtliche Flächen dort neu gewidmet werden müssten, soll mit der Übergangsbestimmung in § 53 Abs. 7 klargestellt werden, dass für bereits gewidmete Flächen § 16 Abs. 3 2. Satz mit der Maßgabe gilt, dass der 1. Spiegelstrich zu beachten ist.

Festzuhalten ist, dass wenn es zu neuen Widmungen bei bereits bestehenden Wirtschaftsparks kommt, die in § 16 Abs. 3 zweiter Spiegelstrich normierten Voraussetzungen nur für die neu gewidmeten Flächen gilt. Bereits bestehende gewidmete Flächen sind bei der Beurteilung nicht zu berücksichtigen.

Die seit Anfang der 70-er Jahre größtenteils unveränderten Verordnungen über Raumordnungsprogramme sind schon seit langem nicht mehr aktuell bzw. wurden teilweise durch moderne und wirksame Planungsinstrumente abgelöst. Daher soll eine Aufhebung erfolgen.

Die Gefertigten stellen daher folgenden

A n t r a g :

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

- „1. Der beiliegende Gesetzesentwurf betreffend Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) wird genehmigt.

2. Die NÖ Landesregierung wird aufgefordert, das zur Durchführung dieses Gesetzesbeschlusses Erforderliche zu veranlassen.“

Der Herr Präsident wird ersucht, diesen Antrag dem BAU-AUSSCHUSS zur Vorberatung zuzuweisen.