



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

**Landtag von Niederösterreich**

Landtagsdirektion

Eing.: 14.10.2020

Ltg.-**1290/R-3-2020**

B-Ausschuss

**RU1-RO-2/052-2020**

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: [post.ru1@noel.gv.at](mailto:post.ru1@noel.gv.at)

Fax: 02742/9005-15160 Bürgerservice: 02742/9005-9005

Internet: [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at) - [www.noel.gv.at/datenschutz](http://www.noel.gv.at/datenschutz)

Bezug

BearbeiterIn

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

Mag. Severin Nagelhofer 14590 13. Oktober 2020

Betrifft

NÖ Raumordnungsgesetz, 6. Novelle

Hoher Landtag!

Zum beiliegenden Gesetzesentwurf wird berichtet:

## 1. Allgemeiner Teil

Im Zuge der vorliegenden Novelle soll unter anderem die Bedeutung der überörtlichen Raumordnung einschließlich der regionalen Leitplanung ganz wesentlich gestärkt werden. Zwei zusätzliche überörtliche Raumordnungsprogramme, einerseits für betriebliche Nutzungen und andererseits für Grünland-Photovoltaikanlagen, sollen Zonen mit besonderen Standortqualitäten aufzeigen und es wird damit die Inanspruchnahme des wertvollen Gutes Boden für derartige Nutzungen qualitativ und vorausschauend gesteuert.

Ein weiterer Schwerpunkt der Novelle ist die Neugestaltung der Anforderungen an die örtlichen Entwicklungskonzepte und die Klarstellung bzw. Überarbeitung der Planungsrichtlinien und Widmungsverbote.

Es verfügen bereits über 60 % der Gemeinden in NÖ über ein örtliches Entwicklungskonzept als Grundlage für längerfristige Planungen. Einerseits soll die Qualität durch die neuen Regelungen auch im Hinblick auf die Vollständigkeit in Bezug auf die Ziele des NÖ ROG 2014 vereinheitlicht werden und andererseits gilt es diese Bestimmungen an die aktuellen Herausforderungen der Raumordnungen anzupassen. Die bisherigen Planungsrichtlinien und Widmungsverbote stammen in ihren Grundzügen aus den Jahren 1976 bis 1995 und sind damit zumindest 25 bis 44 Jahre alt. Sie wurden vor dem Hintergrund formuliert, dass der Flächenwidmungsplan das einzige Instrument zur Umsetzung der Ziele des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 war.

Nicht zuletzt hat sich auch in der Praxis der letzten Jahrzehnte herausgestellt, dass die Planungsrichtlinien im § 14 in der derzeitigen Formulierung in verschiedene Richtungen ausgelegt werden können und es erfolgen daher Klarstellungen, die der Verständlichkeit dienen und somit den Gemeinden qualitätsvolle Planungen erleichtern.

Ebenso dem Schutz des Bodens sowie der Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland dienen die Bestimmungen hinsichtlich der Errichtung von Stellplätzen im Freien bei Handelseinrichtungen und die erweiterten Mobilisierungsmaßnahmen bei Baulandwidmungen.

Neue Widmungsarten im Bauland ermöglichen bereits bei der Widmung Entscheidungen, die die spätere Verkehrsbelastung bzw. Auslastung der Infrastruktur steuerbar machen und somit für die Gemeinden ein wichtiges Instrument bei der Planung der Gemeindeentwicklung darstellen.

Im Bebauungsplan sollen weitere Vorgaben für die zukünftige Bebauung oder Gestaltung eines Grundstücks möglich sein, die unter anderem eine klima- oder lärmangepasste Bebauung sicherstellen, womit auch dem Wunsch vieler Planer und Gemeinden Rechnung getragen wird.

Durch diese 6. Novelle ergeben sich gegenüber der bisherigen Rechtslage **keine Änderungen**

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

Dieser Gesetzesentwurf steht mit **keinen zwingenden unionsrechtlichen Vorschriften im Widerspruch**.

Durch die vorliegende Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird mit **keinen Problemen bei der Vollziehung** gerechnet.

Dieser Gesetzesentwurf verursacht **keine zusätzlichen Kosten für den Bund**. Für die **Gemeinden** ist ebenfalls mit **keinen wesentlichen finanziellen Auswirkungen** zu rechnen, da einerseits durch die Einführung der neuen Widmungsarten keine unmittelbare Verpflichtung zur Anpassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes entsteht, die Neuformulierung der Planungsrichtlinien sowie der Vorgaben für das örtliche Entwicklungskonzept zum überwiegenden Teil der gelebten Praxis bei der Erstellung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes entspricht und andererseits die im Entwurf enthaltenen Verwaltungsvereinfachungen nur eine sehr geringe Fallzahl erreichen werden. Für das **Land entstehen zusätzliche Kosten von rund 300.000 EUR**, die für die Erstellung der überörtlichen Raumordnungsprogramme für betriebliche Nutzungen sowie die Ausweisung von Zonen für die Widmung Grünland-Photovoltaikanlagen auf Flächen von insgesamt mehr als 2 ha aufgewendet werden müssen.

Die Novelle dient ausdrücklich auch der **Erreichung der Ziele des Klimabündnisses**.

Eine **zusätzliche Mitwirkung** von Bundesorganen wird **nicht vorgesehen**.

#### **Konsultationsmechanismus:**

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

#### **Informationsverfahren:**

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

Die vorgesehenen Bestimmungen hinsichtlich der Regelungen für Stellplätze bei Handelseinrichtungen in § 18 Abs. 7 unterliegen einem Informationsverfahren aufgrund der Richtlinie (EU) 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über Dienstleistungen im Binnenmarkt. Die Mitteilung an die Europäische Kommission erfolgt nach Beschluss dieser Bestimmung im Niederösterreichischen Landtag.

## **2. Besonderer Teil**

### **Zu Z 1 und 2:**

Anpassungen des Inhaltsverzeichnisses

### **Zu Z 3 (§ 1 Abs. 1 Z 4):**

Die Definition des Wohnbaulandes wird um die zwei neuen Baulandwidmungsarten ergänzt.

### **Zu Z 4 (§ 3 Abs. 4):**

Widmungen von Wohnbauland, die den Bestand abbilden und de facto kein zusätzliches Wohnbauland schaffen, sollen in Gleichstellung zu den Gebieten für erhaltenswerte Ortsstrukturen von der Widmungsbeschränkung ausgenommen sein.

Durch den vorgesehenen Abtausch, bei dem Rückwidmungen von Bauland in Grünland mit Erstwidmungen von Bauland in den jeweiligen Widmungskategorien gegengerechnet werden können, wird die Baulandmenge in Summe nicht erhöht und besteht deshalb kein Widerspruch zum Ziel der grundsätzlichen Regelung. Ebenso wird für jene Gemeinden der Handlungsspielraum erweitert, die die maximal zulässige Fläche von 1 ha Wohnbauland oder 2 ha Bauland für betriebliche Nutzungen sehr zeitnah einer widmungsgemäßen Verwendung zuführen. Diese können nunmehr schrittweise die maximal zulässigen Flächen 3 Mal widmen, so dass bis Ende 2023 – bei widmungsgemäßer Verwendung – bis zu 3 ha Wohnbauland und bis zu 6 ha Bauland für betriebliche Nutzungen gewidmet werden kann.

### **Zu Z 5 (§ 6 Abs. 3):**

Siedlungsgrenzen sind Maßnahmen der überörtlichen Raumordnung (in einem oder mehreren sektoralen bzw. regionalen Raumordnungsprogrammen) zur Begrenzung von baulichen Entwicklungen im Bauland und Grünland. Eine einheitliche Regelung für den Umgang mit verordneten Siedlungsgrenzen im NÖ ROG 2014 soll der Rechtssicherheit dienen und eine einheitliche Grundlage für bestehende und mögliche zukünftige Regelungen schaffen. Abrundungen und die in der raumordnerischen Praxis selten auftretenden Lückenschlüsse sind danach nur mehr gegen flächengleichen Abtausch einerseits innerhalb von unbebautem Wohnbauland und andererseits von unbebauten Flächen mit Widmungen für betriebliche Nutzungen möglich. Klargestellt wird, dass dieser Abtausch zukünftig nur innerhalb desselben Änderungsverfahrens erfolgen, da die sich entwickelte Praxis, Guthaben durch Rückwidmungen zu generieren, die nach Jahren nur schwer zu belegen sind, keine ausdrückliche Rechtsgrundlage hatte und nicht weitergeführt wird. Für verdichtete Siedlungsbereiche mit flächigen Siedlungsgrenzen (z.B. Bezirk Tulln, Bezirk Mödling) wird mittelfristig eine teilweise Umstellung auf

lineare Siedlungsgrenzen angestrebt, um die Gemeinden nach Entfall des Guthabens beim Flächentausch zu entlasten. Befristetes und nachgewiesen erforderliches Bauland-Sondergebiet für öffentliche Einrichtungen bildet eine Ausnahme und unterliegt nicht dem System der Siedlungsgrenzen, umgekehrt kann ungenutztes Bauland-Sondergebiet nicht mehr durch Rückwidmung ein Guthaben verschaffen. Unter öffentlichen Einrichtungen sind in diesem Sinne auch Einrichtungen zu verstehen, die im öffentlichen Interesse liegen bzw. einem öffentlichen Zweck dienen.

**Zu Z 6 (§ 11a):**

Zunächst sollen in einem sektoralen Raumordnungsprogramm Zonen für große Betriebsgebiete im überörtlichen Interesse festgelegt werden. Dabei wird einerseits das Ziel verfolgt, für die verschiedenen Nutzungen (insbesondere z.B. Logistik, SEVESO-Betriebe, emittierende Betriebe [Luft, Lärm, Licht, Erschütterungen und ähnliche]) die Nutzungskonflikte zu minimieren und andererseits gezielte regionalpolitische Impulse (z.B. Wirtschaftsparks, Technologiezentren) im gesamten Landesgebiet zu setzen. Die Zonen zeichnen sich durch besondere Standortqualitäten aus, wobei bestehende Standorte entsprechend Berücksichtigung finden werden. Daher sollen auch nur jene Widmungsarten zulässig sein, die die Ausnutzbarkeit der Flächen nicht behindern. Dazu gehören insbesondere Bauland-Betriebsgebiete, Bauland-Industriegebiete, Bauland-Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete und Bauland-Verkehrsbeschränkte Industriegebiete (die im Rahmen der Novelle vorgesehenen neuen Widmungsarten mit Beschränkung der zulässigen Fahrten), Bauland-Sondergebiete aber auch öffentliche und private Verkehrsflächen bzw. ausgewählte Grünlandwidmungsarten wie z.B. Grüngürtel, Park, um – wenn notwendig – eine qualitätsvolle Entwicklung der Zonen zu gewährleisten. Die Kriterien greifen Positivkriterien (dort soll eine Entwicklung vorrangig stattfinden) und Negativkriterien (dort soll eine Entwicklung tunlichst nicht stattfinden) auf, wobei Gewichtungen und Abwägungen möglich sind. Beispielsweise soll die Ausweisung dieser Zonen vorrangig auf Böden mit schlechter Bonität (geringem Ertrag) stattfinden, wenn von der Bedachtnahme auf hochwertige landwirtschaftliche Flächen die Rede ist. Die möglichen Festlegungen im überörtlichen Raumordnungsprogramm selbst sind beispielhaft zu sehen und sind nach derzeitigem Wissenstand mögliche Regelungsinhalte. Anschließend sollen auf Basis von gemeinsam mit den Gemeinden erarbeiteten Planungen in den jeweiligen regionalen Raumordnungsprogrammen nach Untersuchung des Landesgebietes Zonen für Betriebsgebiete ausgewiesen werden. In beiden Fällen bleibt die Widmungshoheit bei den Gemeinden. Die Festlegung der Zonen für große Betriebsgebiete wird anhand der genannten Kriterien erfolgen, wobei mit einer beschränkten Zahl an Eignungszonen (15 bis 20 Stück) zu rechnen ist und idealerweise interkommunale Lösungen angestrebt werden. Es handelt sich somit um eine Ergänzung des Angebots der Regionen und Gemeinden im betrieblichen Bereich; innerörtliche Betriebsverlagerungen sind davon nicht umfasst.

**Zu Z 7 (§ 13 Abs. 3):**

Derzeit fehlt im NÖ ROG 2014 eine inhaltliche Vorgabe für das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK). Als Konsequenz davon beschränken sich viele ÖEKs auf die Ausweisung künftiger Baulandbereiche, wodurch zeitgemäße Anforderungen an eine vorausschauende Planung nicht vollumfänglich erfüllt werden.

Zur Erreichung eines einheitlichen Standards werden folgende Qualitätskriterien festgelegt, zu denen ein ÖEK Aussagen enthalten muss:

- Bevölkerungsentwicklung: Bereits bisher ist bei jeder Änderung des Flächenwidmungsplans eine Grundlagenforschung unter anderem zur Bevölkerungsentwicklung zu dokumentieren; Im ÖEK sollen sich Gemeinden bewusst mit der zukünftig angestrebten Bevölkerungsentwicklung auseinandersetzen. Hier geht es nicht darum, eine nicht erreichbare Phantasiezahl anzugeben, sondern sich auf Grundlagen einer Bevölkerungsprognose klar zu werden, welche Konsequenzen (für die Inanspruchnahme des Raums, für Investitionen in die Ertüchtigung der Infrastruktur und dergleichen) mit einer Bevölkerungszunahme verbunden sind. Im Anschluss daran, kann sich eine Gemeinde darüber klarwerden, ob sie die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung akzeptiert, wie sie ist, oder ob sie diese lieber dämpfen oder anstoßen möchte. Auch die räumliche Verteilung der angestrebten Bevölkerungsentwicklung ist hier zu thematisieren. Anhand eines laufenden Vergleichs der tatsächlichen mit der angestrebten Bevölkerungsentwicklung können dann die weiteren Raumordnungsmaßnahmen (Widmungen etc.) zielgerichtet eingesetzt werden.
- Siedlungs- und Standortentwicklung: künftige Raumordnungsprogramme dürfen sich nicht nur auf die gewählten Bereiche zur Erweiterung des Siedlungsgebiets beschränken, sondern müssen auch Aussagen zu den bestehenden Siedlungsstrukturen enthalten. Insbesondere sind dabei die Themenbereich Verdichtung und Änderungen von Nutzungen und Funktionen unter Berücksichtigung ihrer Auswirkungen in die Betrachtung mit einzubeziehen.
- Infrastrukturelle Entwicklung und Daseinsvorsorge: ist von großer Bedeutung für die Sicherstellung der Lebensqualität in den NÖ Gemeinden und soll daher auch die Daseinsvorsorge umfassen. Nicht nur die Ausstattung mit Kanalisation und die Wasserversorgung sondern auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Dienste sowie Einrichtungen zur medizinischen Versorgung sind stärker als bislang in die Betrachtung mit einzubeziehen. Das entsprechende Ziel ist im NÖ ROG 2014 bereits verankert, nun soll es stärker mit Leben erfüllt werden. Eine wesentliche Maßnahme, die

daraus abgeleitet werden könnte, wäre beispielsweise eine vorausschauende Flächensicherung gut geeigneter Standorte im Rahmen der Flächenwidmungsplanung.

- Sicherung des Grünlandes und landwirtschaftlicher Produktionsflächen: Grünland wird derzeit oft nur als Freifläche für die Siedlungsentwicklung verstanden. Gerade im Zusammenhang mit der Gewinnung erneuerbarer Energien und der ständig knapper werdenden Fläche für die landwirtschaftliche Produktion für die krisensichere Versorgung der Bevölkerung sollen auch andere Landschaftsfunktionen im ÖEK stärkere Beachtung erfahren. Dieses Kriterium wird sowohl für den urbanen Bereich hinsichtlich der Sicherung ausreichender Erholungsräume als auch den ländlichen Raum hinsichtlich der Sicherung hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen von wesentlicher Bedeutung sein.
- Energieversorgung und Klimawandelanpassung: diese Themen von brennender Aktualität sollen einerseits Planungen und Überlegungen der Gemeinden dazu führen, dass bereits bei der Entwicklung einer effizienten Siedlungsstruktur beispielsweise eine regionale Energieversorgung (PV, Biomasse, Fernwärme) optimal genutzt werden kann und so zu einer CO<sub>2</sub>-neutralen Energieversorgung ein wichtiger Beitrag geleistet wird. Andererseits sollen vor allem im (groß)städtischen Bereich die Notwendigkeiten der Klimawandelanpassung räumlich differenziert betrachtet werden und Überlegungen beispielsweise dazu führen, dass lokale Hitzeinseln identifiziert bzw. verhindert werden oder Grünräume aufgezeigt werden, die eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion haben.

Bislang ist im NÖ ROG 2014 lediglich ein Bezug zwischen dem ÖEK und den Planungsrichtlinien für die Flächenwidmungsplanung enthalten. Es fehlt aber ein expliziter Hinweis, dass das ÖEK die Ziele des NÖ ROG 2014 nicht nur berücksichtigen soll, sondern eine räumliche Konkretisierung dieser Ziele im Gemeindegebiet darzustellen hat. Auch durch diese Bezugnahme soll der Standard der ÖEKs im Hinblick auf die Vollständigkeit in Bezug auf die Ziele des NÖ ROG 2014 gesteigert werden.

#### **Zu Z 8 (§ 13 Abs. 5):**

Derzeit werden im NÖ ROG 2014 hauptsächlich Pläne der „Bestandsaufnahme“ genannt. Diese Planungskultur stammt noch aus den 1970er-Jahren und ist einigermaßen veraltet. Das hat zur Folge, dass diese Pläne als eine Art „Pflichtprogramm“ erstellt werden müssen, aber der Bezug zu den tatsächlichen Planungsentscheidungen sehr oft fehlt. Für das aufsichtsbehördliche Genehmigungsverfahren hat das zur Folge, dass die allgemeine Anforderung des NÖ ROG 2014 hinsichtlich Nachvollziehbarkeit oftmals nicht erfüllt ist, die gesetzlich aufgezählten Pläne in der in der Planzeichenverordnung normierten Art jedoch vorgelegt wurden.

In einem modernen Planungsverständnis haben Grundlagenpläne nicht nur (bestands-) beschreibenden sondern analytischen Charakter. Sie sollen nicht nur statisch eine Darstellung des Bestands zum Zeitpunkt ihrer Erstellung geben, sondern auch Entwicklungen zum Ausdruck bringen, Hinweise auf künftige Probleme oder Handlungserfordernisse für die Gemeinden enthalten. Mit den vorgegebenen Grundlagenplänen kann es viel besser gelingen, die Ziele und Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014 zur Entfaltung zu bringen. Die neu genannten Pläne entwickeln die bisherigen Grundlagenpläne konsequent weiter:

- Das Siedlungskonzept knüpft an die bauliche Bestandsaufnahme und die planliche Baulandbilanz an, viele Gemeinden verfügen bereits über eine qualitative Baulandbilanz und können ihre Möglichkeiten und Handlungserfordernisse wesentlich zielgenauer abschätzen. Schon bisher haben sich viele Gemeinden mit den Möglichkeiten und Grenzen der Inneren Verdichtung auseinandergesetzt.
- Das Infrastruktur- und Verkehrskonzept vereinigt den bisherigen Plan „Grundausstattung“ mit dem „Verkehrskonzept“. Das ist insofern erforderlich, als in vielen – vor allem ländlichen – Gemeinden die Notwendigkeit eines eigenen Verkehrskonzepts nicht erkannt worden ist. Grundsätzliche Aussagen zu freien Kapazitäten bzw. Mängeln in der Infrastruktur sind aber eine unverzichtbare Basis für jegliche Weiterentwicklung der Siedlungen.
- Das Betriebsstättenkonzept folgt dem Betriebsstättenplan. Neu ist an diesem Konzept, dass anstelle einer bloßen Darstellung des Bestands der Betriebe auch auf deren räumliche Bedürfnisse und die absehbare Entwicklung gezielt eingegangen werden soll. In diesem Konzept geht es um eine Abschätzung absehbarer räumlicher Bedürfnisse mit einem vertretbaren Aufwand um künftige Nutzungsansprüche abschätzen und entsprechend ordnen zu können. Gerade im Hinblick auf landwirtschaftliche Betriebsstätten haben sich die örtlichen Planungen in der Vergangenheit auf eine bloße Bestandsdarstellung beschränkt. Dabei war gerade in diesem – für die Eigenversorgung in Krisenzeiten besonders bedeutenden – Wirtschaftssektor eine ausgeprägte Dynamik in Verbindung mit einer Verkleinerung der Betriebszahl aber einer Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße zu beobachten. Als Folge sind hochgradig raumrelevante Verlagerungen landwirtschaftlicher Betriebsstätten zu beobachten, die bei der künftigen räumlichen Entwicklung entsprechend ihrer Bedeutung Berücksichtigung finden müssen.
- Das Landschaftskonzept gibt es bereits. In vielen Fällen hat es bereits in der Vergangenheit auffallende Ähnlichkeit zum Plan „Naturräumliche Gegebenheiten“ aufgewiesen. Die Erhaltung der landwirtschaftlichen Böden muss künftig eine wesentlich stärkere Rolle spielen, was auch in den Inhalten des Landschaftskonzepts prominent zum Ausdruck kommen soll.



- Die Vorlage eines Energie- und Klimakonzeptes wird neu aufgenommen. Es soll die Verantwortung von Raumordnung und Siedlungsentwicklungen für diese Themen von globaler Bedeutung herausstreichen. Es wurde nicht zuletzt deshalb notwendig, weil beispielsweise mit den eigenen Widmungsarten für Windenergie und Photovoltaik ganz neue Herausforderungen an die örtliche Raumordnung gestellt werden. Als mögliche Inhalte für dieses Konzept kommen in Betracht: Vorrang- oder Eignungsgebiete für die Gewinnung erneuerbarer Energien (Windkraft, Photovoltaik), Gebiete mit bestehender und erweiterbarer Fernwärmeversorgung, Gebiete mit besonderer Eignung für energiesparende Mobilität, Gebiete mit besonderem Anpassungsbedarf an den Klimawandel (Verbesserung der Grünausstattung). Aufgrund des Innovationscharakters dieses Grundlagenplans können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch kaum die vollständigen Inhalte abschließend angegeben werden. Wichtig ist es zunächst, dieses Thema in der örtlichen Raumordnung langfristig zu etablieren.
- Das Entwicklungskonzept wird beibehalten. Die inhaltlichen Anforderungen werden im neu formulierten Abs. 3 behandelt.

#### **Zu Z 9 (§ 14 Abs. 2):**

Die Planungsrichtlinien und Widmungsverbote stammen im Wesentlichen aus den Jahren 1976 bis 1995 und wurden vor dem Hintergrund formuliert, dass der Flächenwidmungsplan das einzige, das einzig flächendeckende bzw. das wichtigste Instrument zur Umsetzung der Ziele des NÖ ROG 2014 war.

Mittlerweile verfügen gut 60 % der NÖ Gemeinden über ein ÖEK als strategische Grundlage. Zudem soll im Zuge der vorliegenden Novelle die Bedeutung der überörtlichen Raumordnung einschließlich der regionalen Leitplanung ganz wesentlich gestärkt werden.

Zudem hat sich in den letzten Jahren der Steuerungsbedarf für die räumliche Entwicklung im Zusammenhang mit folgenden Themen ganz wesentlich verschärft:

- Flächenverbrauch
- Verkehrsauswirkungen
- Klimaschutz
- Klimawandelanpassung
- Energiegewinnung
- Innenentwicklung
- Übertriebene Innenverdichtung

Nicht zuletzt hat sich in der Praxis der letzten Jahrzehnte herausgestellt, dass vereinzelt Klarstellungen notwendig sind, weil Richtlinien in der derzeitigen Formulierung in verschiedene Richtungen ausgelegt werden konnten.

Die Überarbeitung der Richtlinien beinhaltet daher folgende Maßnahmen:

- die vollständige Neuformulierung von bestehenden Richtlinien
- das ersatzlose Streichen bestehender Richtlinien
- die geringfügige Anpassung bestehender Richtlinien
- das Beibehalten unveränderter Richtlinien
- die Einführung vollständig neuer Richtlinien

Z 1: Diese Planungsrichtlinie dient sowohl den Zielen des Bodenbündnisses, weil die gesamte Inanspruchnahme des Bodens minimiert werden soll, sowie den Zielen des Klimabündnisses, weil kurze Wege ermöglicht werden sollen. Sie ist hauptsächlich für die Erarbeitung des örtlichen Entwicklungskonzepts relevant. Der Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist mittlerweile weitgehend anerkannt. Er bedeutet nicht, dass Außenentwicklung generell nicht mehr möglich ist. Der Schwerpunkt der Bemühungen ist allerdings auf die Innenentwicklung zu legen, was auch im Örtlichen Entwicklungskonzept entsprechend zum Ausdruck kommen muss. Zur Innenentwicklung gehört es auch, Bereiche festzulegen, in denen eine nachhaltige und verdichtete Bebauung ermöglicht werden soll. In diesen Bereichen soll – sofern die Verkehrsauswirkungen und die Sozialverträglichkeit in Betracht gezogen worden ist, je nach Verfügbarkeit auch das Wohnbauland mit einer höheren Geschosßflächendichte als 1,0 festgelegt werden können. Derartige (projektnahe) Widmungen dienen – nach den erforderlichen Untersuchungen und Überlegungen (vgl. die Planungsrichtlinien der Z. 5, 10, 12, 14, 20 und 21) – der Umsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzepts. Damit ist ein gesetzlich normierter Änderungsanlass gegeben und wird der Erkenntnis Rechnung getragen, die Ordnungsplanung stärker mit der Entwicklungsplanung zu verschränken.

Z 2: Mit dieser Richtlinie soll sichergestellt werden, dass eine Neuinanspruchnahme von Flächen wirklich nur dann erfolgt, wenn der Bedarf schlüssig nachgewiesen werden kann. Sie konkretisiert die 1. Planungsrichtlinie für die Ebene der Flächenwidmung. Zudem legt diese Richtlinie ihr Augenmerk auch auf die Entwicklung im Bestand. In verschiedenen Fallbeispielen wurde festgestellt, dass die zu beobachtende Nachverdichtung bzw. Nachnutzung ebenso wie die Inanspruchnahme der bestehenden Baulandreserven (ohne dass deren Verfügbarkeit durch bodenpolitische Maßnahmen gesichert worden wäre) erheblich unterschätzt werden kann.

Z 3: Diese Richtlinie geht über den Akt der Baulandwidmung hinaus (siehe 2. Planungsrichtlinie) und verpflichtet die Gemeinde zu städtebaulichen Überlegungen und einem aktiven Flächenmanagement, sodass mit dem Boden sparsam umgegangen wird.

Z 4: Die bisherige Richtlinie ist durch den Nebensatz „...soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, ...“ sehr weit in ihrer Wirksamkeit geschwächt worden. Dem Ziel, landwirtschaftlich wertvolle Böden zu erhalten, wird mit der neuen Formulierung ein höheres Gewicht beigemessen, ohne dass in besonderen Einzelfällen nicht auch eine andere Nutzung auf diesen Böden ermöglicht werden kann. Der Zielvorrang für andere Nutzungen ist durch die Gemeinden nunmehr überzeugend zu begründen. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang landwirtschaftliche Betriebe, die auf Grund ihrer Auswirkungen aus dem Siedlungsverband ausgesiedelt sind. Zu derartigen Betrieben sind ausreichende Abstände einzuhalten. Aufgrund der spezifischen Auswirkungen der Intensivtierhaltung können Abstände von mehreren hundert Metern notwendig sein.

Z 5: Diese Richtlinie ist sowohl auf die Widmungsakte selbst, als auch auf Begleitmaßnahmen zur Flächenwidmung ausgerichtet. Sie definiert die „funktionsgerechte Verkehrserschließung“ (die schon bisher gefordert war) erstmals vollständig und geht somit über die bloße Aufschließung für den Kraftfahrzeugverkehr hinaus, womit sie der Umsetzung einer Maßnahme des NÖ Klima- und Energieprogramms 2020 dient. Darüber hinaus soll die „Verkehrsverträglichkeit“ in dieser Richtlinie explizit definiert werden: Nach Umsetzung der SUP-Richtlinie stehen derzeit die Raumverträglichkeitsprüfung (RVP) und die strategische Umweltprüfung (SUP) scheinbar berührungslos nebeneinander. Nachdem die allgemeine Forderung nach der Raumverträglichkeit aller Planungsmaßnahmen (im NÖ ROG 2014) durch entsprechend konkrete Planungsrichtlinien (im Zuge dieser Novelle) abgedeckt werden soll, ist die explizite Forderung nach der Raumverträglichkeit nicht mehr sinnvoll. Der Umfang dieser Abschätzung kann von sehr einfachen Aussagen auf Basis der allgemeinen Lebenserfahrung (etwa bei der kleinflächigen Erweiterung von Wohnbauland) bis hin zu einer verkehrstechnischen Expertise auf Basis von Verkehrszählungen, Verkehrsprognosen, entsprechender Fachliteratur und wissenschaftlicher Untersuchungen reichen.

Z 6: Umreihung aufgrund neuer Gliederung – bisher Z 4.

Z 7: Diese Richtlinie ist unverändert von Bedeutung, im Hinblick auf Bauland-Sondergebiete hat sich jedoch gezeigt, dass die Bestimmung überschießend war, da nicht jede Widmung Bauland-Sondergebiet (z.B. mit dem Zusatz „Aussichtsturm“) tatsächlich eine Trinkwasserversorgung benötigt. Daher erfolgt eine Anpassung durch das Hinzufügen des letzten Satzes.

Z 8: Umreihung aufgrund neuer Gliederung – bisher Z 7. Diese Planungsrichtlinie war schon immer besonders spannungsreich: Auf der einen Seite fordert sie eine geschlossene und wirtschaftlichen

Effizienzkriterien entsprechende Siedlungsentwicklung, auf der anderen Seite sollen „örtliche Verhältnisse und die Siedlungsstruktur“ berücksichtigt werden, was die zuerst genannte Forderung zumindest etwas relativieren konnte, weil die bestehenden Siedlungsstrukturen nicht immer die optimalen Voraussetzungen für diese Forderung geboten haben. Gerade in Zusammenhang mit dieser Planungsrichtlinie ist der Paradigmenwechsel im Einleitungssatz von „auf die Planungsrichtlinien ist Bedacht zu nehmen“ zu „Planungsrichtlinien sind einzuhalten“ von besonderer Bedeutung. Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur sollen begrenzte Abwägungsspielräume innerhalb der Zielsetzungen des NÖ ROG zum Ausdruck gebracht werden und nicht jedes Weiterentwicklungs- und Verbesserungspotenzial bestehender Strukturen dadurch unterbunden werden, dass Forderungen erhoben werden, die sich am Optimalzustand orientieren. Dies steht ganz im Sinne des Raumordnungsziels: Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung.

Z 9: Die Ausstattung von Siedlungsteilen mit Grünelementen stellt einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung dar. So kann beispielsweise eine höhere (Freiraum-)Qualität der Siedlungsgebiete dazu beitragen, den erzwungenen Freizeit-/Erholungsverkehr zu reduzieren, womit ein Beitrag zur Umsetzung einer Maßnahme des NÖ Klima- und Energieprogramms 2020 geleistet wird. Zudem wird auf die Multifunktionalität der innerörtlichen Grünstrukturen abgestellt und wird die Notwendigkeit der Klimawandelanpassung – gerade auch für bereits bestehende Siedlungsstrukturen – berücksichtigt. Die Richtlinie ist auf die strategische Planungsebene (ÖEK) abgestellt. Eine entsprechende Ergänzung für die Flächenwidmung findet sich in der Planungsrichtlinie Z 21.

Z 10: Diese Richtlinie stellt eine Zusammenführung von zwei artverwandten Richtlinien, die den Aspekt der Störungsvermeidung von den beiden unterschiedlichen Seiten (Widmungen mit Störungspotenzial einerseits und Widmungen mit Schutzanspruch andererseits) behandeln. Neu an dieser Richtlinie ist zudem das stufenweise Vorgehen:

- zuerst Abstände einhalten, sollte das nicht möglich sein
- Abschirmungsmaßnahmen zwischen den Nutzungen sicherstellen, sollte das nicht möglich sein
- einschränkende Regelungen für die Widmungsflächen selbst.

Dieser Stufenbau orientiert sich an der wesentlich jüngeren Planungsrichtlinie im Zusammenhang mit dem Lärm, entspricht wesentlich besser der seit längerem geübten Praxis und lässt den Gemeinden mehr Spielraum im Hinblick auf problemadäquate Lösungen insbesondere in Zusammenhang mit bestehenden Nutzungen in einem räumlich engen Verhältnis zueinander. Zudem verbessert die Richtlinie die Möglichkeiten für eine flächensparende Innenentwicklung und stellt wesentlich deutlicher als bisher auch auf die absehbaren Nutzungsentwicklungen ab. Dadurch wird neben den Flächen für betriebliche Nutzungen auch der Schutz landwirtschaftlicher

Betriebe verbessert bzw. gewährleistet. Diese Richtlinie soll jedoch nicht dazu führen, dass mit dem Hinweis auf die fehlenden räumlichen Möglichkeiten auf die Vermeidung von Störungen überhaupt verzichtet wird. Diese Vermeidung von Nutzungskonflikten steht nämlich unverändert an erster Stelle. Diese Richtlinie betont die klare Priorität der Einhaltung ausreichender Abstände. Sofern diese nicht vorhanden sind, müssen Abschirmungsmaßnahmen sichergestellt werden, die in ihrer Wirkung den Abständen gleichwertig sind. So werden etwa Geruchsauswirkungen der landwirtschaftlichen Tierhaltung nicht durch abschirmende Maßnahmen nach lit. b und sonstige Maßnahmen nach lit c unterbunden werden können. In Fällen von erheblichen Störungseinflüssen durch Tierhaltung wird grundsätzlich ein Mindestabstand von mehreren hundert Metern zu Wohnnutzungen erforderlich sein um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Z 11: Diese neue Richtlinie weist daraufhin, dass zwischen Bauland-Industriegebiete bzw. vergleichbaren Sondergebieten einerseits und Wohnbauland andererseits jedenfalls prioritär ein angemessener Abstand einzuhalten ist. Ein Mindestabstand von 300 m, wie er auch im Mineralrohstoffgesetz angeführt ist, wäre optimal. Sofern ein wirkungsvoller Mindestabstand aus nicht beeinflussbaren Gründen nicht erreicht wird, können wirkungsvolle Abschirmungsmaßnahmen getroffen werden. Eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten – wie sie in § 14 Abs. 2 Z 10 als drittgerahmte Möglichkeit genannt wird – kommt im Falle der beiden hier genannten Widmungen nicht in Betracht: Ein „eingeschränktes Industriegebiet“ entspricht de facto einem „Bauland-Betriebsgebiet“ und ein „eingeschränktes Sondergebiet“ würde dem Sinn dieser Festlegung (Zuweisung an einen besonderen Standort mit entsprechenden Abständen) zuwiderlaufen.

Z 12: Nach Erlassung der überörtlichen (sektorales Raumordnungsprogramm für die wichtigsten Betriebsstandorte und regionale Leitplanungen für die regional abgestimmten Betriebsstandorte) Raumordnungsprogramme ist die bisherige Richtlinie (Festlegung von Konzentrationen von Betriebs- und Industriegebieten) durch die überörtliche Raumordnung abgedeckt. Die Aufgaben der örtlichen Raumordnung in diesem Thema beschränken sich auf die örtlichen Betriebe. Die neue Richtlinie unterstützt das Primat der Innen- vor der Außenentwicklung. Die Sicherung von bestehenden Betrieben kann sowohl durch Erweiterung der bestehenden Betriebsareale als auch durch räumlich nahegelegene neue Standorte erfolgen. Damit dient diese Richtlinie auch der Erhaltung der Multifunktionalität bestehender Siedlungen, in denen sowohl gewohnt wie auch gearbeitet werden kann. Allerdings muss dabei auf die Verträglichkeit der Betriebe mit den sonstigen Siedlungsstrukturen geachtet werden und sind etwa auch die Anforderungen an eine den heutigen Ansprüchen genügende Grünraumversorgung zu bedenken. Sofern Betriebe aber aufgelassen und die Standorte einer Nachnutzung zugeführt werden, sind die „Hinterlassenschaften“ dieser Betriebe zu beachten. Nicht in jedem Fall wird eine Altlast im Sinne

des Altlastensanierungsgesetzes erklärt werden, trotzdem können Einschränkungen für die künftige Nachnutzung vorliegen.

Z 13: Die SEVESO-Betriebe und die Berücksichtigung ihrer angemessenen Sicherheitsabstände waren bislang lediglich im Zusammenhang mit der Raumverträglichkeit im NÖ ROG 2014 genannt. Durch die neue Planungsrichtlinie soll eine klare Regelung im Sinne der EU-Richtlinie eingeführt werden. Die Planungsrichtlinie soll den Art. 13 der EU-Richtlinie umsetzen, wonach durch Überwachung der Nutzungsentwicklung innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände verhindert werden soll, dass die Folgen von Industrieunfällen (= schwerer Unfall) verschlimmert werden. Eine solche signifikante Verschlimmerung der Folgen eines schweren Unfalls liegt beispielsweise dann vor, wenn durch Umwidmungen oder Veränderungen der zulässigen Wohndichten die Zahl der Wohnungen im angemessenen Abstand erhöht wird. Auch Umwidmungen, die die Errichtung von Anlagen für Menschenansammlungen ermöglichen, würden den Folgen von Industrieunfällen verschlimmern. Ein Lagerplatz, bei dem im Zuge der An- und Ablieferung Personen anwesend sind, würde dieses Kriterium nicht erfüllen und daher keine signifikante Verschlimmerung der Folgen eines schweren Unfalls zur Folge haben. Bei der Beurteilung der Umwidmungsvorhaben sind stets die bestehende Flächenwidmung und die geplante Flächenwidmung und die jeweils ermöglichten Nutzungen zu vergleichen.

Z 14: In ähnlicher Formulierung ist diese Planungsrichtlinie bereits im NÖ ROG 2014 enthalten. Mit der Neuformulierung wird klargestellt, was unter der derzeitigen „Bedachtnahme“ zu verstehen ist. Dabei wird eine stufenweise Schutzwirkung angestrebt: In Landschaftsschutzgebieten gelten die Bestimmungen des NÖ Naturschutzgesetzes mit den strengsten Maßstäben und dem breitesten Spektrum an Schutzgütern. In historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen wird der prägende Charakter durch diese neue Richtlinie im NÖ ROG 2014 auch außerhalb von Landschaftsschutzgebieten geschützt. In allen anderen Fällen unterliegen die visuellen und strukturellen Auswirkungen von Widmungsmaßnahmen dem Ermessensspielraum der Gemeinden.

Z 15: Diese Richtlinie bleibt unverändert bestehen.

Z 16: Die alte Richtlinie ist heutzutage weitgehend wirkungslos. Zum einen wird Grünland-Land- und Forstwirtschaft kaum mehr aktiv ausgewiesen, weil alle Gemeinden Niederösterreichs bereits einen Flächenwidmungsplan haben und zum anderen hat die Flächenwidmung nur einen eingeschränkten Einfluss auf die Bewirtschaftbarkeit der Flächen. Durch die Einführung eigener Widmungsarten für die Windkraft und die Freiflächenphotovoltaik wurde diese Regelung weiter konterkariert. Zudem stammt sie aus einer Zeit, als außerhalb der Ortschaften nahezu flächendeckend Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmet wurde. Seitdem haben sich sowohl die im NÖ ROG 2014 definierten Widmungsarten im Grünland als auch die internationalen Prioritäten (Energiewende, Biotopverbund, Artenschutz und dergleichen) und die Praxis in den

Gemeinden deutlich weiterentwickelt. Mit der Neuformulierung der Richtlinie soll die zusammenhängende unbebaute Landschaft in ihrer Multifunktionalität (landwirtschaftlicher Produktionsraum, Lebensraum für Pflanzen und Tiere) gesichert werden. Diese Planungsrichtlinie unterstützt auch die Bestrebungen des NÖ Naturschutzkonzepts. Zudem können auch aktiv Flächen für ökologische Verbesserungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gewidmet und damit für diesen Zweck gesichert werden. Erstmals werden in dieser Richtlinie aber auch Regelungen für landwirtschaftsfremde Widmungen außerhalb von Ortschaften eingeführt. Damit sind im Regelfall Widmungen gemeint, die auch irgendeiner Art bauliche Maßnahmen nach sich ziehen. Widmungen außerhalb von Ortschaften müssen besonders begründet werden und sei es durch eine Festlegung in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm. Zudem sind prioritär die bestehenden Standorte weiterzuentwickeln, bevor neue Standorte geschaffen werden. Damit wird auch ein sinnvoller Ersatz für das derzeit gültige Gebot, Konzentrationen von Betriebs- und Industriegebieten festzulegen, geschaffen. Zusätzlich zu überörtlichen Festlegungen wird damit ein wirkungsvolles Instrument gegen die „Zersiedlung“ im Gesetz verankert.

Z 17 und Z 18 bleiben unverändert bestehen.

Z 19: Diese Richtlinie ist hauptsächlich für die Erarbeitung des örtlichen Entwicklungskonzepts relevant. Mit der Konzentration auf die bestausgestatteten Standorte in der Gemeinde kann die örtliche Raumordnung ihren Beitrag dazu leisten, dass die täglichen Wege der künftigen Bewohner möglichst kurz sein können und möglichst wenig „erzwungener“ Verkehr entsteht (Maßnahme des NÖ Klima- und Energieprogramms 2020). Daseinsvorsorge umfasst jedenfalls die Bereitstellung von Gütern und Dienstleistungen von allgemeinem Interesse zur Versorgung der Bevölkerung in den Bereichen öffentliche Verwaltung, Ver- und Entsorgung, Gesundheit und Soziales, Mobilität und Kommunikation oder Bildung und Freizeit. Diese Richtlinie bedeutet nicht, dass jegliche Baulandwidmung in weniger gut ausgestatteten Ortsteilen einer Gemeinde unterlassen werden sollte. Im Örtlichen Entwicklungskonzept sowie in den nachfolgenden Baulandwidmungen sollte jedoch **in Summe** eine klare Orientierung an den Gemeindehauptorten ablesbar sein.

Z 20: Diese Richtlinie ist vollständig neu und ersetzt – gemeinsam mit der Verkehrsverträglichkeit und der SEVESO-Planungsrichtlinie – die bisherige Raumverträglichkeit. Sie ist der Erfahrung geschuldet, dass überdimensionierte (Innenentwicklungs-)Projekte die ansässige Bevölkerung in einem Ausmaß belasten können, dass die Sozialverträglichkeit nicht mehr gegeben ist. Diese Belastung hat in Einzelfällen dazu geführt, dass gerade auch gute Projekte am Widerstand der Bevölkerung scheitern. Nachdem es jedoch nicht möglich ist, einen Grenzwert für die Belastbarkeit der jeweiligen Bevölkerung landesweit einheitlich festzuschreiben, soll zumindest eine Verpflichtung für die Gemeinden bestehen, sich ab einer bestimmten Größenordnung mit der Sozialverträglichkeit nachweislich zu beschäftigen. Die Sozialverträglichkeit kann durch sehr unterschiedliche Maßnahmen erzielt werden, wie etwa:

- Beteiligung der Bevölkerung im Planungsprozess
- Nachweise im Planungsbericht, dass Anforderungen der bereits ansässigen Bevölkerung an ihr Wohnumfeld berücksichtigt werden. Das kann durch die Erhaltung wesentlicher Qualitäten oder Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds erfolgen.
- Maßnahmen zur Integration der neuen Bevölkerung in die bestehenden Sozialstrukturen.

Wesentlich an dieser Richtlinie ist, dass sie hauptsächlich darauf abzielt, dass sich die Gemeinde im Planungsprozess schlüssig und nachvollziehbar mit den Auswirkungen beschäftigt und allfällige Ausgleichsmaßnahmen trifft. Wenn diese Anforderung grob missachtet wird, kann sie auch eine aufsichtsbehördliche Konsequenz auslösen. Diese Anforderung dient auch der Umsetzung der SUP-Richtlinie, in der unter den „Umweltaspekten“ ganz allgemein auch die „Auswirkungen auf die Bevölkerung“ verstanden werden.

Z 21: Diese Richtlinie ergänzt die neu formulierte Planungsrichtlinie 9 (gedacht für die strategische Ebene „ÖEK“) durch eine konkrete Handlungsanweisung für Neuwidmungen ab einer bestimmten Größenordnung. Das Ziel ist die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und dem Klimawandel angepassten Entwicklung von Projekten sowohl bei der Siedlungserweiterung wie auch bei der Innenentwicklung. Die Bandbreite der denkbaren Maßnahmen umfasst ein breites Spektrum von Grünraum- bis hin zur Verkehrsplanung: So können zum Beispiel Flächen für die Versickerung oder gezielte Ableitung von an der Geländeoberfläche abfließendem Niederschlagswasser definiert und freigehalten werden oder gezielte Maßnahmen zu Wasserrückhalt und Verdunstung zur Vermeidung von Hitzeinseln vorgesehen werden. Denkbar sind aber auch die Flächensicherung für die Verbesserung der Grünausstattung oder notwendige infrastrukturelle Einrichtungen wie etwa kurze Fußwege oder ÖPNV-Haltestellen. Ob und in welchem Ausmaß derartige Maßnahmen erforderlich sein können, ergibt sich aus der Umgebung der Widmungsfläche. Diese Richtlinie soll für die Gemeinden Handlungsspielräume für die Verbesserung bestehender Siedlungsstrukturen bieten. Sofern eine Umnutzung einer bestehenden Siedlungsfläche ansteht und dafür eine Umwidmung notwendig ist, bietet sich dafür eine günstige Gelegenheit. Der Handlungsspielraum für die Gemeinden, die notwendigen Maßnahmen sicherzustellen, wird durch zusätzliche Möglichkeiten in der Vertragsraumordnung und im Bebauungsplan erweitert.

#### **Zu Z 10 (§ 15 Abs. 3 und 4):**

Abs. 3.: Dieses Widmungsverbot ist bereits im aktuellen NÖ ROG 2014 in vergleichbarer Form enthalten und soll – neu – auch explizit für „baulandähnliche“ Grünlandwidmungsarten normiert werden.

Das Ersetzen der Begriffe „Altlasten oder Verdachtsflächen“ durch neu „Altstandorte und Altablagerungen“ folgt der Nomenklatur des Altlastensanierungsgesetzes (AISAG). Gemäß AISAG



handelt es sich bei Altablagerungen um Ablagerungen, die vor dem 1. Juli 1989 durchgeführt wurden und bei Altstandorten um Standorte von Anlagen, in denen vor dem 1. Juli 1989 mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Abs. 4.: Die Ausnahme von diesem Widmungsverbot hat bislang ausschließlich auf die Lage innerhalb von Ortsbereichen abgestellt und hat nicht auf den Gefährdungsgrad Bedacht genommen. Das hat dazu geführt, dass im derartigen Anlassfall das konkret vorliegende und teilweise beträchtliche Gefährdungsausmaß bei der Beurteilung der Maßnahme vollständig ausgeblendet werden musste. Durch die nunmehr vorgesehene Beschränkung dieser Ausnahmebestimmung auf gering gefährdete Bereiche kann den Gemeinden mehr Spielraum für sinnvolle Innenentwicklung gegeben werden. Gleichzeitig werden für den Bebauungsplan zusätzliche Möglichkeiten geschaffen, die diese Zielsetzung unterstützen

**Zu Z 11 (§ 15 Abs. 6 und 7):**

Abs. 6: Die Hochwasserereignisse der letzten Jahre haben nicht nur erhebliche Schäden an Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen ausgelöst, sondern haben zu Umweltbeeinträchtigungen geführt, weil die Wassermassen auch Gefahrenstoffe aus den betroffenen Anlagen in die Umgebung freigesetzt haben. Dieses selektive Widmungsverbot geht daher über das generelle Baulandwidmungsverbot im Überflutungsbereich eines hundertjährigen Hochwassers hinaus. Es ist ein Ergebnis des NÖ Hochwasserkonzepts nach den Ereignissen des Jahres 2002 und folgt auch den Empfehlungen des Bundesrechnungshofs, wonach dem Thema „Restrisiko“ eine erhöhte Bedeutung beizumessen ist. Unter „Restrisiko“ wird dabei ein Hochwasserereignis verstanden, das ein hundertjähriges Hochwasser überschreitet. Im NÖ Atlas sind die Überflutungsbereiche eines dreihundertjährigen Hochwassers dargestellt.

Abs. 7: Dieses Widmungsgebot entspringt der Erkenntnis, dass es nicht reicht, das Bauland außerhalb von Gefahrenbereichen anzusiedeln. Auch für die Flüsse und ihren Hochwasserabfluss ist entsprechender Raum zu reservieren. Nicht von diesem Gebot umfasst sind bebaute Flächen, Baulücken oder etwa auch solche Räume, die durch Siedlungsgebiete vom betreffenden Fließgewässer getrennt sind.

**Zu Z 12 (§ 16 Abs. 1 bis 3a):**

Durch die Einführung der neuen Widmungsarten (Wohngebiete für nachhaltige Bebauung, Kerngebiete für nachhaltige Bebauung, Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete und Verkehrsbeschränkte Industriegebiete) sollen die besonderen Auswirkungen, die von verdichteten Wohnbauten und Betrieben mit starken Verkehrsauswirkungen auf die soziale und verkehrliche Infrastruktur der Gemeinden ausgehen, bereits im Widmungsverfahren Berücksichtigung finden und somit für die Gemeinden eine noch bessere Steuerungsmöglichkeit im Zusammenhang mit

den zukünftig zu erwartenden Auswirkungen ermöglichen. Eine Geschosßflächenzahl über 1 bzw. die laut Projekt verursachten Fahrten pro Baulandfläche führen dazu, dass derartige Bauvorhaben nur in den neuen Widmungsarten zulässig sind. Das Abstellen auf eine Geschosßflächenzahl, die definiert wird, ermöglicht eine genauere Abschätzung der Ausnutzung eines Bauplatzes für Wohn- und andere Nutzungen. Durch die Einführung dieser Widmungsarten werden die aktuell bestehenden Widmungen Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet mit der Geschosßflächenzahl 1 und die Widmungsarten Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet mit 100 Fahrten pro Hektar und Tag nach oben hin begrenzt. Bei der Ermittlung der Fahrten pro Hektar und Tag sind sämtliche Fahrten zu berücksichtigen, die von mehrspurigen Kraftfahrzeugen im Jahresdurchschnitt an Werktagen durchgeführt werden.

In den Absätzen 2 bis 3a werden die neuen Widmungsarten in die bestehenden Bestimmungen eingefügt.

**Zu Z 13 (§ 16 Abs. 5 und 6):**

Einfügung der neuen Widmungsarten in die bestehenden Bestimmungen.

**Zu Z 14 (§ 17):**

Die Verpflichtung der Gemeinden im Zusammenhang mit Erst- und Umwidmungen Mobilisierungsmaßnahmen zu ergreifen, wird ausdrücklich gesetzlich verankert, wobei neben möglichen rein privatwirtschaftlichen Maßnahmen (Ankauf durch Gemeinde und dergleichen) zwei Instrumente im Zusammenhang mit der Widmung explizit geregelt werden: Die Befristung bei Erstwidmungen und zusätzlich die Vertragsraumordnung bei Erstwidmungen und Wechsel der Baulandwidmungsarten, wobei eine Kombination der beiden Maßnahmen nicht ausgeschlossen wird. Den Gemeinden werden jedoch keine Mittel zur Zielerreichung zwingend vorgegeben; entscheidend ist, dass zum Zeitpunkt der Ausweisung von Bauland die gesicherte Prognose möglich ist, dass dieses nicht gehortet, sondern zweckentsprechend genutzt werden wird. In Betriebs- und Industriegebieten wird auch die Errichtung einer PV-Anlage entweder zur Versorgung des jeweiligen Betriebes im Nahebereich oder als eigenständiges energieerzeugendes Unternehmen eine der Widmung entsprechende Bebauung darstellen. Bei der Anführung der maximal möglichen Frist für eine Bebauung handelt es sich um eine Klarstellung, weil bereits jetzt längere Fristen nicht den Nachweis einer zeitnahen Bebauung erbringen konnten. Die Verlängerung einer befristeten Widmung stellt eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes dar, die aber in der Regel in einem Verfahren nach § 25a ROG 2014 durchgeführt werden kann. Soll auch bei Erstwidmungen aus fachlichen Gründen eine Bebauung in gewissen Bereichen oder in einer bestimmten Reihenfolge sichergestellt werden, ist der zusätzliche Abschluss von Verträgen, die insbesondere auch eine Anbotspflicht an die Gemeinde vorsehen müssen, unerlässlich. Überdies dürfen Verträge nach Abs. 3 Z 3 nunmehr auch aus

Anlass der Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplans abgeschlossen werden. Die Einhaltung der Vertragspflichten soll bei Bedarf durch die Aufsichtsbehörde überprüft werden können. Da Verfahren nach dem UVP-G 2000 aufgrund des Umfangs und der Anzahl der beteiligten Personen oftmals eine nicht realistisch abschätzbare Verfahrensdauer haben können, wird bei diesen Verfahren auf die Einbringung der Antragsunterlagen bei der zuständigen Behörde abgestellt.

**Zu Z 15 (§ 18 Abs. 1 und 2):**

Auch in der neuen Widmungsart Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung soll eine Zentrumszonenausweisung möglich sein und war daher diese Bestimmung zu ergänzen. Die Regelungen betreffend Standorte von Handelseinrichtungen werden um die neuen Widmungsarten ergänzt.

**Zu Z 16 (§ 18 Abs. 7):**

Es ist nicht zu übersehen, dass gerade bei der Errichtung großer Handelseinrichtungen wertvolle Grünflächen im großen Ausmaß für die Herstellung von Kundenparkplätzen im Freien versiegelt werden. Dies widerspricht dem Grundsatz der sparsamen Grundinanspruchnahme und sollen deshalb nur mehr ein geringer Anteil der Kundenparkplätze auf ebenerdigen Flächen hergestellt werden dürfen. Stellplätze (Pflichtstellplätze und andere) sind daher vorrangig im Betriebsbauwerk (z.B. in Parkdecks) oder über Gebäudeteilen des Betriebsbauwerks mit anderen Nutzungen (z.B. am Dach der Betriebsanlage) herzustellen. Durch die Bezugnahme auf die Unterbringung im Betriebsbauwerk oder auf Teilen eines solchen ist klargestellt, dass die Errichtung von Nebengebäuden und Flugdächern ohne PV-Anlagen zum Zweck der Unterbringung von Stellplätzen nicht erlaubt ist. Um einer Umgehung vorzubeugen, bezieht sich diese Beschränkung nicht nur auf das jeweilige Betriebsgrundstück selbst, sondern erfasst alle Grundstücke und Teile davon, die für Kundenparkplätze genutzt werden dürfen.

**Zu Z 17 (§ 19 Abs. 3):**

Die Ergänzung der zulässigen Bauwerke auf Verkehrsflächen um PV-Anlagen war im Hinblick auf die Errichtung überdachter Stellplätze bei Handelseinrichtungen und der – aus klimarelevanten Erwägungen – sinnvollen Nutzung von Böschungen, Restgrundstücken etc. im Nahebereich von Verkehrsflächen geboten.

**Zu Z 18 (§ 20 Abs. 2 Z 1a letzter Satz):**

Es erfolgt eine Klarstellung, dass auch für den künftigen Übernehmer eine Wohneinheit errichtet werden darf. Durch das Erfordernis des Vorliegens eines familieneigenen Wohnbedürfnisses des Betriebsinhabers, der gleichzeitig Eigentümer sein muss, ist wie bisher sichergestellt, dass nur

- der Eigentümer, der auf eigene Rechnung und Gefahr den Betrieb führt (Inhaber),
- der vorherige Betriebseigentümer (Übergeber) oder
- die Person, die schon in einem gewissen nicht unerheblichen Ausmaß mitarbeitet und einmal den Betrieb übernehmen wird (künftiger Übernehmer)

jeweils mit ihren Familien (Partner/Partnerin und unversorgte Kinder) im Hofverband wohnen.

Die bäuerliche Familie umfasst damit die typische Abfolge der Generationen, wobei mit maximal drei voneinander getrennten Wohneinheiten im Hofverband die Unterbringung jedenfalls sichergestellt sein sollte. Der Ausnutzung bestehender Wohngebäude ist bei der Prüfung der Erforderlichkeit der Vorrang vor einer Neuerrichtung zu geben. Im jeweiligen Bauverfahren kommt als Bewilligungswerber somit nur der Betriebsinhaber, der auch Grundeigentümer ist, in Betracht. Es soll dadurch die Einheit des Eigentums an betriebszugehörigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie an Grund und Boden gewährleistet werden.

Ein Abtrennen (z.B. durch Grundteilung) eines der maximal drei Wohngebäude aus dem Hofverband hat die Konsequenz, dass ein Bedarf für ein solches auch in Zukunft nicht mehr begründbar sein wird.

Bei der Prüfung der Erforderlichkeit der Schaffung von Wohnraum wird insbesondere beim zukünftigen Übernehmer auf die Ausbildung (zumindest einschlägige Facharbeiterprüfung) und das Ausmaß der Beschäftigung am Hof, die derzeitige Beschäftigung, sowie auf das Alter und die Lebensumstände Bedacht zu nehmen sein. Auch die Betriebsgröße und -form spielt für die Prognose, ob der Betrieb in Zukunft weitergeführt werden kann, eine Rolle. Die Schaffung oder Adaptierung von Wohnraum für eine weichende Erbin bzw. einen weichenden Erben ist jedenfalls unzulässig.

Sollten in der Folge derartige Wohngebäude von einem anderen als dem oben angeführten Personenkreis (Inhaber, Übergeber, künftiger Übernehmer) genutzt werden, wäre dies als widmungswidrige Nutzung zu untersagen. Hat eine konsensgemäße Nutzung derartiger Baulichkeiten von Anfang an nie stattgefunden, wäre der Abbruch des Gebäudes aufzutragen.

**Zu Z 19 (§ 20 Abs. 2 Z 4):**

Neben den bereits bestehenden Regelungen hinsichtlich der Einschränkung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland werden den Gemeinden Instrumente zur Verfügung gestellt, die Summe der Flächen der Nebengebäude auf die örtlichen Bedürfnisse und Gegebenheiten abzustellen. Grundsätzlich bleibt die bisher festgelegte Summe der Flächen der Nebengebäude mit 50 m<sup>2</sup>

unverändert, es kann jedoch eine Einschränkung – bis zur gänzlichen Untersagung von neuen Nebengebäuden – oder auch eine Erweiterung auf bis zu 100 m<sup>2</sup> festgelegt werden.

**Zu Z 20 (§ 20 Abs. 2 Z 18):**

Derzeit gibt es keine gesetzliche Ermächtigung für die aber geübte und sinnvolle Praxis, die Funktion der jeweiligen Freihaltefläche festzulegen und erfolgt daher eine entsprechende Anpassung.

**Zu Z 21 (§ 20 Abs. 2 Z 21):**

PV-Anlagen sollen weiterhin vorrangig auf Dächern von Gebäuden errichtet werden. Durch die Anpassung des Klammersausdruckes wird die Möglichkeit geschaffen, dass PV-Anlagen nicht nur wie bisher auf Gebäudedächern im Grünland errichtet werden können, sondern dass PV-Anlagen auf allen Bauwerken wie beispielsweise auf Gebäudewänden, auf Flugdächern, Stützmauern und dergleichen ohne eigene Widmung errichtet werden dürfen. Nachgeführte PV-Anlagen sind ganzheitlich als PV-Anlagen anzusehen und sind daher nicht von der grundsätzlichen Widmungsverpflichtung ausgenommen.

Weiters erfolgt eine Anpassung des Verweises.

**Zu Z 22 (§ 20 Abs. 3c):**

Das Interesse an Freiflächen-PV-Anlagen ist in der letzten Zeit sprunghaft angestiegen. Das gilt nicht nur für die Zahl der Anfragen, sondern auch den Flächenumfang der einzelnen Projektvorhaben. Großflächige PV-Widmungen sind zur Erreichung der Ziele des Niederösterreichischen Energiefahrplans unverzichtbar und als zielgerichtete Ergänzungen zu den Planungen der Gemeinden auf lokaler Ebene zu sehen. Trotzdem stehen derartige Anlagen in einem Konkurrenzverhältnis mit der landwirtschaftlichen Nutzung einer Fläche und haben mitunter erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Hochwertige landwirtschaftliche Böden sind daher besonders zu berücksichtigen. Die Ausweisung dieser Zonen soll vorrangig auf Böden mit schlechter Bonität (geringem Ertrag) stattfinden. Die Kapazität der Umspannwerke, den aus PV-Anlagen erzeugten Strom aufzunehmen, ist begrenzt. Es zeichnet sich daher ein Wettlauf um diese knappen Einspeisungskapazitäten ab. Dabei ist zu befürchten, dass die schnellsten Betreiber und nicht die besten Standorte gewinnen. Ausgehend vom bestehenden, auf örtlicher Ebene bereits angewendeten Leitfaden zur Ausweisung von Grünland-Photovoltaikanlagen im Flächenwidmungsplan sollen in einer Verordnung der Landesregierung daher nach Untersuchung des gesamten Landesgebietes innerhalb von zwei Jahren Zonen für großflächige Photovoltaikanlagen in der Freifläche ausgewiesen werden. Die aufgezählten Kriterien sollen für die Auswahl geeigneter Standorte sorgen, wobei diese Positivkriterien (dort soll eine Entwicklung vorrangig stattfinden) und Negativkriterien (dort soll eine Entwicklung tunlichst nicht stattfinden)

aufgreifen. Dabei soll auch eine Gewichtung und Abwägungen möglich sein. Die möglichen Festlegungen im überörtlichen Raumordnungsprogramm selbst sind beispielhaft zu sehen; hervorgehoben werden soll an dieser Stelle die mögliche Ausweisung von innovativen Anlagen (z.B. Agro-PV, FuE-Anlagen). Der Schwellenwert von 2 ha für großflächige Anlagen wurde gewählt, da die aktuell größten Anlagen in Niederösterreich dieser Größenkategorie entsprechen und erste Ansuchen/Anfragen weitaus größere Anlagen erwarten lassen. Bestehende Anlagen bzw. Widmungen sind von dieser Regelung nicht umfasst.

**Zu Z 23 (§ 20 Abs. 3d):**

Eine Widmung durch die Gemeinden für Photovoltaikanlagen ist wie bisher für alle Anlagen ab 50 kW erforderlich, wobei Anlagen auf Flächen über 2 ha in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm ausgewiesen sein müssen und zusätzlich für alle Anlagen die angeführten Kriterien einzuhalten sind. Erscheint eine hochwertige landwirtschaftliche Fläche auch nach Errichtung einer PV-Anlage weiterhin entsprechend nutzbar, kommt auch dort die erforderliche Widmung in Betracht, wenn die künftige Bewirtschaftung – z.B. durch den Abschluss eines Vertrages – gesichert ist. Sollten geeignete Flächen in einem örtlichen Entwicklungskonzept nach einer strategischen Umweltprüfung schon entsprechend vorgesehen sein und liegen auch alle übrigen Voraussetzungen vor, dann ist eine Widmung auch in einem beschleunigten Verfahren nach § 25a Abs. 1 möglich. Bei der Berechnung der Fläche für Photovoltaikanlagen werden alle einzelnen Anlagen und Anlagenteile summiert, die sich innerhalb eines Bereiches von 200 Meter befinden. Werden auf diese Weise in Summe mehr als 2 ha erreicht, so ist diese – im Sinne des NÖ ROG 2014 einheitliche – Anlage nur in einem ausgewiesenen Bereich gemäß Abs. 3c möglich. Dadurch ist gewährleistet, dass der Mindestabstand zwischen zwei Anlagen unter 2 ha jedenfalls zumindest 200 Meter beträgt. Mehrere Anlagen in einer Gemeinde unter Berücksichtigung der geschilderten Rahmenbedingungen (inkl. unter Beachtung des Leitfadens) sind zulässig.

**Zu Z 24 (§ 20 Abs. 5 Z 1 letzter Satz):**

Einfügung des Verweises auf Abs. 2 Z 4, wonach von der Gemeinde auch eine andere Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude als 50 m<sup>2</sup> festgelegt werden kann.

**Zu Z 25 (§ 20 Abs. 5 Z 2):**

Anpassung des Verweises

**Zu Z 26 (§ 20 Abs. 5 Z 3 letzter Satz):**

Sprachliche Anpassung an Z 2, weil dort nur mehr eine Obergrenze enthalten ist.

**Zu Z 27 (§ 20 Abs. 5 Z 6 Entfall letzter Satz):**

Die Verpflichtung, als Grundlage für die Prüfung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei der Wiedererrichtung eines Geb-Standort ein Gutachten eines Amtssachverständigen des Landes NÖ einzuholen, entfällt, da diese Bestimmung als überschießend angesehen wurde.

**Zu Z 28 (§ 20 Abs. 6):**

Da die kommunalen Versorgungsunternehmen als Teil der öffentlichen zu betrachten sind und es aufgrund der Verwendung dieses Begriffes wiederholt zu Auslegungsschwierigkeiten gekommen ist, wird dieser gestrichen. Standorte von Betriebsbauwerken für die öffentliche Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung werden in der Praxis nur in einem sehr eingeschränkten Ausmaß im Rahmen eines Planungsprozesses im Sinne des NÖ ROG 2014 festgelegt, vielmehr werden diese aufgrund ihrer strategischen Positionierung zur Versorgung der Bevölkerung gewählt. Diese Möglichkeit, rasch und unbürokratisch auf Anforderungen reagieren zu können, soll für Einrichtungen beibehalten werden, die mit dieser Infrastruktur einen öffentlichen Versorgungsauftrag für die Bevölkerung erfüllen. Klargestellt wird daher, dass eine öffentliche Einrichtung jedenfalls immer dann gegeben ist, wenn die Versorgung für alle im örtlichen Einzugsbereich gelegenen Liegenschaften in gleicher Weise gewährleistet ist bzw. allen in gleicher Weise zur Verfügung gestellt wird und so ein Kontrahierungszwang für die Einrichtung abgeleitet werden kann. Damit ist auch eine Belieferung von öffentlichen Einrichtungen mit Energie bzw. Wasser umfasst. Gleichzeitig soll auch für Genossenschaften die Möglichkeit der Errichtung von Bauwerken im Grünland unter Entfall der Prüfung der Widmungsübereinstimmung bestehen, wenn ausschließlich die Genossenschaftsmitglieder mit den genannten Leistungen versorgt werden.

**Zu Z 29 (§ 25 Abs. 4 Z 2):**

Es handelt sich um eine Klarstellung, in welchen Fällen jedenfalls eine Geringfügigkeit der Änderung vorliegt und damit eine strategische Umweltprüfung entfallen darf.

Weiters wird klargestellt, dass eine Änderung der Widmungsart von Bauland-Betriebsgebiet bzw. Bauland-Industriegebiet in die neuen Widmungsarten Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet keine strategische Umweltprüfung erfordert, da der für die Widmungsänderung ausschlaggebende Aspekt der verkehrlichen Auswirkungen ohnehin aufgrund der einschlägigen Planungsrichtlinie dezidiert nachgewiesen werden muss. Dadurch kann eine solche Umwidmung auch in einem Verfahren gemäß § 25a Abs. 2 durchgeführt werden.

**Zu Z 30 (§ 25a Abs. 1):**

Obwohl für diese Verfahren die Verfahrensbestimmungen des § 24 – ausgenommen die aufsichtsbehördliche Bewilligung – anzuwenden sind und somit ein entsprechendes Maß an

Publizität gegeben ist, sollen die neuen Widmungsarten ausdrücklich vom Anwendungsbereich des Abs. 1 ausgenommen werden, um jedenfalls eine aufsichtsbehördliche Prüfung dieser komplexen Widmungsverfahren bereits vor Beschlussfassung sicherzustellen.

**Zu Z 31 (§ 26 Abs. 2 lit. b):**

Flächen die in § 15 Abs. 4 vom Bauverbot ausgenommen sind, müssen auch nicht für eine Bebauung gesperrt werden. Zu diesem Ergebnis kommt man aber bereits aufgrund eines Größenschlusses und handelt es sich insofern nur um eine Klarstellung.

**Zu Z 32 (§ 27 Abs. 1 lit. c):**

Zitatanpassung

**Zu Z 33 (§ 28 Abs. 3 erster Satz):**

Anpassung des Verweises

**Zu Z 34 (§ 30 Abs. 2 Z 5):**

Neben Mindestmaßen sollen nun auch Höchstmaße von Bauplätzen festgelegt werden dürfen, weil die Praxis gezeigt hat, dass auch derartige Regelungen in vielen Bereichen sinnvoll sind, um die Bebauungsstruktur zu erhalten. Gleichzeitig wird durch diese Maßnahme für die Gemeinde die Möglichkeit geschaffen, überbordende Flächeninanspruchnahme durch üppige Grundstücksgrößen hintanzuhalten.

**Zu Z 35 (§ 30 Abs. 2 Z 18):**

Bisher war an dieser Stelle die Möglichkeit geboten, im Bebauungsplan Festlegungen für einen „erhöhten baulichen Schallschutz der Außenbauteile“ festzulegen. Derartige Festlegungen zum Schutz der Innenräume sind allerdings durch die OIB-Richtlinien überholt und nicht mehr erforderlich. Stattdessen wäre es oftmals sinnvoll, der Erholung dienende Freiräume zwischen den Gebäuden durch deren Anordnung vor Lärm zu schützen bzw. durch die Anordnung von Betriebsgebäuden eine Lärmbelästigung für angrenzende Wohngebiete zu unterbinden. Derartige Möglichkeiten erhöhen den Handlungsspielraum für die Gemeinden der jeweiligen Situation angemessene Lösungen zu finden. Sie unterstützen die Innenentwicklung und dienen damit dem Ziel des Flächensparens.

**Zu Z 36 (§ 30 Abs. 2 Z 22 bis 25):**

Z 22: Diese neue Ermächtigung ermöglicht die Vorschreibung begründender Maßnahmen. Dabei ist der Begründung am Gebäudeflachdach grundsätzlich der Vorzug zu geben und auf die technischen und wirtschaftlichen Aspekte der Fassadenbegrünung besondere Rücksicht zu nehmen.



Z 23: Durch den steigenden Versiegelungsgrad wird zunehmend Niederschlagswasser oberflächlich oder über Kanäle abgeleitet und damit dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen. Um dem entgegenzuwirken sollen Gemeinden die Möglichkeit haben, die Speicherung von Regenwasser in definiertem Ausmaß vorzuschreiben. Das gesammelte Regenwasser kann dann vor allem für die Gartenbewässerung, oder – unter Einhaltung der Bestimmungen des NÖ Wasserleitungsanschlussgesetzes – für die WC-Spülung verwendet werden. Auch eine Versickerung des gespeicherten Wassers in Trockenzeiten ist möglich. Damit kann auch einem wasserwirtschaftlichen Grundsatz (Versickerung und Verdunstung haben Vorrang vor Ableitung) Rechnung getragen werden.

Z 24: Zur Förderung der Grundwasserneubildung, als wichtiges Instrument der Klimawandelanpassung aber auch zur Entlastung der Regenwasserkanäle soll mit dem gegenständlichen Instrument der Anteil der versiegelten Flächen noch besser geregelt werden können.

Z 25: Innerhalb von bebauten Ortsbereichen greift das Widmungsverbot nicht und wäre ein solches auch überschießend. Trotzdem stellt sich immer wieder die Frage, wie in derartigen Fällen den Anforderungen des Naturgefahrenmanagements entsprochen werden kann. Die neue Bestimmung eröffnet für die Gemeinde entsprechende Möglichkeiten, trotz Vorliegens einer Gefährdung eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen.

**Zu Z 37 (§ 31 Abs. 1):**

Ein Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes (VfGH 26. 06. 2019, V 75/2018-13) lässt aufgrund einer Auslegung des Einleitungssatzes des § 31 Abs. 1 NÖ ROG 2014 nur eine Bauweise auf einem Grundstück zu. In NÖ soll es aber weiterhin möglich sein, verschiedene Festlegungen für ein Grundstück bei entsprechender Darstellung treffen zu können. Daher ist eine Anpassung im Gesetz nötig.

**Zu Z 38 (§ 31 Abs. 9):**

Durch die Anpassung dieser Regelung sollen Bauvorhaben wie beispielsweise Tiefgaragen auch auf Freiflächen ermöglicht werden, wenn diese zur Gänze unterhalb der Geländeoberkante nach Fertigstellung liegen, da damit dem Sinn und Zweck der Freifläche nicht widersprochen wird.

**Zu Z 39 (§ 53 Abs. 8):**

Es ist nicht zu übersehen, dass gerade bei der Errichtung großer Handelseinrichtungen wertvolle Grünflächen im großen Ausmaß für die Herstellung von Kundenparkplätzen im Freien versiegelt werden. Dies widerspricht dem Grundsatz der sparsamen Grundinanspruchnahme und sollen deshalb bei einem Abbruch mit Verlust des entsprechenden baurechtlichen Konsenses nur mehr

ein geringer Anteil der Stellplätze auf ebenerdigen Flächen hergestellt werden dürfen. Daher ist bei Wiedererrichtungen in jenen Fällen die Anwendbarkeit der Regelung über Stellplätze bei Handelseinrichtungen vorgesehen, wo der Inhalt des bisherigen genehmigten Konsenses erlischt. In diesem Zusammenhang stellen Zu- und Umbauten, auch wenn diese bewilligungspflichtig sind, lediglich eine Änderung bzw. Erweiterung dar und werden von der gegenständlichen Regelung hinsichtlich der Reduktion der Stellplätze nicht betroffen. Auf diese Fälle ist Z 2 anzuwenden.

Durch den Entfall des § 18 Abs. 6 letzter Satz mit der Novelle LGBl. Nr. 65/2020 sind die Wiedererrichtung sowie der Zu- und Umbau von Handelseinrichtungen, wenn diese ihre Waren ausschließlich an Wiederverkäufer abgeben, nicht mehr möglich. Durch die Einfügung der Z 4 soll die Wiedererrichtung am Standort sowie eine einmalige Erweiterung im Zuge der Wiedererrichtung oder eines Zu- oder Umbaus möglich sein. Im Sinne einer einheitlichen Vorgangsweise ist auch für diese Betriebe die Regelung hinsichtlich der maximal zulässigen Stellplätze auf ebenerdigen Flächen zu übernehmen.

**Zu Z 40 (§ 53 Abs. 15 bis 17):**

Abs. 15: Im Sinne des Vertrauensschutzes sollen Projekte, die bereits eingereicht wurden, nach der zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtslage zu Ende geführt werden können. Weiters werden auch Umbauten und Erweiterungen im Bestand, die zu keiner Erhöhung der Geschößflächenzahl führen, berücksichtigt. Für Grundstücke, für die bereits jetzt eine dichtere Bebauung ermöglicht wurde, sollen die Widmung und/oder der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden und es soll bis dahin die verordnete oder die konsensgemäß bestehende Bebauungsdichte weiter gelten, sodass kein Widmungswiderspruch im Bauverfahren besteht. Nach Ablauf der Übergangsfrist sind somit nur noch Bauverfahren zulässig, die auch den Regelungen im Flächenwidmungsplan entsprechen.

Betriebe im Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet sollen auch weiterhin die Möglichkeit haben, betriebliche Erweiterungen am Standort umzusetzen. Erweiterungen in diesem Zusammenhang sind dabei nicht nur Zu- oder Umbauten am bestehenden Grundstück sondern auch Neubauten auf bereits als Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Industriegebiet gewidmeten benachbarten Grundstücken. Dabei ist es unerheblich, ob durch die baulichen Maßnahmen eine Erhöhung der Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha und Tag ausgelöst wird. Als benachbart sind auch Grundstücke zu betrachten, die durch dazwischenliegende Verkehrsflächen sowie schmale Grundflächen wie beispielsweise Grüngürtel oder Gewässer getrennt sind.

Indem auf einen betrieblichen Zusammenhang abgestellt wird, wird die Möglichkeit zur Einbeziehung von Nachbargrundstücken in bestehende betriebliche Nutzungen auch für Fälle geschaffen, in denen als Bauwerberin nicht jene Gesellschaft auftritt, die Inhaberin der vorliegenden Baubewilligungen ist, sondern z.B. eine Tochtergesellschaft. Nicht anwendbar ist

diese Regelung auf Fälle, in denen das aktuelle Bauvorhaben bei wirtschaftlicher Betrachtung völlig selbständig zu sehen ist und, etwa aufgrund der Art des Gewerbes, nicht an der am Stichtag bestehenden Nutzung anknüpft. In einer solchen Konstellation (z.B. Errichtung eines produzierenden Betriebes auf einem Grundstück, das an den Standort eines Imbissstands angrenzt) kann nicht von einem betrieblichen Zusammenhang gesprochen werden.

Diese Regelung erfolgt in der Abwägung zwischen dem Ziel, zukünftig Verkehrsbelastungen bestmöglich steuern zu können und dem Vertrauensschutz für mittel- und langfristige betriebliche Planungen, da sich viele Betriebe im Hinblick auf mögliche zukünftige Erweiterungen bereits benachbarte Grundstücke gesichert haben. Von diesem Vertrauensschutz nicht mit umfasst sind Grundstücke, die zwar benachbart zum Betriebsstandort sind jedoch zum Stichtag noch keine Widmung als Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Industriegebiet gehabt haben.

Abs. 16: Bis zur Festlegung von Zonen für PV-Anlagen auf Flächen über 2 ha in einem sektoralen Raumordnungsprogramm des Landes sind Widmungen in dieser Größenordnung nicht möglich. Auf Flächen, die aufgrund ihrer bisherigen Nutzung bereits zu einem Teil versiegelt bzw. von schlechter Bonität sind, können bereits davor entsprechende Widmungen durchgeführt werden. Die angeführten Ausnahmebestimmungen finden als entsprechende Kriterien, auf die Bedacht zu nehmen ist, auch in der Grundlagenforschung (GIS-Abschichtung) nach § 20 Abs. 3c Berücksichtigung, womit eine Überführung gewährleistet sein soll. Nach Verordnung des sektoralen Raumordnungsprogrammes dürfen Widmungen von Flächen über 2 ha auch auf diesen Flächen ausschließlich in ausgewiesenen Eignungszonen erfolgen.

Abs. 17: Eine einheitliche Regelung für den Umgang mit verordneten Siedlungsgrenzen im NÖ ROG 2014 soll der Rechtssicherheit dienen und eine einheitliche Grundlage für bestehende und mögliche zukünftige Regelungen schaffen. Die jeweiligen Bestimmungen in den regionalen Raumordnungsprogrammen sind daher nicht mehr erforderlich. Die Verweise in den Anlagen zu den regionalen Raumordnungsprogrammen waren daher entsprechend anzupassen.

**Zu Z 41 (§ 54 letzter Spiegelstrich):**

Berichtigung des Zitats der Richtlinie.

**Zu Z 41 (§ 55 Abs. 4):**

Der Planungsprozess für die örtliche Raumordnung dauert oftmals mehrere Jahre. Die vorliegende Novelle wird daher eine Reihe von Gemeinden mitten in laufenden Planungsprozessen treffen, in denen die notwendigen Grundlagenpläne bereits entsprechend den bisherigen Bestimmungen ausgearbeitet worden sind. Eine Umstellung der Grundlagenpläne auf die neue Struktur würde zu Mehrkosten für die Gemeinden führen, die im Vertrauen auf die damalige Rechtslage zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe noch nicht absehbar gewesen sind. Um diese Härten zu vermeiden,

sollen die Bestimmungen hinsichtlich der neuen Struktur der Grundlagenpläne mit zeitlicher Verzögerung wirksam werden. Der Zeitraum von zwei Jahren berücksichtigt vor allem auch mögliche Verzögerungen in Folge der COVID19-Pandemie, auf Grund derer Bürgerversammlungen oder Besprechungen im Gemeinderat verzögert werden.

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

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

NÖ Landesregierung  
D r . P e r n k o p f  
LH-Stellvertreter