

## Zusammenfassung der Stellungnahmen zum NÖ Raumordnungsgesetz 2014

### 6. Novelle

**Landtag von Niederösterreich**  
Landtagsdirektion  
Eing.: 14.10.2020  
Zu Ltg.-**1290/R-3-2020**  
B-Ausschuss

#### Abkürzungen:

Alpenland	Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland
AK NÖ	Kammer für Arbeiter und Angestellte Niederösterreich
ArchIng	Kammer der ZiviltechnikerInnen ArchitektInnen und IngenieurInnen Wien, Niederösterreich und Burgenland
ARGE SD	Arbeitsgemeinschaft der Stadtamtsdirektoren NÖ
ARGE Wohnen	ARGE Wohnen Niederösterreich
awp	awp Architekten und Ingenieure Zt GmbH
BauMöd	Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft für Mödling
BD1	Abteilung Allgemeiner Baudienst
BD6	Abteilung Landeshochbau
BKA VD	Bundeskanzleramt Verfassungsdienst
BMK	Bundeministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
BMKOES	Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlicher Dienst und Sport
Deles	Deles Walter, Münchendorf
DI Hackl	DI Hackl Thomas – Ingenieurbüro für Raumplanung
DI Schretzmayer	DI Helmut Schretzmayer, Amtssachverständiger
DI Siegl	DI Karl Siegl, Raumplanungsbüro
eco-tec	eco-tec.at Photovoltaics GmbH
ecoplus	ecoplus Die Wirtschaftsagentur des Landes NÖ

Ecowind	Ecowind Handels- & Wartungs-GmbH
EVN	EVN AG
EWS	Economic Wind power Solutions
F2	Abteilung Wohnungsförderung
FCC	FCC Austria Abfall Service AG
Flughafen	Flughafen Wien AG
FWU	Forum Wissenschaft und Umwelt
GBV	Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Landesgruppe Niederösterreich
IG Münchendorf	Interessensgemeinschaft Großer Gemeindesee Münchendorf
ImWind	ImWind Erneuerbare Energie GmbH
IV NÖ	Industriellenvereinigung Niederösterreich
Kiesenhofer	Christine Kiesenhofer, Niederkreuzstetten
LAD1	Abteilung Landesamtsdirektion/Recht
LK NÖ	Landwirtschaftskammer Niederösterreich
LSG	LSG Building Solutions GmbH
Mag Krems	Magistrat der Stadt Krems
Mag St. Pölten	Magistrat der Stadt St. Pölten
Mag Wr. Neustadt	Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
MG Wr. Neudorf	Bauamt der Marktgemeinde Wiener Neudorf
NHG	„Neue Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft
NÖ GB	Niederösterreichischer Gemeindebund
NÖ GVV	Verband sozialdemokratischer GemeindevertreterInnen in Niederösterreich
NÖ UA	Niederösterreichische Umwelthanwaltschaft
NotK	Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland
ÖAMTC	ÖAMTC
ÖBB-Immo	ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
ÖIR	Österreichisches Institut für Raumplanung GmbH
Ökowind	Ökowind Erneuerbare Energieerzeugungs GmbH

ÖSB LG NÖ	Österreichischer Städtebund Landesgruppe Niederösterreich
Pospichal	Pospichal Renate
Püspök	PÜSPÖK Group wind & energy GmbH
PV Austria	Photovoltaik Austria
Real Contract	Real Contract Austria Immobilientreuhand KG
RU3	Abteilung Umwelt und Energiewirtschaft
RWA	RWA Raiffeisen Ware Austria AG
Schmudermayer	Schmudermayer Alfred, Japans
SG Amstetten	Stadtgemeinde Amstetten
SG Gmünd	Stadtgemeinde Gmünd
SG Klosterneuburg	Stadtgemeinde Klosterneuburg
SG Mödling	Stadtgemeinde Mödling
SG Schwechat	Stadtgemeinde Schwechat
SG Zistersdorf	Stadtgemeinde Zistersdorf
SG Zwettl	Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich
Spar	Spar Österreichische Warenhandels - AG
Thron	Thron Albin
VPÖ	Vereinigung Österreichischer Projektentwickler in der Immobilienbranche
WA2	Abteilung Wasserwirtschaft
WEB	WEB Windenergie AG
WET	Wohnungseigentümer Gemeinnützige Wohnbau GmbH
WKO NÖ	Wirtschaftskammer Niederösterreich

## Allgemeines

### **ArchIng:**

Generell ist sehr zu begrüßen, dass es zu einer Änderung des Raumordnungsgesetzes kommt und in diesem Zusammenhang eine Stärkung der Aspekte des Klimaschutzes, der Energie (Erzeugung und Nutzung) und der Mobilität angestrebt wird.

Erhebliche Bedenken bestehen allerdings hinsichtlich der neuen Widmungsarten (§ 16) und der Übergangsbestimmungen (§ 53), und kann der vorgeschlagenen Fassung in diesen Punkten keinesfalls zugestimmt werden. Dazu unten zu Z 11 und Z 38 unsere Ausführungen im Detail.

### **ARGE Wohnen:**

Die ARGE Wohnen NÖ begrüßt zunächst das Vorhaben einer grundlegenden Überarbeitung der Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes.

Wir ersuchen daher darum, den vorliegenden Entwurf der Novelle zum NÖ ROG vor einer weiteren Evaluierung, unter Berücksichtigung der in der gegenständlichen Stellungnahme eingebrachten Aspekte, nicht in der vorliegenden Form zur Beschlussfassung zu bringen.

#### **1) Negative wirtschaftliche und soziale Auswirkungen:**

In Zeiten der Corona-Krise und dem dadurch zu erwartendem wirtschaftlichem Einbruch gilt der Wohnbau und insbesondere der gemeinnützige Wohnbau als zentrale Stütze der NÖ Wirtschaftsleistung. Gerade in Zeiten wirtschaftlich schwierigster Rahmenbedingungen ist eine steigende Zahl der Bevölkerung darauf angewiesen und rechnet auch damit, ihren Wohnbedarf über die von den Gemeinnützigen Wohnbauträgern neu errichteten Wohnungen zu einem leistbaren (gesetzlich reglementierten) Mietzins abdecken zu können. Dass die vorliegenden gesetzlichen Beschränkungen dieses Segmentes ausgerechnet in erwartbaren Krisenzeiten vorangetrieben werden, ist für die Gemeinnützigen Wohnbauträger nicht nachvollziehbar. Nach Einschätzung der GBVs sind folgende Konsequenzen zu erwarten:

Durch das neue ROG wird es zu einer Verknappung (und damit zwangsläufig einer Verteuerung) der für die Umsetzung von Wohnbauvorhaben Gemeinnütziger Wohnbauträger geeigneten Grundstücken kommen. Die GBVs werden im Ergebnis dazu gezwungen, kleinere (und damit zwangsläufig aufgrund der erhöhten Gemeinkostenanteile teurere) Wohnbauprojekte umzusetzen. Die Anzahl der von Gemeinnützigen Wohnbauträgern jährlich neu herstellbaren Wohnungen wird (schon aufgrund der Verknappung der „verdichtet“ verbaubaren Grundstücke) erheblich sinken. Dem gegenüber steht die Corona-Krise ihren negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft.

Es ist zu befürchten, dass eine Verschlechterung der Einkommenssituation in Niederösterreich eintreten wird, der zwangsläufig höhere Mietpreise und ein wesentlich geringeres Ausmaß an vermietbarem Wohnraum gegenüberstehen werden. Somit wird die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Niederösterreich dem politischen Auftrag zur Schaffung von „leistbarem Wohnraum“, in der bisherigen Qualität, kaum mehr Folge leisten können.

Die Gemeinnützigen stehen für:

- Sicherung von Arbeitsplätzen durch unvermindertes Durcharbeiten auf allen NÖ Baustellen und in allen Unternehmen, auch in den schwierigen Corona-Monaten (keine Kurzarbeit, keine Kündigungen)
- Verlässlicher Partner für die Wirtschaft, im Hinblick auf die pünktliche Zahlungsmoral
- Aufrechterhaltung der Dienstleistung für und an Gemeinden
- Systemrelevante Dienstleister durch durchgehende Betreuung aller Kunden und damit Aufrechterhaltung des „sozialen Friedens“ in unseren Wohnungen und Häusern
- Grundpfeiler des sozialen Wohnbaus in Österreich: langfristig leistbarer Wohnraum, Delogierungsstopp in den Corona-Monaten, keine befristeten Mietverträge
- Bereits jetzt schon zukunftsorientiert, durch sparsamen Verbrauch von Grund und Boden, Berücksichtigung von Klimaschutz, Digitalisierung und technologischen Innovationen in der Entwicklung von Bauvorhaben (bspw. Konzentration auf Innenentwicklung, Mobilitätskonzepte, Grün- und Freiraumplanungen, energieeffiziente Gebäude etc.)

## 2) Inakzeptabler Verlust von Planungs- und Rechtssicherheit:

Das konnte bisher nur deshalb gewährleistet werden, weil wir bislang Planungs- und Rechtssicherheit hatten. Diese Planungs- und Rechtssicherheit wird im vorliegenden Entwurf zur Gesetzesänderung für die Gemeinden und die Gemeinnützigen aufgegeben. Die Notwendigkeit einer „Sonderwidmung“ für die Umsetzung von Bauvorhaben für den großvolumigen Wohnbau (in Verbindung mit der Änderung der Planungsrichtlinien), auch für bereits als Bauland-Wohngebiet oder Bauland-Kerngebiet gewidmete Grundstücke, wird zur Konsequenz haben, dass im (ohnedies unwahrscheinlichen) Fall einer derartigen Sonderwidmung jedes Bauvorhaben zusätzlich mit dem nicht abschätzbaren Risiko einer Anfechtung dieser „Sonderwidmung“ vor dem Verfassungsgerichtshof (im Zuge des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens) belastet wird, wobei der Ausgang solcher Verfahren vor dem Hintergrund der neuen Planungsrichtlinien völlig ungewiss ist. Leicht wird dabei damit zu argumentieren sein, dass der mit einer Sonderwidmung und einem neuen Wohnbauvorhaben zwangsläufig verbundene Zuzug zu negativen Verkehrsauswirkungen und zu negativen Auswirkungen auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild oder mit negativen Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung (Sozialverträglichkeit) verbunden sein wird.

Für die Erfüllung des gesetzlichen Auftrages der GBVs, qualitätsvollen und leistbaren Wohnraum für die niederösterreichische Bevölkerung zu schaffen, sowie diesen zur Verfügung zu stellen, ist es notwendig, dass für eine verdichtete Wohnverbauung geeignete Grundstücke in ausreichender Anzahl und zu Preisen, die einen leistbaren Wohnbau ermöglichen, am Liegenschaftsmarkt zur Verfügung stehen.

Die in der Raumordnung verankerten gesetzlichen und für die Umsetzung von leistbarem Wohnraum geltenden Rahmenbedingungen definieren für die GBVs die Grundlage für etwaige Entscheidungen zum Grundstücksankauf, zur Planungsbeauftragung und der Schaffung von Wohnraum. Dies vor allem im Hinblick auf unterschiedliche Unternehmensstrategien, sowie unterschiedliche Geschäftsmodelle der Gemeinnützigen Wohnbauträger in Niederösterreich.

Die GBVs ersuchen dringend den verfassungsrechtlich gebotenen Eigentums- und Vertrauensschutz beizubehalten.

Eine Änderung dieser Rahmenbedingungen kann nur unter angemessener Berücksichtigung der legitimierten Zielsetzungen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft erfolgen.

Mit der nunmehr beabsichtigten umfassenden Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz wird die Basis für die dauerhafte Erfüllung des Auftrages der GBVs nachhaltig in Frage gestellt. Eine wirtschaftliche Nutzung bereits angekaufter (als Bauland gewidmeter) Grundstücke, für Zwecke des Gemeinnützigen Wohnungsbaues wird massiv erschwert (in zahlreichen Fällen gänzlich verunmöglicht) und nach Ablauf einer Übergangsfrist in vielen Fällen gänzlich ausgeschlossen.

Auf die Erlassung einer derartigen Widmung besteht kein Rechtsanspruch und ist über die völlige Überarbeitung der Planungsrichtlinien die Chance für eine erfolgreiche (von der Bevölkerung akzeptierte und auch im Falle einer nachprüfenden Kontrolle durch den VfGH als rechtskonform bestätigten) Ausweisung einer solchen Sonderwidmung extrem beschnitten worden. Alleine die, in der Volksmeinung negativ aufzunehmende, Formulierung „großvolumiger Wohnbau“ wird dazu führen, dass BürgermeisterInnen zurückschrecken werden, in ihren Gemeinden solche Widmungen zu erlassen. Auch ist die Intention, dass Projekte von Wohnbauträgern gemeinsam mit den Gemeinden (nach den Wünschen der Gemeinden) vorangetrieben werden (z.B. mittels städtebaulichem Wettbewerb) und anschließend eine Widmung mit der für das gewünschte Projekt notwendigen Dichte verordnet wird, juristisch fragwürdig, da so eine Vorgehensweise negativ gestimmten Anrainern die Möglichkeit eröffnet, wegen einer „Anlasswidmung“ höchstgerichtlich gegen dieses Verfahren vorzugehen. Die aus dem Begutachtungstext herauszulesende Vorgangsweise, dass Bauträger Projekte vor Festlegung der „Geschoßflächenzahlwidmung“ mit der Gemeinde abzustimmen und zu entwickeln haben, ist grundsätzlich zu begrüßen. Die tatsächliche Widmung hängt jedoch immer von einer „Good-Will-Lösung“ der Gemeinde ab und stellt somit keine Rechtssicherheit dar.

### 3) Keine Dichtebegrenzung für Bauland-Kerngebiet:

Das Ziel, eine weitere Bodenverdichtung und damit auch dem Verlust von Anbauflächen hintanzuhalten, ist klar. Nach Einschätzung der 16 Mitgliedsunternehmen der ARGE Wohnen NÖ wird jedoch das oben genannte Ziel mit dem vorliegenden Entwurf nicht erreicht werden können.

Beispielhaft verweisen wir auf die Situation in Salzburg, wo durch langfristig festgelegte Maximaldichten von Geschossflächenzahlen kleiner 1, Grundstücke und Wohnraum nicht mehr verfügbar sind und bei gehandelten Grundstücken die Preise nur mehr für Immobilienspekulanten erschwinglich sind.

Das Thema ist auch aus ökologischer Sicht zu beurteilen. Wenn der Verdichtung im Kerngebiet kein breiter Raum mehr zur Verfügung steht, ist damit zu rechnen, dass – und der Druck wird kommen – immer mehr landwirtschaftliche Flächen aufgebraucht werden. Zusammengefasst, die Beschränkung der GFZ stellt sich klar gegen die Ökologisierung im ROG.

Nach Einschätzung der ARGE Wohnen NÖ führt die vorliegende Dichtebegrenzung zu einer massiven Verringerung der Anzahl der neu fertig zu stellenden Wohnungen und darüber hinaus zu einer Verteuerung der Grund- und Baukosten. Dies wird im Ergebnis dazu führen, dass die Versorgung der niederösterreichischen Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum existentiell gefährdet ist. Ebenso wird es in weiterer Folge dazu führen, dass nach Ablauf der Übergangsfrist verdichteter Wohnbau (in einer betriebswirtschaftlich sinnvollen Größenordnung und somit eine moderate Mietzinsbildung ermöglicht) nur mehr auf (auch bereits derzeit als Bauland gewidmeten) Grundstücken möglich sein wird, welche über eine neue Sonderwidmung für großvolumigen Wohnbau verfügen.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass generell im vorliegenden Entwurf nicht zwischen ländlichen und städtischen Raum unterschieden wird. Mag es im ländlichen Raum, im unregulierten Bauland in besonderen Einzelfällen sinnvoll sein, Dichten mit 1,0 zu beschränken, ist es im städtischen Raum, wo Bebauungspläne existieren, kontraproduktiv. Die Möglichkeiten, vor allem die Kerngebiete des städtischen Raumes dichter zu verbauen, sollten eher gestärkt als geschwächt werden. Die Beschränkung der GFZ hat auch keinerlei ökologisch positive Auswirkung, da über die GFZ die verbaute Fläche nicht geregelt wird. Es ist durch eine Begrenzung der GFZ bei bestehenden Widmungen keine Nachverdichtung zu erwarten. Um dem politischen und auch ökologisch sinnvollen Auftrag der

Ortskernverdichtung (Nachverdichtung) umsetzen zu können, darf die Beschränkung der GFZ in Widmungsgebieten mit Baulandkerngebiet nicht verordnet werden. Alternativ ist zu prüfen, ob es im Bereich der derzeitigen Widmung Bauland Kerngebiet überhaupt zu einer Änderung kommen muss. Das sogenannte „Eingriffsrecht“ auf mögliche überdimensionierte Projekte ist durch den Gestaltungsbeirates im Rahmen der NÖ Wohnbauförderung ohnedies gegeben.

Gänzlich ungeregt ist die nachträgliche Verdichtung, wie etwa bei Dachgeschossausbauten oder Aufstockungen etc., die sodann eine Umwidmung – da größer als 1,0 – nach sich ziehen würde.

#### **4) Sonderwidmungskategorie:**

Es ist zu befürchten, dass die in den vergangenen Jahren immer langwieriger gewordenen Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren in Zukunft durch die neuen Einschränkungen zeitlich noch umfangreicher und schwieriger werden.

Die Gemeinden werden in der Phase der Übergangsfristen mit jahrelangen Bausperren die Bautätigkeit der Gemeinnützigen in weiten Teilen zum Erliegen bringen. Negative Auswirkungen auf die Bautätigkeiten und die Beschäftigung sind zu befürchten. Die ARGE Wohnen NÖ schlägt deshalb vor, anstatt der Widmungskategorie „großvolumiger Wohnbau“ eine Widmungskategorie „nachhaltiger Wohnbau“ zu installieren. Nach einer aktuellen Umfrage bewerten nur noch 25 % der Österreicher das Wohnen noch als leistbar.

Die erwartbar wenigen Grundstücke, welche die Hürde der Sonderwidmung „großvolumiger Wohnbau“ (dann) genommen haben, werden – aufgrund der durch die rechtlichen Rahmenbedingungen hervorgerufenen Verknappung des Angebotes und des damit auch hervorgerufenen massiven Wettbewerbs mit gewerblichen Bauträgern – im Ankaufspreis für GBVs kaum mehr finanzierbar sein bzw. zu einer massiven Verteuerung der Mieten über gestiegene Grundkosten führen.

Unklar ist die Notwendigkeit einer Festlegung der Dichte im Flächenwidmungsplan. Die Bebauungsdichte kann gegenwärtig schon über Bebauungspläne geregelt werden und diese Kompetenz liegt schon jetzt bei den jeweiligen Gemeinderäten. Diese Maßnahme könnten die WENIGEN Gemeinden, die mit der Entwicklung des Wohnbaues in NÖ unzufrieden sind, schon mit der geltenden Gesetzgebung ergreifen. Die GBVs in NÖ sind in 516 von 573 Gemeinden aktiv tätig und leisten hervorragende Arbeit – das wird gerade in einer umfangreichen Studie bestätigt, die demnächst öffentlich gemacht werden wird.

#### **5) Rechtssicherheit und Verlängerung Übergangsfristen:**

In den Übergangsbestimmungen ist unbedingt zu ergänzen/ändern, dass sämtliche aufliegende rechtskräftige Bebauungsbestimmungen ausgenommen sind und gültig bleiben. Es ist auch klarzustellen, dass für Bauvorhaben, die vor Ende der Übergangsfrist bei der Baubehörde eingereicht sind, die Bebauungsmöglichkeiten der gültigen Flächenwidmung und des zugehörigen Bebauungsplanes gelten. Die Übergangsfrist ist auf 2030 zu verlängern, um die Umsetzung, schon angekaufter Baulandflächen, in Etappen weiterhin möglich zu machen. Wir weisen darauf hin, dass durch die Übergangsbestimmungen bereits gewidmete Grundstücke (GFZ über 1,0) schlechter gestellt (Bauverbot) werden als noch nicht gewidmete Grundstücke.

Weiteres ist eine Klarstellung erforderlich, dass die GFZ stets von der gesamten Grundstücksfläche zu berechnen ist und nicht von der „nur gewidmeten“ Fläche. Es kommt daher zu einer Entwertung von Grundstockbevorratung ohne Entschädigungsanspruch. Die verfassungsrechtliche Konformität könnte somit in Frage gestellt werden. Da kein Rechtsanspruch auf die Neufestlegung der Widmung eines Grundstückes besteht, müssen die Übergangsbestimmungen eine Verpflichtung enthalten, die Gemeinden zwingt, einen „Widmungswiderspruch“ innerhalb einer Frist zu beheben. Um

dieser Frist Nachdruck zu verleihen, schlagen wir vor, innerhalb dieser Frist kein Bauverbot auszusprechen, sondern die gültigen Bebauungsmöglichkeiten bestehen zu lassen, mindestens jedoch eine Bebauung mit der GFZ maximal 1,0 zu erlauben.

Abgeändert werden soll auch der Stichtag für die Einreichung neuer Widmungskategorien von dem derzeit geplanten Tag (Datum: Beginn der Auflagefrist) auf zumindest 1. Jänner 2021. Das wird dahingehend begründet, da die Gemeinnützige Wohnbaubranche zahlreiche Projekte in der Anbahnungsphase hat, hohe Vorplanungskosten bereits getätigt wurden und somit das ohnehin schon geringe Zeitfenster nutzen muss, um diese Projekte noch nach dem bestehenden Rechtssystem vorbereiten zu können.

Wir ersuchen daher darum, die Novelle in der vorliegenden Form nicht zur Beschlussfassung zu bringen und die – grundsätzlich begrüßenswerte – Novellierung und Modernisierung der raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der Interessen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und der möglichen negativen wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen auf die niederösterreichische Bevölkerung und Wirtschaft zu hinterfragen und anzupassen

### **eco-tec:**

Die eco—tec.at Photovoltaics GmbH nutzt die Möglichkeit der öffentlichen Begutachtung der Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes, um eindringlich davor zu warnen, dass dadurch in Niederösterreich in PV-Ausbaustopp von mehreren Jahren droht, anstatt die Novellierung als Chance für den Klimaschutz zu nutzen.

Mit der vorliegenden Novelle verursacht das Land Niederösterreich eine Stop&Go-Politik, in der einerseits von einem bestehenden und transparenten Vorgehen gemäß aktuellem Leitfaden (der erst kürzlich erstellt wurde) abgegangen wird und andererseits der Photovoltaik-Ausbau (> 2 ha) in Niederösterreich für bis zu 5 Jahre verhindert wird.

Wir arbeiten an einigen Projekten >2ha wo das Umwidmungsverfahren noch nicht gestartet wurde, bei uns aber sehr wohl Kosten für Abstimmung mit Grundbesitzern, Gemeinde, Netzbetreiber und Sachverständigen angefallen sind. Aufgrund der langen Zeiträume die für Umwidmung und Netzanfrage in NÖ benötigt werden, bräuchte man vor jeder Änderung ein rechtssicheres Zeitfenster von mindestens 1 Jahr.

Auch der Verfassungsgerichtshof sieht vor, **dass dem Betroffenen, zur Vermeidung von unsachlicher Ergebnisse, die Gelegenheit gegeben werden muss, sich rechtzeitig auf die neue Rechtslage einzustellen.**

Die gebotene Rechtssicherheit hinsichtlich des Vertrauens in bestehende Regelungen und den damit geplanten Investitionen kann durch die Gewährung von Übergangsfristen geboten werden, wie es bei anhängigen Bauverfahren sehr wohl vorgesehen ist.

### **ecoplus:**

ecoplus Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH ist Betreiber von 18 Wirtschaftsparks und 6 Technologie- und Forschungszentren. Im Rahmen des Investorenservices werden alle Unternehmen, die sich in NÖ ansiedeln oder erweitern möchten, beraten. Ebenso werden Gemeinden bei der Entwicklung von Gewerbe-, Betriebs- und Industriegebieten beraten und begleitet.

Dabei wird ein strukturierter Ansatz verfolgt, interkommunale Kooperationen forciert und die ökologische Erneuerung von bestehenden Betriebsgebieten initiiert. Das Ziel bei all diesen Tätigkeiten ist die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Niederösterreich zu erhöhen und Arbeitsplätze in NÖ zu schaffen und abzusichern.

Die Bemühungen um Betriebsansiedlungen sind auch im Lichte des nationalen und internationalen

Standortwettbewerbs zu sehen, daher sind attraktive Rahmenbedingungen in Niederösterreich eine Grundvoraussetzung.

In der aktuell zur Begutachtung aufliegenden Novelle des NÖ ROG gibt es einige Änderungen, welche die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts für Betriebsansiedlungen einzuschränken drohen. Hier gilt es behutsam vorzugehen und keine gravierenden Einschnitte für Betriebsansiedlungen vorzunehmen, ohne dass gleichzeitig ökologisch sinnvolle Alternativen sichergestellt werden.

### **Ecowind:**

Ecowind Handels- und Wartung- GmbH nutzt die Möglichkeit der öffentlichen Begutachtung der Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes, um eindringlich davor zu warnen, dass dadurch ein Niederösterreich in PV-Ausbaustopp von mehreren Jahren droht, anstatt die Novellierung als Chance für den Klimaschutz zu nutzen. Unternehmensgegenstand von ECOwind ist die Projektierung von Anlagen zur Herstellung erneuerbarer Energie (Windparks und Photovoltaikanlagen) bis zur Baureife und die Errichtung dieser Anlagen und die VenNertung der entwickelten und/oder errichteten Projekte sowie deren technische Betriebsführung.

Mit der vorliegenden Novelle verursacht das Land Niederösterreich eine Stop&Go-Politik, in der einerseits von einem bestehenden und transparenten Vorgehen gemäß aktuellem Leitfadens abgegangen wird und andererseits der Photovoltaik-Ausbau (> 2 ha) in Niederösterreich für bis zu 5 Jahren verhindert wird.

Auch der Verfassungsgerichtshof sieht vor, **dass dem Betroffenen, zur Vermeidung von unsachlichen Ergebnissen, die Gelegenheit gegeben werden muss, sich rechtzeitig auf die neue Rechtslage einzustellen.** Die gebotene Rechtssicherheit hinsichtlich des Vertrauens in bestehende Regelungen und den damit geplanten Investitionen kann durch die Gewährung von Übergangsfristen geboten werden, wie es bei anhängigen Bauverfahren sehr wohl vorgesehen ist.

Als Unternehmen mit Sitz in Niederösterreich und Beschäftigung von 21 Mitarbeitern erlauben wir uns daher nachstehende Stellungnahme zur Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 zu übersenden und möchte Sie bitten, die angeführten Punkte bei der Finalisierung des NÖ Raumordnungsgesetz dringend zu beachten.

### **EVN:**

Die EVN unterstützt die Ziele des Landes Niederösterreich im Bereich der Erneuerbaren Energien für 2030. Das seit Kurzem in Begutachtung befindliche Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz des Bundes sieht im Bereich der Photovoltaik für Österreich rund 10.000 MW zusätzlich zu errichtende PV-Kapazität vor. Der NÖ Energie- und Klimafahrplan strebt bis 2030 eine Erhöhung auf mindestens 2.000 MW PV-Leistung an. Aktuell sind in Niederösterreich rund 300 MW Photovoltaikanlagen installiert. In den letzten Jahren kam es zu einem durchschnittlichen jährlichen Zubau von rund 30 MW. Um die auf Niederösterreich bezogenen Ziele bis 2030 zu erreichen, müsste die Ausbaugeschwindigkeit in Niederösterreich durchgängig um das Sechsfache erhöht werden.

In diesem Zusammenhang ist der im gegenständlichen Entwurf vorgeschlagene Widmungsstopp, welcher auch Flächen betrifft, die sich bereits im Verfahren zur Umwidmung in „Grünland – Photovoltaik“ befinden, hinderlich für die Erreichung der Ausbauziele. Dies vernichtet aktuelle Projektvorhaben, welche die derzeit zur Verfügung stehenden und in Aussicht gestellten Fördermittel nach Niederösterreich holen könnten. Um die Ausbauziele dennoch erreichen zu können, müsste die Ausbaugeschwindigkeit ab 2023 – rechtskräftige Genehmigungen lägen wohl erst 2024 vor – nochmals deutlich erhöht werden, überschlägig auf 300 MW/a. Das scheint aufgrund von Engpässen bei den Genehmigungsbehörden, Anlagelieferanten und Projektwerbern kaum realistisch.

Wir verstehen die Anliegen und Herausforderungen im Bereich der Raumplanung. Im Sinne der Rechts- und Planungssicherheit sowie der Ausbauzieleerreichung ersuchen wir höflich, mehr Projekte vom Widmungsstopp auszunehmen. Eine – wenn auch vorübergehend verminderte – Fortsetzung der Umwidmungen zugunsten von Freiland-PV-Anlagen läge insbesondere im Interesse der regionalen Wertschöpfung aus Bundesförderungen.

Unseres Erachtens sollte die Hälfte des angestrebten Ausbauziels der installierten Leistung aus PV-Anlagen in Niederösterreich bis 2030 – also insgesamt 1.000 MW – auf Dächern und versiegelten Flächen errichtet werden (aktueller Bestand 300 MW; weitere 700 MW bis 2030). Dies entspricht im Sinne der Netzverträglichkeit auch der

sommerlichen Netzlast in Niederösterreich. Die zweite Hälfte (ebenfalls 1.000 MW) soll bis 2030 unter Berücksichtigung vorhandener bzw. kostengünstiger Einspeisemöglichkeiten in das öffentliche Hoch- und Mittelspannungsnetz durch Freiflächenanlagen errichtet werden.

Standorte für PV-Anlagen auf landwirtschaftlichen Freiflächen sollten ermöglicht werden, wenn sie einen vorhandenen Netzanschluss mitbenützen können (z.B.: bei Windparks, Industrie, Biomassekraftwerken). Diese Projekte könnten zeitnah ohne Netzverstärkungen realisiert werden. Kann ein vorhandener Netzanschluss nicht mitbenützt werden, soll PV auf landwirtschaftlichen Freiflächen nur dann zulässig sein, wenn die landwirtschaftliche Nutzung nur geringfügig eingeschränkt wird.

### **FWU:**

Das Forum Wissenschaft & Umwelt bedankt sich für die Möglichkeit, zum vorliegenden Entwurf der Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz Stellung zu nehmen.

Die Raumordnung nimmt eine zentrale Rolle bezüglich der größten Herausforderungen unserer Zeit wie Klimaschutz und Klimawandelanpassung, Energiewende, Ernährungssouveränität, Biodiversität und Artenschutz ein. Daher begrüßen wir diese Initiative des Landes NÖ.

Insbesondere ist positiv anzumerken, dass die Planungsgrundsätze vorbildlich formuliert sind und optimierte Formulierungen zu mehreren Aspekten gefunden wurden, um in der bisherigen Praxis erlebte Missverständnisse oder auch Missdeutungen künftig weitgehend auszuschließen. Freilich ist auch der vorliegende Entwurf nicht gänzlich frei von zu hinterfragenden Regelungen, die letztlich auf das Spannungsfeld zwischen der immer noch gängigen Wachstumsphilosophie und der begrenzten Ressource „Boden“ zurückzuführen sind.

Auch deshalb ist es uns ein großes Bedürfnis, einige Äußerungen dazu abgeben zu können.

#### Abschließende Bemerkungen

- Die vorgelegte ROG- Novelle wird vom Forum Wissenschaft & Umwelt in ihrem Bemühen, sich Detailfragen der Raumplanung auch insofern zu stellen, als sie versucht, bestehende Unklarheiten in der praktischen Anwendung des ROGs zu beseitigen, „Schlupflöcher“ zu schließen und sich aktuellen Herausforderungen in der räumlichen Entwicklung NÖs zu stellen, ausdrücklich begrüßt.
- Die vorgelegte ROG-Novelle ist aber noch immer dem Wachstumsdenken in der Siedlungsentwicklung verpflichtet, das in vielen niederösterreichischen Gemeinden – wie in anderen Bundesländern auch – aber keineswegs mehr die wahrscheinliche Zukunft abbildet, weil viele Gemeinden unter den gegebenen bestimmenden Rahmenbedingungen hinsichtlich Einwohnern und Wirtschaftsleistung weiter schrumpfen werden. Auf die damit verbundenen raumrelevanten Herausforderungen

geht diese Novelle nicht ein.

- Es wird daher empfohlen, in Zukunft sich auch aus Sicht der Raumplanung verstärkt mit den Rechtsrahmen für Gemeinden auseinander zu setzen, die rückläufige Entwicklungen zu bewältigen haben.

### **GBV:**

Die GBV Landesgruppe NÖ begrüßt zunächst das Vorhaben einer grundlegenden Überarbeitung der Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes.

Wir ersuchen daher darum, den vorliegenden Entwurf der Novelle zum NÖ ROG vor einer weiteren Evaluierung, unter Berücksichtigung der in der gegenständlichen Stellungnahme eingebrachten Aspekte, nicht in der vorliegenden Form zur Beschlussfassung zu bringen.

#### **1) Negative wirtschaftliche und soziale Auswirkungen:**

In Zeiten der Corona-Krise und dem dadurch zu erwartendem wirtschaftlichem Einbruch gilt der Wohnbau und insbesondere der Gemeinnützige Wohnbau als zentrale Stütze der NÖ Wirtschaftsleistung. Gerade in Zeiten wirtschaftlich schwierigster Rahmenbedingungen ist eine steigende Zahl der Bevölkerung dabei darauf angewiesen und rechnet auch damit, ihren Wohnbedarf über die von den Gemeinnützigen Wohnbauträgern neu errichteten Wohnungen zu einem leistbaren (gesetzlich reglementierten) Mietzins abdecken zu können. Dass die vorliegenden gesetzlichen Beschränkungen dieses Segmentes ausgerechnet in erwartbaren Krisenzeiten vorangetrieben werden, ist für die Gemeinnützigen Wohnbauträger nicht nachvollziehbar. Nach Einschätzung der GBVs sind folgende Konsequenzen zu erwarten:

Durch das neue ROG wird es zu einer Verknappung (und damit zwangsläufig einer Verteuerung) der für die Umsetzung von Wohnbauvorhaben Gemeinnütziger Wohnbauträger geeigneten Grundstücken kommen. Die GBVs werden im Ergebnis dazu gezwungen, kleinere (und damit zwangsläufig aufgrund der erhöhten Gemeinkostenanteile teurere) Wohnbauprojekte umzusetzen. Die Anzahl der von Gemeinnützigen Wohnbauträgern jährlich neu herstellbaren Wohnungen wird (schon aufgrund der Verknappung der „verdichtet“ verbaubaren Grundstücke) erheblich sinken. Dem gegenüber steht die Corona-Krise mit ihren negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft. Es ist zu befürchten, dass eine Verschlechterung der Einkommenssituation in Niederösterreich eintreten wird, der zwangsläufig höhere Mietpreise und ein wesentlich geringeres Ausmaß an vermietbarem Wohnraum gegenüberstehen werden. Somit wird die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Niederösterreich dem politischen Auftrag zur Schaffung von „leistbarem Wohnraum“, in der bisherigen Qualität, kaum mehr Folge leisten können.

Die Gemeinnützigen stehen für:

- Sicherung von Arbeitsplätzen durch unvermindertes Durcharbeiten auf allen NÖ Baustellen und in allen Unternehmen, auch in den schwierigen Corona-Monaten (keine Kurzarbeit, keine Kündigungen)
- Verlässlicher Partner für die Wirtschaft, im Hinblick auf die pünktliche Zahlungsmoral
- Aufrechterhaltung der Dienstleistung für und an Gemeinden
- Systemrelevante Dienstleister durch durchgehende Betreuung aller Kunden und damit Aufrechterhaltung des „sozialen Friedens“ in unseren Wohnungen und Häusern
- Grundpfeiler des sozialen Wohnbaus in Österreich: langfristig leistbarer Wohnraum, Delogierungsstopp in den Corona-Monaten, keine befristeten Mietverträge
- Bereits jetzt schon zukunftsorientierte Bauträger durch sparsamen Verbrauch von Grund und Boden, Berücksichtigung von Klimaschutz, Digitalisierung und technologischen Innovationen in der Entwicklung von Bauvorhaben (bspw. Konzentration auf

Innenentwicklung, Mobilitätskonzepte, Grün- und Freiraumplanungen, energieeffiziente Gebäude etc.)

- u.v.a.m

## 2) Inakzeptabler Verlust von Planungs- und Rechtssicherheit:

Das konnte bisher nur deshalb gewährleistet werden, weil wir bislang Planungs- und Rechtssicherheit hatten. Diese Planungs- und Rechtssicherheit wird im vorliegenden Entwurf zur Gesetzesänderung für die Gemeinden und die Gemeinnützigen aufgegeben. Die Notwendigkeit einer „Sonderwidmung“ für die Umsetzung von Bauvorhaben für den großvolumigen Wohnbau (in Verbindung mit der Änderung der Planungsrichtlinien), auch für bereits als Bauland-Wohngebiet oder Bauland-Kerngebiet gewidmete Grundstücke, wird zur Konsequenz haben, dass im (ohnedies unwahrscheinlichen) Fall einer derartigen Sonderwidmung jedes Bauvorhaben zusätzlich mit dem nicht abschätzbaren Risiko einer Anfechtung dieser „Sonderwidmung“ vor dem Verfassungsgerichtshof (im Zuge des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens) belastet wird, wobei der Ausgang solcher Verfahren vor dem Hintergrund der neuen Planungsrichtlinien völlig ungewiss ist. Leicht wird dabei damit zu argumentieren sein, dass der mit einer Sonderwidmung und einem neuen Wohnbauvorhaben zwangsläufig verbundene Zuzug zu negativen Verkehrsauswirkungen und zu negativen Auswirkungen auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild oder mit negativen Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung (Sozialverträglichkeit) verbunden sein wird.

Für die Erfüllung des gesetzlichen Auftrages der GBVs, qualitätsvollen und leistbaren Wohnraum für die niederösterreichische Bevölkerung zu schaffen sowie diesen zur Verfügung zu stellen, ist es notwendig, dass für eine verdichtete Wohnverbauung geeignete Grundstücke in ausreichender Anzahl und zu Preisen, die einen leistbaren Wohnbau ermöglichen, am Liegenschaftsmarkt zur Verfügung stehen.

Die in der Raumordnung verankerten gesetzlichen und für die Umsetzung von leistbarem Wohnraum geltenden Rahmenbedingungen definieren für die GBVs die Grundlage für etwaige Entscheidungen zum Grundstücksankauf, zur Planungsbeauftragung und der Schaffung von Wohnraum. Dies vor allem im Hinblick auf unterschiedliche Unternehmensstrategien, sowie unterschiedliche Geschäftsmodelle der Gemeinnützigen Wohnbauträger in Niederösterreich. Die GBVs ersuchen dringend den verfassungsrechtlich gebotenen Eigentums- und Vertrauensschutz beizubehalten.

Eine Änderung dieser Rahmenbedingungen kann nur unter angemessener Berücksichtigung der legitimierten Zielsetzungen der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft erfolgen.

Mit der nunmehr beabsichtigten umfassenden Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz wird die Basis für die dauerhafte Erfüllung des Auftrages der GBVs nachhaltig in Frage gestellt. Eine wirtschaftliche Nutzung bereits angekaufter (als Bauland gewidmeter) Grundstücke, für Zwecke des Gemeinnützigen Wohnungsbaues wird massiv erschwert (in zahlreichen Fällen gänzlich verunmöglicht) und nach Ablauf einer Übergangsfrist in vielen Fällen gänzlich ausgeschlossen.

Auf die Erlassung einer derartigen Widmung besteht kein Rechtsanspruch und ist über die völlige Überarbeitung der Planungsrichtlinien die Chance für eine erfolgreiche (von der Bevölkerung akzeptierte und auch im Falle einer nachprüfenden Kontrolle durch den VfGH als rechtskonform bestätigten) Ausweisung einer solchen Sonderwidmung extrem beschnitten worden. Alleine die, in der Volksmeinung negativ aufzunehmende, Formulierung „großvolumiger Wohnbau“ wird dazu führen, dass BürgermeisterInnen zurückschrecken werden, in ihren Gemeinden solche Widmungen zu erlassen. Auch ist die Intention, dass Projekte von Wohnbauträgern gemeinsam mit den Gemeinden (nach den Wünschen der Gemeinden) vorangetrieben werden (z.B. mittels städtebaulichem Wettbewerb) und anschließend eine Widmung mit der für das gewünschte Projekt notwendigen Dichte verordnet

wird, juristisch fragwürdig, da so eine Vorgehensweise negativ gestimmten Anrainern die Möglichkeit eröffnet, wegen einer „Anlasswidmung“ höchstgerichtlich gegen dieses Verfahren vorzugehen. Die aus dem Begutachtungstext herauszulesende Vorgangsweise, dass Bauträger Projekte vor Festlegung der „Geschoßflächenzahlwidmung“ mit der Gemeinde abzustimmen und zu entwickeln haben, ist grundsätzlich zu begrüßen. Die tatsächliche Widmung hängt jedoch immer von einer „Good-Will-Lösung“ der Gemeinde ab und stellt somit keine Rechtssicherheit dar.

### **3) Keine Dichtebegrenzung für Bauland-Kerngebiet:**

Das Ziel, eine weitere Bodenverdichtung und damit auch dem Verlust von Anbauflächen hintanzuhalten, ist klar. Nach Einschätzung der Mitgliedsunternehmen der GBV Landesgruppe NÖ wird jedoch das oben genannte Ziel mit dem vorliegenden Entwurf nicht erreicht werden können.

Beispielhaft verweisen wir auf die Situation in Salzburg, wo durch langfristig festgelegte Maximaldichten von Geschoßflächenzahlen kleiner 1, Grundstücke und Wohnraum nicht mehr verfügbar sind und bei gehandelten Grundstücken die Preise nur mehr für Immobilienspekulanten erschwinglich sind.

Das Thema ist auch aus ökologischer Sicht zu beurteilen. Wenn der Verdichtung im Kerngebiet kein breiter Raum mehr zur Verfügung steht, ist damit zu rechnen, dass – und der Druck wird kommen – immer mehr landwirtschaftliche Flächen aufgebraucht werden. Zusammengefasst, die Beschränkung der GFZ stellt sich klar gegen die Ökologisierung im ROG.

Nach Einschätzung der GBV Landesgruppe NÖ führt die vorliegende Dichtebegrenzung zu einer massiven Verringerung der Anzahl der neu fertig zu stellenden Wohnungen und darüber hinaus zu einer Verteuerung der Grund- und Baukosten. Dies wird im Ergebnis dazu führen, dass die Versorgung der niederösterreichischen Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum existentiell gefährdet ist. Ebenso wird es in weiterer Folge dazu führen, dass nach Ablauf der Übergangsfrist verdichteter Wohnbau (in einer betriebswirtschaftlich sinnvollen Größenordnung und somit eine moderate Mietzinsbildung ermöglicht) nur mehr auf (auch bereits derzeit als Bauland gewidmeten) Grundstücken möglich sein wird, welche über eine neue Sonderwidmung für großvolumigen Wohnbau verfügen.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass generell im vorliegenden Entwurf nicht zwischen ländlichen und städtischen Raum unterschieden wird. Mag es im ländlichen Raum, im unregulierten Bauland in besonderen Einzelfällen sinnvoll sein, Dichten mit 1,0 zu beschränken, ist es im städtischen Raum, wo Bebauungspläne existieren, kontraproduktiv. Die Möglichkeiten, vor allem die Kerngebiete des städtischen Raumes dichter zu verbauen, sollten eher gestärkt als geschwächt werden. Die Beschränkung der GFZ hat auch keinerlei ökologisch positive Auswirkung, da über die GFZ die verbaute Fläche nicht geregelt wird. Es ist durch eine Begrenzung der GFZ bei bestehenden Widmungen keine Nachverdichtung zu erwarten. Um dem politischen und auch ökologisch sinnvollen Auftrag der Ortskernverdichtung (Nachverdichtung) umsetzen zu können, darf die Beschränkung der GFZ in Widmungsgebieten mit Baulandkerngebiet nicht verordnet werden. Alternativ ist zu prüfen, ob es im Bereich der derzeitigen Widmung Bauland Kerngebiet überhaupt zu einer Änderung kommen muss. Das sogenannte „Eingriffsrecht“ auf mögliche überdimensionierte Projekte ist durch den Gestaltungsbeirates im Rahmen der NÖ Wohnbauförderung ohnedies gegeben.

Gänzlich unregelt ist die nachträgliche Verdichtung, wie etwa bei Dachgeschoßausbauten oder Aufstockungen etc., die sodann eine Umwidmung – da größer als 1,0 – nach sich ziehen würde.

### **4) Sonderwidmungskategorie:**

Es ist zu befürchten, dass die in den vergangenen Jahren immer langwieriger gewordenen Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren in Zukunft durch die neuen Einschränkungen zeitlich noch umfangreicher und schwieriger werden.

Die Gemeinden werden in der Phase der Übergangsfristen mit jahrelangen Bausperren die Bautätigkeit der Gemeinnützigen in weiten Teilen zum Erliegen bringen. Negative Auswirkungen auf die Bautätigkeiten und die Beschäftigung sind zu befürchten. Die GBV Landesgruppe NÖ schlägt deshalb vor, anstatt der Widmungskategorie „großvolumiger Wohnbau“ eine Widmungskategorie „nachhaltiger Wohnbau“ zu installieren. Nach einer aktuellen Umfrage bewerten nur noch 25 % der Österreicher das Wohnen noch als leistbar.

Die erwartbar wenigen Grundstücke, welche die Hürde der Sonderwidmung „großvolumiger Wohnbau“ (dann) genommen haben, werden – aufgrund der durch die rechtlichen Rahmenbedingungen hervorgerufenen Verknappung des Angebotes und des damit auch hervorgerufenen massiven Wettbewerbs mit gewerblichen Bauträgern – im Ankaufspreis für GBVs kaum mehr finanzierbar sein bzw. zu einer massiven Verteuerung der Mieten über gestiegene Grundkosten führen.

Unklar ist die Notwendigkeit einer Festlegung der Dichte im Flächenwidmungsplan. Die Bebauungsdichte kann gegenwärtig schon über Bebauungspläne geregelt werden und diese Kompetenz liegt schon jetzt bei den jeweiligen Gemeinderäten. Diese Maßnahme könnten die WENIGEN Gemeinden, die mit der Entwicklung des Wohnbaues in NÖ unzufrieden sind, schon mit der geltenden Gesetzgebung ergreifen. Die GBVs in NÖ sind in 516 von 573 Gemeinden aktiv tätig und leisten hervorragende Arbeit – das wird gerade in einer umfangreichen Studie bestätigt, die demnächst öffentlich gemacht werden wird.

## **5) Rechtssicherheit und Verlängerung Übergangsfristen:**

In den Übergangsbestimmungen ist unbedingt zu ergänzen/ändern, dass sämtliche aufliegende rechtskräftige Bebauungsbestimmungen ausgenommen sind und gültig bleiben. Es ist auch klarzustellen, dass für Bauvorhaben, die vor Ende der Übergangsfrist bei der Baubehörde eingereicht sind, die Bebauungsmöglichkeiten der gültigen Flächenwidmung und des zugehörigen Bebauungsplanes gelten. Die Übergangsfrist ist auf 2030 zu verlängern, um die Umsetzung, schon angekaufter Baulandflächen, in Etappen weiterhin möglich zu machen. Wir weisen darauf hin, dass durch die Übergangsbestimmungen bereits gewidmete Grundstücke (GFZ über 1,0) schlechter gestellt (Bauverbot) werden als noch nicht gewidmete Grundstücke.

Weiteres ist eine Klarstellung erforderlich, dass die GFZ stets von der gesamten Grundstücksfläche zu berechnen ist und nicht von der „nur gewidmeten“ Fläche. Es kommt daher zu einer Entwertung von Grundstückbevorratung ohne Entschädigungsanspruch. Die verfassungsrechtliche Konformität könnte somit in Frage gestellt werden. Da kein Rechtsanspruch auf die Neufestlegung der Widmung eines Grundstückes besteht, müssen die Übergangsbestimmungen eine Verpflichtung enthalten, die Gemeinden zwingt, einen „Widmungswiderspruch“ innerhalb einer Frist zu beheben. Um dieser Frist Nachdruck zu verleihen, schlagen wir vor, innerhalb dieser Frist kein Bauverbot auszusprechen, sondern die gültigen Bebauungsmöglichkeiten bestehen zu lassen, mindestens jedoch eine Bebauung mit der GFZ maximal 1,0 zu erlauben.

Abgeändert werden soll auch der Stichtag für die Einreichung neuer Widmungskategorien von dem derzeit geplantem Tag (Datum Beginn der Auflagefrist) auf zumindest 1. Jänner 2021. Das wird dahingehend begründet, da die Gemeinnützige Wohnbaubranche zahlreiche Projekte in der Anbahnungsphase hat, hohe Vorplanungskosten schon getätigt wurden und somit das ohnehin schon geringe Zeitfenster nutzen muss, um diese Projekte noch nach dem bestehenden Rechtssystem vorbereiten zu können.

Wir ersuchen daher darum, die Novelle in der vorliegenden Form nicht zur Beschlussfassung zu bringen und die – grundsätzlich begrüßenswerte – Novellierung und Modernisierung der

raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der Interessen der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und der möglichen negativen wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen auf die niederösterreichische Bevölkerung und Wirtschaft zu hinterfragen und anzupassen.

### **ImWind:**

Als ImWind, einer der größten Entwickler und Erzeuger erneuerbarer Energie in Österreich, insbesondere im Bereich Windkraft und Photovoltaik, betreffen uns die Änderungen der NÖ-Raumordnungsnovelle sehr. Wir nutzen daher die Möglichkeit zur Stellungnahme in der öffentlichen Begutachtung der Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes.

Leider mussten wir feststellen, dass durch die geplante ROG-Novelle in Niederösterreich ein PV-Ausbaustopp von mehreren Jahren droht, anstatt die Novellierung als kurzfristige Chance für den Klimaschutz zu nutzen.

Mit der vorliegenden Novelle verursacht das Land Niederösterreich eine Stop&Go-Politik, in der einerseits von einem bestehenden und transparenten Vorgehen gemäß aktuellem Leitfadens abgegangen wird und andererseits der Photovoltaik-Ausbau (> 2 ha) in Niederösterreich für bis zu 5 Jahre verhindert wird.

Als ein Unternehmen mit Firmensitz in Niederösterreich und einer Beschäftigung von rd. 50 Mitarbeitern alleine im Erneuerbaren Bereich erlauben wir uns daher nachstehende Stellungnahme zur Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 zu übersenden und möchten Sie bitten, den nachfolgend angeführten Punkt bei der Finalisierung des NÖ Raumordnungsgesetzes dringend zu beachten.

### **IV NÖ:**

die Industriellenvereinigung Niederösterreich bedankt sich für die Möglichkeit, zur Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes, die wir grundsätzlich begrüßen, Stellung zu nehmen: Folgende Punkte sehen wir aus Sicht der Produktionsbetriebe des Landes kritisch:

- 1) Unabdingbar aus Gründen der Rechtssicherheit ist, daß die neuen Regelungen nicht in bestehendes Eigentumsrecht und Besitzverhältnisse eingreifen.

### **Kiesenhofer:**

Bei den geplanten Änderungen ist vieles sehr gut gelungen; die Überlegungen in den Bereichen Siedlungsentwicklung – grüner Infrastruktur – Klimawandelanpassung – Oberflächenwassermanagement – Grünland-Freihalte-Retentionsflächen entlang von Fließgewässern u.v.m. sind im Sinne einer ökologischen Ausrichtung des ROG unter den Gesichtspunkten sorgsamer Umgang mit unserem Boden und Klimawandel sinnvoll, wichtig und zukunftsweisend.

Besonders gelungen erscheint mir die neue Widmungskategorie „großvolumiger Wohnbau“, verbunden mit der Geschoßflächenzahl >1. Die Gemeinden wissen um den Bedarf und die

passenden Grundstücke für großvolumige Bauten, das Land hat ein wachsames Auge auf die Nachhaltigkeit der Gemeinde-Entscheidung.

### **LSG:**

LSG Group und deren Tochtergesellschaften LSG Building Solutions GmbH sowie der LSG Solar Solutions GmbH nutzt die Möglichkeit der öffentlichen Begutachtung der Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes, um eindringlich davor zu warnen, dass dadurch ein Niederösterreich in PV-Ausbaustopp von mehreren Jahren droht, anstatt die Novellierung als Chance für den Klimaschutz zu nutzen.

Unsere Firma entwickelt und errichtet PV Anlagen in In und Ausland mit einem Jahresvolumen von rund 300MW Anlagenleistung und hat für Österreich mehrere PV Projekte im Freilandbereich aktuell in der Entwicklung.

Die vorliegende Novelle hindert die weitere Entwicklung von PV Anlagen eingehend und stellt damit unsererseits eine Entscheidungsgrundlage, die weitere Entwicklung und deren verbundenen Kosten in Frage zu stellen. Aktuell konzentrieren wir uns auf Projekte, welche auf geschlossenen Deponien geplant sind. Sollten diese ebenfalls im Zuge der neuen Raumordnung nicht umsetzbar sein, werden wir vermutlich die Entwicklung von PV Freiflächenanlagen in Österreich einstellen da nicht finanzierbar.

Als Unternehmen mit Sitz in Wien und Niederösterreich mit einer aktuellen Vollbeschäftigung von ca. 120 Mitarbeitern erlauben wir uns daher nachstehende Stellungnahme zur Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 zu übersenden und möchte Sie bitten, die angeführten Punkte bei der Finalisierung des NÖ Raumordnungsgesetz dringend zu beachten.

### **Mag St. Pölten:**

Grundsätzlich wird festgehalten, dass die geplante 6. Novelle des NÖ. ROG 2014 eine Vielzahl anstehender Fragestellungen der Raumordnung (Bodenschutz / Flächenverbrauch, Baulandreserven, Klimawandel, Energieraumplanung, daraus folgende Planungsrichtlinien, ...) in den Städten und Gemeinden Niederösterreichs thematisiert und versucht hier zeitgemäße Lösungsansätze zu liefern.

Die damit in Verbindung stehende Stärkung der Regionalplanung sowie der regionalen Leitplanung in NÖ (geplante überörtliche Raumordnungsprogramme für betriebliche Nutzungen sowie für Photovoltaikanlagen) ist aus fachlicher Sicht zu begrüßen. Voraussetzung für einen erfolgreichen Prozess auf regionaler Ebene und hohe Akzeptanz der Ergebnisse des Planungsprozesses und der Ergebnisse auf lokaler Ebene ist eine enge Einbindung der Gemeinden und eine weitgehende Berücksichtigung deren Anforderungen oder lokalen Spezifikas.

Insbesondere den unterschiedlichen Aufgabenstellungen und Herausforderungen zwischen den Stadtregionen und den kleineren Gemeinden im Bundesland wird jedoch nicht in erforderlichem Ausmaß Rechnung getragen. Hier sollten z.B. die Vertreter der Städte und ihre Raumplaner sowie die Ortsplaner noch stärker in den Gesetzgebungsprozess eingebunden werden, um die Probleme aus der „Praxis“ noch stärker zu berücksichtigen und in der Novelle abbilden zu können.

Die grundlegende Überarbeitung der Planungsrichtlinien der Raumplanung war dringend erforderlich. Viele Themenstellungen des gesellschaftlichen Wandels wurden nur unzureichend abgebildet, die geplante Novelle stellt sich nunmehr diesen Fragestellungen und versucht hierauf Antworten und Lösungsansätze zu liefern.

In diesem Sinne sollten auch die Planungsebenen in der Örtlichen Raumplanung klar in ihren Inhalten und Zielsetzungen von einander abgegrenzt werden. Die zuletzt erfolgte Stärkung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes durch die Einführung darauf Bezug nehmender vereinfachter Widmungsverfahren, wird als überaus sinnvoll eingeschätzt. Demgegenüber sollten jedoch auch der Flächenwidmungsplan in seinen Inhalten und Darstellungen klar vom Bebauungsplan abgegrenzt werden. Die zunehmende Vermischung von Inhalten (z.B. auf Geschoßflächenzahlen bezugnehmende Wid-

mungsfestlegungen, neue Widmungskategorien, weitere Aufspaltung von Widmungskategorien durch ergänzende begrenzte Wohneinheiten im BW & BK, ...) führt beim Flächenwidmungsplan aufgrund seines Maßstabs von 1:5.000 u.a. zu einer zunehmenden Unlesbarkeit für die BürgerInnen. Letztlich sollte doch der Flächenwidmungsplan aufgrund der unterschiedlichen Planungsebenen lediglich festlegen wo gebaut werden kann (Bauland, Grünland, Verkehrsflächen mit Untergliederungen) und der darauf aufbauende Bebauungsplan wie gebaut werden kann. Diese Ebenen werden zunehmend vermischt, was kritisch gesehen wird. Die vor einigen Jahren abgeschafften Wohndichteklassen im FWP hatten ähnliche Zielsetzungen wie die nunmehr einzuführenden Geschosßflächenbegrenzungen, dienten jedoch nur der Orientierung für darauf aufbauend zu erstellende Bebauungspläne. Nunmehr sollen Bebauungsdichten / Geschosßflächenzahlen mit undifferenzierten Festlegungen zwischen Stadt & Land bereits in die Flächenwidmung transferiert werden, nicht nur als Planungsziel für neue Widmungsfestlegungen (dies scheint eher überlegenswert) sondern vielmehr auch den Bestand des Baulands in den Gemeinden umfassend.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die geplante 6. Novelle des NÖ. ROG 2014 aufgrund der weitreichenden zeitgemäßen Überarbeitung doch mit teils erheblichem planerischem Mehraufwand für die Gemeinden verbunden ist.

### **Mag Wr. Neustadt:**

Der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt gestattet sich mitzuteilen, dass gegen den im Betreff genannten Entwurf kein Einwand erhoben wird.

Aus Sicht des Magistrates ist die derzeit in Begutachtung befindliche Novelle des Nö ROGs 2014 zu begrüßen, da viele Inhalte konkretisiert und an heutige Zielsetzungen angepasst wurden.

Zudem wurden Anregungen der Stadtverwaltung, wie z. B. die Möglichkeit Infrastrukturkosten mittels Verträgen nach §17 NÖ ROG auch für Änderungen der Bebauungsbestimmungen einzuheben, aufgenommen. Diesbezüglich wurden auch die Kostenbeiträge für soziale Infrastrukturen rechtlich eindeutig abgesichert.

Die Änderungspunkte zu den Themen „Größenbeschränkungen für Bauplätzen“ sowie „Verankerungen von Maßnahmen des Klimaschutzes im Bebauungsplan“ schaffen darüber hinaus weitere Grundlagen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

### **NÖ UA:**

Es werden seitens der NÖ Umweltanwaltschaft viele Novelleninhalte als überaus wesentlich für die zukünftige Entwicklung des Landes Niederösterreich ausdrücklich begrüßt, insbesondere in Hinblick auf die Aspekte Klimakrise und Bodenverbrauch.

### **ÖAMTC:**

Im Allgemeinen ist zu begrüßen, dass der Zusammenhang zwischen

Siedlungsstruktur, Flächenwidmung und Verkehr stärker als bisher Berücksichtigung findet. Ebenso wird ein klarer Auftrag an die Gemeinden deutlich, verkehrliche Aspekte bei der Erstellung von Raumordnungsprogrammen bereits frühzeitig zu prüfen und einzubeziehen.

In diesem Zusammenhang wird klarzustellen sein, dass konkrete verkehrswirksame Maßnahmen im Gemeindestraßennetz auf Grund der Raumordnungsprogramme zu treffen sind, bzw. diesen jedenfalls nicht entgegenstehen dürfen. Hier sei auf die Wechselwirkung mit § 43 StVO hingewiesen, zumal Verkehrsverbote und Verkehrserleichterungen sich an den jeweiligen Raumordnungsprogrammen zu orientieren haben, gleichzeitig heranzuziehen sind, um die Zielerreichung der Programme zu unterstützen.

Besonders wollen wir schon hier auf die Anmerkungen zu Punkt 11 (§ 16 Abs 1) hinweisen, die im Hinblick auf die Effekte auf Verkehrssicherheit, Umweltbeeinträchtigung und Lärmbelastung von großer Bedeutung sind.

### **Ökowind:**

Die Ökowind Erneuerbare Energieerzeugungs GmbH plant, errichtet und betreibt Wind-, Wasser- und Photovoltaikanlagen. Im Rahmen dieses Schreibens nutzen wir die Möglichkeit der öffentlichen Begutachtung der Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes, um eindringlich davor zu warnen, dass dadurch in Niederösterreich ein PV-Ausbaustopp von mehreren Jahren droht, anstatt die Novellierung als Chance für den Klimaschutz zu nutzen.

Mit der vorliegenden Novelle verursacht das Land Niederösterreich eine Stop&Go-Politik, in der einerseits von einem bestehenden und transparenten Vorgehen gemäß aktuellem Leitfaden abgegangen wird und andererseits der Photovoltaik-Ausbau (> 2 ha) in Niederösterreich für bis zu 5 Jahren verhindert wird.

Auch der Verfassungsgerichtshof sieht vor, **dass dem Betroffenen, zur Vermeidung von unsachlicher Ergebnisse, die Gelegenheit gegeben werden muss, sich rechtzeitig auf die neue Rechtslage einzustellen.** Die gebotene Rechtssicherheit hinsichtlich des Vertrauens in bestehende Regelungen und den damit geplanten Investitionen kann durch die Gewährung von Übergangsfristen geboten werden, wie es bei anhängigen Bauverfahren sehr wohl vorgesehen ist.

Als Unternehmen mit Sitz in Niederösterreich erlauben wir uns daher nachstehende Stellungnahme zur Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 zu übersenden und möchte Sie bitten, die angeführten Punkte bei der Finalisierung des NÖ Raumordnungsgesetz dringend zu beachten.

### **ÖSB LG NÖ:**

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 27. August 2020, RU1-RO-2/052-2020, nimmt die Landesgruppe Niederösterreich des Österreichischen Städtebundes zum vorliegenden Entwurf einer Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (6. Novelle) wie folgt Stellung:

Im Sekretariat der Landesgruppe NÖ langten Stellungnahmen von 5 größeren Städten ein (Krems, St. Pölten, Schwechat, Wiener Neustadt und Zwettl-NÖ). Weiters wurde seitens der Stadtgemeinde Amstetten mitgeteilt, dass aus Zeit-/Fristgründen sowie wegen der umfassenden und wesentlichen Änderungen eine Stellungnahme bis spätestens 25. September 2020 direkt an das Amt der NÖ Landesregierung übermittelt werden wird.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass diese umfangreiche Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz grundsätzlich begrüßt wird, da auch langjährige Anregungen von Stadtverwaltungen umgesetzt wurden, allerdings haben einige Städte unter anderem Bedenken, kritische Einwände, offene Fragen und Verbesserungsvorschläge übermittelt. In den beiliegenden Stellungnahmen werden auch Befürchtungen von nachteiligen Folgen für die Gemeinden zum Ausdruck gebracht (untermauert durch konkrete Beispiele aus der Gemeindepraxis).

**Diese Bedenken beziehen sich insbesondere auf die vorgesehenen Änderungen zu § 16 und die geplante Einführung von neuen Bauland-Widmungskategorien:** Geschoßflächenanzahl in Wohngebieten nicht über 1; Beschränkungen für 100 Fahrten pro Hektar und Tag, **bestehen aber auch hinsichtlich der Übergangsbestimmungen.**

In der Anlage werden die umfangreichen Stellungnahmen des **Magistrates der Landeshauptstadt St. Pölten** (bestehend aus der Stellungnahme der Stadtplanung vom 15. September 2020 und des Fachbereiches Behörden, Bau- und Feuerpolizei, vom 15. September 2020), die Stellungnahme des **Magistrates der Stadt Krems** und die Stellungnahmen der **Stadtgemeinden Schwechat, Wr. Neustadt und Zwettl-NÖ** übermittelt.

Die Landesgruppe Niederösterreich des Österreichischen Städtebundes ersucht, sämtliche in den vorliegenden Stellungnahmen enthaltenen praktischen Anregungen und Änderungsvorschläge zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechend zu berücksichtigen.

### **Püspök:**

Die wind & energy GmbH, als Teil der PÜSPÖK Group, ein österreichisches Familienunternehmen mit Sitz in Parndorf, nutzt hiermit die Möglichkeit der Begutachtung zur 6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014.

Die PÜSPÖK Group ist seit über 20 Jahren in der Erneuerbaren Energie Branche tätig, seit 2001 Windkraftbetreiber und mit knapp 400 MW installierter Windkraft—Leistung der größte private Windkraftbetreiber Österreichs. Unter anderem betreiben wir Windkraftanlagen in Niederösterreich und sind bereits in enger Abstimmung mit etlichen Niederösterreichischen Gemeinden beim Thema Photovoltaik.

Die derzeit in Begutachtung befindliche Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes droht den Ausbau der Photovoltaik (als erklärtes Ziel der Landesregierung) für die nächsten 4—5 Jahre zu stoppen. Mit dieser Novelle kommt es zu einer Stop & Go—Politik, in der von einem bestehenden und transparenten Vorgehen gemäß aktuellem Leitfaden abgegangen wird.

Wir erlauben uns daher, nachstehende Stellungnahme zur Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 zu übersenden und möchten Sie bitten, die angeführten Punkte bei der Finalisierung des NÖ Raumordnungsgesetz dringend zu beachten.

### **PV Austria:**

Der Bundesverband Photovoltaic Austria (PVA) nutzt die Möglichkeit der öffentlichen Begutachtung der Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes, um eindringlich davor zu warnen, dass dadurch ein Niederösterreich in PV-Ausbaustopp von mehreren Jahren droht, anstatt die Novellierung als Chance für den Klimaschutz zu nutzen.

Niederösterreich hat in den vergangenen Jahren sukzessive die gesetzlichen Rahmenbedingungen für den PV-Ausbau nachgebessert und zählt dementsprechend zu den Vorreitern im Bereich der administrativen Abwicklung im Genehmigungsbereich. So wurde **mit dem kürzlich präsentierten „Leitfaden zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan“ den Gemeinden sowie Anlagenerrichtern ein gelungenes und gut handhabbares Instrument zur Abwicklung von Flächenwidmungen zur Verfügung gestellt. Völlig unklar ist daher, weshalb es nach 6 Monaten, mit der Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes, ein gänzlich neues Konzept zur Bewertung von Flächen für PV-Anlagen braucht.**

Damit verursacht die vorliegende Novelle eine Stop&Go-Politik, in der einerseits von einem bestehenden und transparenten Vorgehen gemäß aktuellem Leitfaden abgegangen wird und andererseits der Photovoltaik-Ausbau (> 2 ha) in Niederösterreich für bis zu 5 Jahren verhindert wird.

Wir erlauben uns daher nachstehende Stellungnahme zur Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 zu übersenden und möchten Sie bitten, die angeführten Punkte bei der Finalisierung des NÖ Raumordnungsgesetz dringend zu beachten.

Sehr gerne unterstützt der Bundesverband Photovoltaic Austria mit samt seinem Vorstand und seiner Mitglieds-Firmen als Ansprechpartner, in der weiteren Ausarbeitung des Raumordnungsgesetzes, damit dies die Klimaziele unterstützen kann.

### **ZUSAMMENFASSUNG der Stellungnahme zur Begutachtung der Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes**

- **Anhebung der Leistungsgrenze für Widmungsnotwendigkeit auf 200 kWp**
- **Bestehender Leitfaden zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan als optimales Instrument soll beibehalten werden**
- **Übergangsbestimmungen bis zur Veröffentlichung des überörtlichen Raumordnungsprogramms**
  - a. Schutz bereits anhängiger Verfahren dringend erforderlich*
  - b. Ausweitung der Flächen-Ausnahmen vom überörtlichen Raumordnungsprogramm erforderlich*

- Umgehender Beschluss des Raumordnungsprogramm unerlässlich
- Überörtlichen Raumordnungsprogramm muss ausreichend Flächen ausweisen
- Bearbeitungszeit für Widmungen innerhalb des Raumordnungsprogramms muss

transparent gestaltet werden – Schnellwidmungsverfahren sind vorzusehen

**Weitere Hinweise:**

- Ermöglichung innovativer Anlagen in der Landwirtschaft
- Bewertung von Naturschutzgebieten mit Fokussierung auf Schutzgut

**Schmudermayer:**

Die dringend anstehenden Problembereiche wie „Klimawandel“ und „Energiewende“ bedürfen, laut Meinung des Gesetzgebers, einer entsprechenden Anpassung der zukünftigen Nutzungsweise noch disponierbarer Flächen bzw. der Art und Weise dieser Nutzung. In diesem Sinne wird diese Novellierung in der Hauptsache auf den Flächenbedarf von Fotovoltaik-Anlagen ausgerichtet.

Dazu ist anzumerken, dass hier die Gefahr besteht, dass vorzugsweise Flächen, die nicht landwirtschaftlich oder sonst genützt werden, großflächig verbaut werden. Gerade diese Flächen sind wertvolle Rückzugsflächen für seltene oder in NÖ selten gewordene Pflanzen und Tierarten. Sollte darauf nicht vom Gesetzgeber Rücksicht genommen werden, drohen, wie schon seit Jahren feststellbar, weitere Verluste an Arten.

Demgegenüber wären Flächen, die bereits versiegelt sind und nicht mehr verwendet und auch nicht zurückgebaut werden, zu bevorzugen. Ebenso die Verbauung kleinerer und mittlerer Anlagen auf Dächern und Parkplatzüberdachungen.

Die vorliegende Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes enthält keine geeigneten Vorkehrungen, die eine maximale Schonung naturbelassener Flächen sicherstellen. Besondere, nicht oder nicht intensiv landwirtschaftlich genutzte Biotop sind durch zahlreiche bereits bekannte Projekte gefährdet. Dazu gehören beispielsweise Trockenrasen, Wiesen oder aufgelassene Steinbrüche. Diese Biotop bedürfen eines besonderen gesetzlichen Schutzes, der über die Bestimmungen des NÖ Naturschutzgesetzes hinausgeht. Dieser Schutzanspruch ist im NÖ Raumordnungsgesetz im Zusammenhang mit dem Ausbau der Fotovoltaik zu verankern.

Ein Themenbereich, der im Entwurf nicht behandelt wird, ist die Windkraft. Die geltenden Grenzwerte für die minimal nötige Energieausbeute am Standort und die Mindestabstände zu Siedlungsobjekten bleiben unverändert. Dies ist angesichts der immer größer werdenden Anlagen nicht zu vertreten.

**SG Amstetten:**

**Zu 1. — Allgemeiner Teil**

Die Absicht zur Vereinheitlichung der Qualität der Örtlichen Entwicklungskonzepte ist jedenfalls zu befürworten, entspricht jedoch erst dann dem Gleichbehandlungsgrundsatz,

wenn dieses Planungsinstrument wieder verpflichtend für alle Gemeinden zu erstellen ist. Nachdem diese Verpflichtung fehlt, kann die beabsichtigte Qualitätssteigerung nicht erreicht werden.

Die Behauptung, durch diesen Gesetzesentwurf sei für die Gemeinden mit keinen finanziellen Auswirkungen zu rechnen, ist schlichtweg unrichtig, da die — durchaus sinnvolle — Erhöhung der Planungsintensität (wenn auch mit Übergangsfristen) auf jeden Fall zu einem erheblichen Mehraufwand, sowohl des gemeindeinternen Personalaufwandes als auch hinsichtlich unerlässlicher externer Auftragsvergaben, führen wird.

Der Hinweis, durch die neuen Widmungsarten würden keine unmittelbaren Verpflichtung zur Anpassung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes führen, widerspricht den hinlänglich bekannten Planungshorizonten für seriöse Planungs- und Entwicklungsüberlegungen in der Raumordnung.

### **SG Zwettl:**

Am 2. Juli 2020 hat der NÖ Landtag die **jüngste Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz**, mit der de facto eine Bauland-Widmungssperre bis 31. Dezember 2023 verfügt und ein sogenanntes beschleunigtes Verfahrens neu geschaffen wurde, beschlossen.

Um der Landesregierung ausreichend Zeit für die Erlassung oder Überarbeitung von überörtlichen Festlegungen zu verschaffen, dürfen die Gemeinden befristet bis 31. Dezember 2023 insgesamt je Gemeinde (!) nur maximal 1 ha Wohnbauland bzw. 2 ha Betriebsbauland — mit Ausnahmen für öffentliche oder solche Einrichtungen und Betriebe, die für die Versorgung der kulturellen, wirtschaftlichen oder sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erforderlich sind — neu widmen. In bestimmten Fällen verdoppeln sich diese Grenzen.

Über Antrag der Gemeinde kann die Landesregierung schon zu einem früheren Zeitpunkt mit Bescheid feststellen, dass für eine bestimmte Gemeinde diese Beschränkungen entfallen, weil keine weiteren überörtlichen Festlegungen mehr erforderlich sind.

Schon diese Änderung des Raumordnungsgesetzes stellt einen **gravierenden Hemmschuh für die weitere Entwicklung der flächenmäßig größten Gemeinde Niederösterreichs** dar und bedeutet im Ergebnis mit Sicherheit, dass Bürgermeister LAbg. Franz Mold sehr bald viele bauwillige junge Familien enttäuschen wird müssen. Dies deswegen, weil die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ die vom Landesgesetzgeber ohne Rücksicht auf die flächenmäßige Erstreckung der jeweiligen Gemeinde festgelegte Grenze für die Neuwidmung von Wohnbauland mit 1 ha bald erreicht haben wird. Diese willkürliche Einschränkung wird mit Sicherheit zu großem Unverständnis und maßloser Enttäuschung in der Bevölkerung führen, weswegen auch die zu erwartenden politischen Folgen nicht außer Acht gelassen und somit insbesondere für flächenmäßig große „Landgemeinden“ zusätzliche gesetzliche Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen werden sollten.

**WEG:**

Die WEB Windenergie AG ist im Bereich der erneuerbaren Energieerzeugung aus Windkraft und Photovoltaik unter anderem auch in Österreich tätig und plant aktuell auch Freiflächen-Photovoltaik-Projekte in verschiedenen Bezirken in Niederösterreich.

Deshalb ist auch unser Unternehmen von der geplanten Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes besonders betroffen und wir nutzen die Möglichkeit für eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Begutachtung.

Erst im März 2020 hat die NÖ Landesregierung einen Leitfaden zur Ausweisung von Grünland-Photovoltaikanlagen im Flächenwidmungsplan herausgegeben. Im Vertrauen auf diese fachliche Basis haben viele Gemeinden und auch Unternehmen Initiativen zur Entwicklung von PV-Projekten auf geeigneten Freilandstandorten entwickelt und mit beträchtlichem Kostenaufwand Studien erstellen lassen.

In der vorliegenden Fassung droht durch die nun geplante Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes in Niederösterreich leider ein mehrjähriger Ausbaustopp, anstatt diese Novellierung als Chance für den Klimaschutz zu nutzen. Diese Stop&Go-Politik ist für alle im Planungsprozess beteiligten Gemeinden, Unternehmen und engagierte Menschen unverständlich, in der einerseits von einem bestehenden und transparenten Vorgehen gemäß aktuellem Leitfaden abgegangen wird und andererseits der Photovoltaik-Ausbau (> 2 ha) in Niederösterreich auf mehrere Jahre hinaus verhindert wird.

Auch der Verfassungsgerichtshof sieht vor, **dass dem Betroffenen, zur Vermeidung von unsachlichen Ergebnissen, die Gelegenheit gegeben werden muss, sich rechtzeitig auf die neue Rechtslage einzustellen.** Die gebotene Rechtssicherheit hinsichtlich des Vertrauens in bestehende Regelungen und den damit geplanten Investitionen kann durch die Gewährung von Übergangsfristen geboten werden, wie es bei anhängigen Bauverfahren sehr wohl vorgesehen ist.

Als erfolgreiches Unternehmen mit Sitz im Niederösterreich und Beschäftigung von mittlerweile 120 Arbeitnehmern im Bezirk Waidhofen an der Thaya erlauben wir uns daher nachstehende Stellungnahme zur Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 zu übersenden und möchte Sie bitten, die angeführten Punkte bei der Finalisierung des NÖ Raumordnungsgesetz dringend zu beachten.

**WET:**

Die geplante Novelle wird zu einer:

- (politisch verursachten) **Verknappung des Grundstücksmarktes für Grundstücke für den verdichteten (sozialen) Wohnbau** führen und damit
- rasch zu **einem massiven Preisanstieg für Grundstücke**, auf denen ein solcher verdichteter Wohnbau noch zulässig ist und
- zu einer **erheblichen Verteuerung** für die zu „verkleinernden“ Bauvorhaben (weil erhöhte Gemeinkosten auf weniger Nutzflächen umzulegen sind) führen und
- den GBV damit die Grundlage für die erfolgreiche Erfüllung des gesetzlichen Auftrages zur Bereitstellung von qualitativem und leistbarem Wohnraum (= die Sicherung von Grundstücken für die Umsetzung von gefördertem Wohnbau) in Frage stellen.

Eine Unterstützung für den Wohnbau durch GBV (zB Einführung einer Sonderwidmung nur für geförderten sozialen Wohnbau) ist nicht vorgesehen.

Zusammengefasst sollte daher nach unserer Einschätzung eine Neubewertung der in Aussicht genommenen Novellierung des Raumordnungsgesetzes und Berücksichtigung der Interessen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft erfolgen.

In jedem Falle wären dabei folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- **Verlängerung der Übergangsfrist, um die Wirtschaftlichkeit von geplanten Projekten zu gewährleisten**
- **Festlegung eines in der Zukunft liegenden Stichtages für Baueinreichungen die gänzlich vom Anwendungsbereich der Novelle ausgeschlossen werden (etwa das Ende der Übergangsfrist)**
- **Klarstellung in der Übergangsvorschrift, dass die Neureglung nicht für Bauverfahren anwendbar ist, die vor Ende der Übergangsfrist anhängig gemacht wurden (es ist reiner Zufall, ob innerhalb der Übergangsvorschrift eine Baubewilligung erteilt wird), es daher nur auf den Zeitpunkt der Antragstellung auf Erteilung der Baubewilligung, nicht aber auf den Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung für die Inanspruchnahme der Übergangsregelung ankommen soll**
- **Klarstellung, dass die Übergangsfrist auch für solche Grundstücke gilt, die bereits als BW/BK gewidmet sind aber eben keine Festlegung der Bebauungsdichte aufweisen = unregelmäßiges Bauland (und daher auch bisher schon mit einer Bebauungsdichte von über GFZ 1,0 verbaut hätten werden dürfen)**
- **Klarstellung, dass auch bei Verhängung einer Bausperre, die Erteilung einer Baubewilligung nicht mit dem Argument der zukünftigen Neufestlegung geänderter Widmung oder Änderung der Bebauungsbestimmungen (im hier relevanten Zusammenhang) versagt werden darf – Verbot der Erlassung von Bausperren in diesem Zusammenhang, weil damit die Übergangsfrist „gesperrt“ werden könnte.**
- **Überarbeitung der Planungsrichtlinien und Verankerung des Planungszieles der Sicherstellung der ausreichenden Widmung von Grundstücken (auch) für Zwecke des sozialen Wohnbaues**
- **neue Baulandwidmungsart für geförderten sozialen Wohnbau mit Erleichterungen bei einzelnen Planungsgrundsätzen**

## **WKO NÖ:**

Vorauszuschicken ist, dass Raumordnung wesentliche Auswirkungen auf eine Region, die Menschen und ihre Wirtschaft hat. Es ist daher umso wichtiger, dass Maßnahmen der Raumordnung breit diskutiert werden, um von allen mitgetragen werden zu können. Auch die aktuelle Novelle enthält wesentliche Änderungen, die von möglichst vielen Betroffenen diskutiert werden sollen, um die Auswirkungen realistisch einschätzen zu können.

Aufgrund der durchgeführten Begutachtung und den erhaltenen Rückmeldungen sind aus Sicht der Wirtschaftskammer jedenfalls folgende Themenstellungen weiterführend zu diskutieren und die Anmerkungen entsprechend zu berücksichtigen:

- **Widmung „verkehrsbeschränkte Betriebs- und Industriegebiete“:**

Die neue Widmung stellt einen gravierenden Eingriff in die langfristig geplanten Betriebsgebiete der Gemeinden dar. Um Schaden abzuwenden ist eine großzügige Übergangsbestimmung (Legisvakanz) aufzunehmen, die Gemeinden und Betrieben eine Umsetzung bereits geleisteter Vorplanungen ermöglicht.

Weiters sind aus Gründen des Bestandschutzes die Vorgaben der neuen Widmungskategorie nur für Neuwidmungen anzuwenden.

- **Stellplatzbeschränkung für Handelsbetriebe:**

Die Regelung ist zu eng gehalten und berücksichtigt nicht die tatsächlichen Gegebenheiten. Für eine geordnete Nahversorgung ist die Anzahl der zulässigen Stellplätze massiv zu erhöhen (zumindest Faktor 4).

Jedenfalls ist aber der Gebäudebestand auch bei baurechtlich relevanten Umbauten und Sanierungen aus dem Anwendungsbereich auszunehmen (keine Rückbauverpflichtung).

- **Photovoltaikanlagen:**

Aus landesrechtlicher Sicht (insbesondere aufgrund des NÖ Elektrizitätswesengesetzes) ist die Grenze, ab der die Widmung Grünland— Photovoltaikanlagen erforderlich ist, auf zumindest 200 kwpeak anzuheben. Da derzeit auch das Erneuerbaren Ausbau Gesetz des Bundes in Ausarbeitung ist, sind aber zusätzlich die dort etwaig vorgegebenen Voraussetzungen zur Förderfähigkeit zu berücksichtigen. Keinesfalls darf aus aufgrund einer widmungsmäßigen Freistellung eine Förderung ausgeschlossen sein.

Weiters ist die Frist zur Erlassung der Zonierung für Flächen für PV-Anlagen von mehr als 2 ha zu reduzieren. Zwei Jahre sind deutlich zu lang.

### Motivenbericht

#### **LAD1:**

##### Zum Allgemeinen Teil:

Im ersten Absatz könnten die „Zwei zusätzliche Programme“ näher bezeichnet werden.

Auf der Seite 2 sollte das Wort „klima –“ durch das Wort „klima-“ ersetzt werden.

Ob der Gesetzesentwurf tatsächlich für die Gemeinden mit keinen finanziellen Auswirkungen verbunden ist, wäre zu hinterfragen.

Im Hinblick auf das Problem der Notifizierung nach der Dienstleistungsrichtlinie

2009/125/EG wird auf die Besprechung am 11. September 2020 verwiesen.

Zum Besonderen Teil:

Die Erläuterungen zu Z 8 (§ 14 Abs. 2) im Hinblick auf die Begriffe „Widmung“ und „Neuwidmung“ erscheinen nunmehr obsolet.

Die Erläuterungen zu Z 8 (§ 14 Abs. 2) Z 14 dritter Satz erscheinen unklar.

Die Ausführungen zum letzten Absatz zu Z 8 (§ 14 Abs. 2) Z 20 hinsichtlich der groben Missachtung und der aufsichtsbehördlichen Konsequenz sind wohl für jede Missachtung relevant.

Der in Z 8 (§ 14 Abs. 2) Z 21 verwendete Begriff „Neuwidmungen“ sollte überdacht werden.

Die Erläuterungen zu Z 11 (§ 16 Abs. 1), dass bei der Ermittlung der Fahrten pro ha sämtliche Fahrten zu berücksichtigen sind, die von „mehrspurigen“ Kraftfahrzeugen durchgeführt werden, ergeben sich nicht aus dem Gesetzestext. Je nach Gesichtspunkt (z.B. Lärm) erscheinen u.U. auch einspurige Kraftfahrzeuge relevant.

Die Erläuterungen zu Z 14 (§ 17) dahingehend, dass beide Instrumente (Befristung bei Erstwidmungen und zusätzlich Vertragsraumordnung bei Erstwidmungen) bei Bedarf kombiniert werden können, ergibt sich unseres Erachtens derzeit in dieser Form nicht aus dem Gesetzestext.

Die Erläuterungen zu Z 24 (§ 20 Abs. 5 Z 1 letzter Satz) und Z 26 (§ 20 Abs. 5 Z 6) könnten dahingehend ergänzt werden, warum diese Regelungen geändert werden.

Zu den Erläuterungen zu Z 28 (§ 25 Abs. 4 Z 2) wird darauf hingewiesen, dass jedoch ein Screening durchzuführen sein wird.

In den Erläuterungen zu Z 35 (§ 30 Abs. 2 Z 24) sollte das Wort „Vorliegen“ durch das Wort „Vorliegens“ ersetzt werden.

In den Erläuterungen zu Z 36 (§ 31 Abs. 1) könnte das VfGH-Erkenntnis näher zitiert werden.

### Zum Inhaltsverzeichnis:

#### **LAD1:**

##### Zu Z 2 (Inhaltsverzeichnis):

Wir schlagen folgende Änderungsanordnung vor:

Im Inhaltsverzeichnis lautet der Eintrag zu § 17: „Baulandmobilisierung, Sonderformen der Vertragsraumordnung“

#### **Mag St. Pölten:**

##### **Zu Z 2 Inhaltsverzeichnis:**

Die geänderte Textierung des § 17 ist in der Gesetzestext-Gegenüberstellung nicht enthalten!

#### **SG Amstetten:**

##### Zu Z. 2: Inhaltsverzeichnis

In der Textgegenüberstellung weist der § 17 noch die derzeit geltende Formulierung auf.

### Zu § 1:

#### **LAD1:**

##### Zu Z 3 (§ 1 Abs. 1 Z 4):

Die einzelnen Widmungen sollten entweder generell in der Einzahl oder generell in der Mehrzahl angeführt werden.

### Zu § 6:

#### **ArchIng:**

##### **zu z 4 (5 6 Abs. 3) -Siedlungsgrenzen:**

Sollen lineare Siedlungsgrenzen durch jegliche Baulandwidmungsart einzuhalten sein? (bisher waren teilweise Ausnahmen für Sondergebiete und Betriebsgebiete je nach ursprünglicher Zielsetzung der Siedlungsgrenze argumentierbar — z.B.: BS-Raststätte) Laut § 6 Abs. 3 Ziffer 2 sind von einer flächigen Siedlungsgrenze umschlossene Baulandflächen im Bauland-Sondergebiet für öffentliche Einrichtungen ausgenommen. Wie ist in diesem Zusammenhang der Begriff „öffentliche Einrichtung“ zu verstehen? Die Festlegung von Bauland-Sondergebiet wird definitionsgemäß für Sonderfälle stark eingeschränkt. Bisher gibt es auch über öffentliche Einrichtungen hinausgehend Nutzungen (insbesondere touristisch genutzte Einrichtungen), die innerhalb von Bauland-Sondergebiet zulässig wären. Werden durch den Begriff „öffentliche Einrichtungen“ zukünftig jegliche (privat betriebene) touristische Nutzungen außerhalb von flächigen Siedlungsgrenzen ausgeschlossen? Zusätzlich wäre eine Präzisierung des Begriffes „öffentliche Einrichtungen“ wünschenswert, um hier Klarheit zu schaffen (was ist beispielsweise mit Verbänden, Genossenschaften, etc.).

### **ARGE Wohnen:**

Auch wird durch das in § 6 neu geregelte „Umwidmungsverbot“ von Bauland Sondergebiet in vernünftige Nachnutzungskonzepte zu einer Verknappung und Verteuerung des Grundstückangebotes und unökologischen Neuwidmungen führen. In Bauland Sondergebieten sind sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen (Wasser, Kanal, Straßen etc.) vorhanden, somit haben die Kommunen einen ökonomischen Vorteil diese Gebiete umzuwidmen und nicht neue Gebiete zu widmen.

Die als Bauland Sondergebiet gewidmeten Grundstücke befinden sich meistens im Eigentum der öffentlichen Hand, die dieses Bauerwartungsland im Sinne des leistbaren Wohnbaus Gemeinnützigen Bauträger zu dämpfenden Grundpreisen zur Verfügung stellen konnten. Diese preisdämpfende Gestaltungsmöglichkeit wird verunmöglicht.

### **FWU:**

§ 6 Flächige Siedlungsgrenzen

Gerade im Sinne des Bodenschutzes ist natürlich die Einführung flächiger Siedlungsgrenzen sehr zu begrüßen. Dennoch geben wir zu bedenken, dass durch die Festlegung von überörtlichen Siedlungsgrenzen, die sich an der Realnutzung der Siedlungskonfiguration orientiert, das verfassungsrechtlich garantierte Recht der Gemeinden „örtliche Raumplanung“ als gewährleistete Selbstverwaltungsaufgabe zu betreiben, verletzt wird, weil bei dieser rigorosen Einschränkung den Gemeinden der Planungsspielraum quasi genommen ist (vgl. das sog. „Ennsdorf-Erkenntnis“).

### **GBV:**

Auch wird durch das in § 6 neu geregelte „Umwidmungsverbot“ von Bauland Sondergebiet in vernünftige Nachnutzungskonzepte zu einer Verknappung und Verteuerung des Grundstückangebotes und unökologischen Neuwidmungen führen. In Bauland Sondergebieten sind sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen (Wasser, Kanal, Straßen etc.) vorhanden, somit haben die Kommunen einen ökonomischen Vorteil diese Gebiete umzuwidmen und nicht neue Gebiete zu widmen.

Die als Bauland Sondergebiet gewidmeten Grundstücke befinden sich meistens im Eigentum der öffentlichen Hand, die dieses Bauerwartungsland im Sinne des leistbaren Wohnbaus Gemeinnützigen Bauträger zu dämpfenden Grundpreisen zur Verfügung stellen konnten. Diese preisdämpfende Gestaltungsmöglichkeit wird verunmöglicht.

### **LAD1:**

#### Zu Z 4 (§ 6 Abs. 3) und Anregung zu § 1 Abs. 1 Z 14:

Es sollte grundsätzlich überlegt werden, die Unterscheidung der Siedlungsgrenzen in lineare und flächige Siedlungsgrenzen in § 1 Abs. 1 Z 14 einzubauen.

Dabei wäre im Hinblick auf § 6 Abs. 3 zu prüfen, ob nicht eine Erweiterung der Definition hinsichtlich Grünland-Kleingärten und Grünland-Campingplätze vorgenommen werden muss.

Unabhängig davon könnte folgende Formulierung überlegt werden:

- flächige Siedlungsgrenzen: Diese umschließen die bestehenden Siedlungsgebiete zur Gänze. Dies bewirkt, dass die darin bereits gewidmete ...

### **Mag Krems:**

#### **Ad § 6 Wirkungen der ROG:**

flächige Siedlungsgrenze — RegROP ... Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur ist es jedoch zulässig, Baulandlücken zu schließen — wird gem. Entwurf zum NÖ ROG gestrichen bzw. bedingt eine Abrundung automatisch auch eine Kompensation;  
um auch künftig Verdichtungen bzw. Baulücken schließen zu können soll der Satz ins ROG übernommen werden. Damit könnte auch künftig eine Nachverdichtung im bestehenden Ortsgebiet erfolgen und vorhandene Infrastruktur besser/effizienter genutzt werden.

### **Mag St. Pölten:**

#### **Zu Z 4 (§ 6 Abs. 3) Wirkungen der Raumordnungsprogramme - Siedlungsgrenzen:**

*„Flächige Siedlungsgrenzen, die bestehende Siedlungsgebiete zur Gänze umschließen, bewirken, dass die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden darf, wobei die nachgewiesenen erforderliche und befristete Widmung von Bauland-Sondergebiet für die Errichtung von öffentlichen Einrichtungen ausgenommen ist.“*

Inwiefern erfolgt diesbezüglich die Abgrenzung von „öffentlichen Einrichtungen“? Eine Legaldefinition

wäre zur Anwendung des Gesetzestextes sinnvoll.

### **SG Amstetten:**

#### **Zu Z. 4: § 6 Abs 3 — Wirkungen der Raumordnungsprogramme**

Sind unter den in Z 2 zitierten „öffentlichen Einrichtungen“ solche zu verstehen, die ausschließlich von der öffentlichen Hand betrieben werden, oder auch solche, die „nur“ öffentlichen Interessen dienen (wie z. B. private Gesundheits- oder Bildungseinrichtungen, Sportanlagen von privaten Vereinen etc.)?

Eine nähere Erläuterung, zumindest im Motivenbericht, erscheint notwendig.

### **SG Klosterneuburg:**

zu Z4 (§ 6 Abs. 3)

Es ist beabsichtigt die Definition der Siedlungsgrenzen (= Maßnahmen in überörtlichen Raumordnungsprogrammen) zu überarbeiten. Dabei soll für die flächigen Siedlungsgrenzen normiert werden, dass das Siedlungsgebiet abgerundet werden darf, wenn im jeweiligen Widmungsverfahren die Widmung einer zusätzlichen Baulandfläche durch die Rückwidmung einer gleich großen, [...], ausgeglichen wird [...]. Dazu wird auch im Motivenbericht festgehalten, dass nunmehr Klargestellt wird, dass der Abtausch bzw. die Kompensation von neugewidmeten Bauland ausschließlich innerhalb desselben Änderungsverfahrens erfolgen darf.

In der Praxis stellt sich diese Regelung als problematisch dar. So handelt es sich in der Stadtgemeinde Klosterneuburg in der Regel bei ca. der Hälfte der Änderungspunkte, die im Zuge von Auflageverfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt werden, um Anpassungen der Widmungsgrenzen an die geänderte amtliche Katastermappe oder an die tatsächlichen Nutzungsgrenzen in der Natur. Im Zuge dieser Anpassungen ist oftmals eine Kompensation der Widmung von Bauland oder Verkehrsfläche in einem geringen Ausmaß erforderlich. Durch die vorgesehene Regelung wären diese Anpassungen, die zwar notwendig sind in ihrer Wirkung aber keine zusätzliche Bebauung bewirken, nur mehr insofern möglich als dass zufällig eine gleich große Bauland- oder Verkehrsfläche gefunden würde um diese Anpassungen zu kompensieren.

Als Beispiel kann die Änderung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich einer Grünlandwidmung angeführt werden. So kommen in Klosterneuburg seit vorigem Jahr Gelenksbusse zum Einsatz. Für diese Busse musste eine Bushaltestelle umgebaut werden. Hierfür war es notwendig eine Grünland-Parkanlage (Gp) gewidmet Fläche in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umzuwidmen. Diese Widmungsänderung müsste zukünftig im selben Widmungsverfahren kompensiert werden.

Da dies in der Praxis kaum möglich sein wird werden, derartige Anpassungen zukünftig nicht mehr durchführbar sein. Dies hätte zur Folge, dass sich die Widmungsgrenzen im Flächenwidmungsplan bzw. die Straßenfluchtlinien im Bebauungsplan von der vorgesehenen Planungsgrundlage, der amtlichen Katastermappe, oder vom Planungswillen der Gemeinde deutlich unterscheiden. Außerdem werden diese nicht mehr zu korrigierenden Ungenauigkeiten zu vielen offenen Fragen für die Grundstückseigentümer führen.

Es wird daher ersucht für diese geringfügigen Adaptierungen und Anpassungen Ausnahmen von der Kom—

pensationspflicht in der gesetzlichen Regelung zu treffen.

## **SG Mödling:**

### **Regionale „flächige“ Siedlungsgrenzen (s.a. §6 Abs. 3)**

Gemäß Motivenbericht zur Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (6. Novelle) wird seitens des Landesgesetzgebers Folgendes angemerkt:

„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. Lückenschlüsse und Abrundungen 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.

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. Im Ergebnis ist daher innerhalb von flächigen Siedlungsgrenzen die Widmungsart Bauland-Sondergebiet nur mehr für öffentliche Einrichtungen möglich.“

Hierzu wird seitens der Stadtgemeinde Mödling festgehalten, dass es zwar grundsätzlich richtig sein mag, dass es für den Abtausch und die daraus resultierenden Guthaben keine rechtliche Deckung gibt, nur war dies gängige Praxis und wurde eine solche Aufrechnung von der überörtlichen Raumordnungsbehörde als praktikable Maßnahme zur geregelten Siedlungsentwicklung einer Gemeinde akzeptiert. Insbesondere haben Gemeinden durch Rückwidmungen in den letzten Jahren ihre absehbaren mittel- bis längerfristigen Bauwiderstandsforderungen darauf hin ausgerichtet.

Diese rechtlich nicht eindeutige Beurteilung der Behörde erschien aufgrund der Formulierungen in den einschlägigen Gesetzestexten als teleologisch begründbar, da die oben erwähnten sektoralen bzw. regionalen geltenden Bestimmungen die Randgemeinden des Wiener Umlandes ohnedies vergleichsweise stark einschränkten.

Baulandreserven generell bzw. im Speziellen die Möglichkeit, aufgrund geänderter planerischer Rahmenbedingungen zielgerecht mit Baulandneuausweisungen als Gemeinden reagieren zu können, stellen ein wesentliches Planungskriterium in der Siedlungsentwicklung einer Gemeinde dar und ist es daher völlig unverständlich warum gerade dieser Praxis nunmehr die rechtliche Basis entzogen wird. Gleichsam würde hiermit auch mit einem Schlag eine langjährige Planungsmethode, auf welche die Gemeinden – auch mit aufsichtsbehördlicher Zustimmung – vertraut haben, zunichte gemacht.

Die „Reserven“ im Rahmen dieser „Baulandkonten“ sind vielfach in die Erstellung bzw. Überarbeitung der Entwicklungskonzepte der Gemeinden eingeflossen und darüber auch von der Aufsichtsbehörde bescheidmäßig genehmigt worden, gleichsam als Bestandteil ihrer örtlichen Entwicklungskonzepte.

Schon allein aus dieser Sicht erscheint es als nicht nachvollziehbar und der Siedlungsplanung unzutraglich, warum nunmehr den Gemeinden diese vom Land akzeptierten und genehmigten Rückwidmungen von „Bauland“ in „Grünland“ als Guthaben nicht mehr zur Verfügung stehen sollten und von ihnen für einen geregelten Lückenschluss nicht mehr herangezogen werden dürfen, insbesondere da die Baulandmenge (inklusive der darin befindlichen Verkehrsflächen) de facto weiterhin nicht vermehrt wurde

Folgerichtig wäre es im Umkehrschluss so, dass auch die seinerzeitigen genehmigten Umwidmungen von „Bauland“ in „Grünland“ rückabgewickelt werden müssten, damit die „Bilanz“ wieder stimmt was ja wohl nicht das Ziel der Raumordnung sein kann.

Es ist aus unserer Sicht auch nicht nachvollziehbar warum mittels der geplanten Gesetzesnovelle eine praktikable Lösung für die Ortsentwicklung konterkariert werden soll, anstatt nach einer Möglichkeit für die rechtliche Deckung einer gängigen Praxis zu suchen.

Durch das Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland wurden die Gemeinden schon einmal in ihrer Autonomie beschnitten und erschien diese Maßnahme dahingehend als akzeptabel, als bei der erstmaligen Festlegung vielfach überbordende „Baulandflächen“ in die Flächenwidmungspläne aufgenommen wurden.

Teilweise führte dies in den Gemeinden allerdings auch zu infrastrukturellen und auch zu siedlungsökologischen Problemen.

Aus diesem Grund haben sehr viele Gemeinden viel Geld und Ressourcen in die Hand genommen und örtliche Entwicklungskonzepte ausgearbeitet, die die Rückwidmungen dieser un bebauten und für eine Verbauung nicht gut geeigneten Flächen in „Grünland“ zum Inhalt hatten.

Gerade diese seinerzeitig erstellten örtlichen Raumordnungsprogramme zielen auf einen ökonomischen Flächenabtausch ab und leisten einen wesentlichen Beitrag zur funktionellen Siedlungsentwicklung.

Darin wurden in vielen Fällen, die nunmehr zum Anlass der Änderung des ROG genommen Ziele, wie zB der Klimaschutz, Verbauungsgrad, Ortszentren stärken etc. schon mitberücksichtigt, vom Land aufsichtsbehördlich geprüft und damit überhaupt erstmals die Möglichkeit geschaffen innerhalb der Siedlungsgrenzen, mit Hilfe der erstellten Flächenbilanzen, spätere Lückenschlüsse durchführen zu können.

Diese Reserven sind – wie bereits erwähnt - auch erforderlich um auf spätere notwendige Entwicklungen sowie mögliche gesetzliche Zielvorgaben reagieren zu können, wenn keine anderwärtige Möglichkeit einer Rückwidmung im selben Ausmaß mehr besteht.

Teilweise waren aber auch zum damaligen Zeitpunkt gerade diese, für eine Neuwidmung vorgesehenen Flächen hinsichtlich einer Umsetzung der zukünftigen Ziele nicht sofort verfügbar und hat man unter Rücksicht auf mögliche gesetzliche Maßnahmen zur Baulandmobilisierung diese „Umwidmungen“ noch nicht vorgenommen, was zu den nunmehr „kritisierten“ Anhäufung von Baulandreserven führte.

Aus vorstehenden Gründen hält die Stadtgemeinde Mödling, diesen Passus der in Auflage befindliche Novelle des NÖ ROG 2014 für den falschen Weg und auch als falsches Signal für eine zukunftssträchtige Siedlungsentwicklung.

Der als wesentlich zielführender erachtete Vorschlag wäre demnach, gerade die Gemeinden, die in Hinblick auf eine strukturierte Siedlungsentwicklung ein Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen erlassen haben, in ihrer Planungssicherheit zu schützen und eine Übergangsbestimmung zu schaffen damit ihnen zumindest diese, durch „Rückwidmungen“ entstandenen Baulandreserven auch weiterhin zur Verfügung stehen.

Ebenso halten wir einen Abtausch von gleichen Kategorien innerhalb der Widmungsart des Baulandes für nicht zielführend, da vielerorts an der Peripherie große Flächen an „Bauland-Betriebsgebieten/Industriegebieten“ unter Bedachtnahme der Kommunalsteuereinnahmen gewidmet wurden, die nunmehr innerorts – nicht zuletzt zur siedlungsstrukturell und gesellschaftlich erwünschten Nachverdichtung („Innen vor Außen“) - als Wohnbauland benötigt werden.

Diese Widmungsarten können innerorts, aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen, gar nicht oder nur sehr schwer gewidmet bzw. in die Ziele des örtlichen Entwicklungsprogrammes integriert werden.

### Zu § 11a:

#### **ArchIng:**

#### **zu z 5 (§11a) - Überörtliche Raumordnungsprogramme für betriebliche Nutzungen:**

Grundsätzlich wird diese Festlegung sehr positiv gesehen, es ergeben sich aber einige spezielle Fragen:

1. Sind die beschriebenen Inhalte, die bei Festlegung der RO Programme untersucht werden (Erhaltung landwirtschaftlicher Böden, Interessen des Naturschutzes, etc.) auf Ebene der Flächenwidmung dann nochmals bzw. vertiefend zu prüfen, oder nicht? Kann man davon ausgehen, dass die beschriebenen Aspekte schon im sektoralen ROP in ausreichendem Maß geprüft wurden?

2. Was darf dann noch außerhalb der geplanten 10-15 Zonen an Betriebsbauland (BB, BI) im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden festgelegt werden? Stichwort:  
Innerörtliche Betriebsverlagerungen
3. Scheinbar können künftig größere Betriebsgebiete nur mehr dann gewidmet werden, wenn diese in einer solchen Zone liegen. Bis zu welcher Dimension dürfen dann Betriebsgebiete außerhalb der neuen Zonierung gewidmet werden? Wenn man eine derartige Strukturierung vornimmt, was grundsätzlich positiv zu bewerten ist, wäre auch ein (klein)regionaler Finanzausgleich wünschenswert. Derartige große zusammenhängende Betriebsgebiete können meistens nur im Verbund mehrerer Gemeinden funktionieren.

Weiters ist es heutiger Sicht schwierig, diesen neuen Bestimmungen zuzustimmen, ohne zu wissen, wo sich diese Zonen befinden werden.

### **ARGE SD:**

Schon die Einfügung eines neuen § 11a, wonach die Landesregierung „**Zonen im strategischen Interesse zur Sicherung einer koordinierten Wirtschaftsentwicklung des Landes, der Regionen und der Gemeinden**“ festzulegen hat, lässt befürchten, dass in Regionen, in denen sich nicht schon jetzt Wirtschaftsparks befinden bzw. hochrangige Verkehrsanbindungen zur Verfügung stehen, keine solche Zonen festgelegt werden. Dies hätte vermutlich für das mittlere und südliche Waldviertel wirtschaftlich fatale Folgen.

Die eine oder andere Waldviertler Gemeinde verfügt dank der Investitionen des Landes Niederösterreich in die Landesstraßen B 37 und B 38 schon jetzt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung in den NO Zentralraum und **verdient sich als schon längst einen Wirtschaftspark und somit auch die Festlegung einer „Zone im strategischen überörtlichen Interesse“**.

### **ecoplus:**

#### **Ausgestaltung der überörtlichen Raumordnungsprogramme für betriebliche Nutzungen:**

Der Änderungswortlaut:

#### **§ 11a Überörtliche Raumordnungsprogramme für betriebliche Nutzungen**

*Die Landesregierung hat in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm Zonen im strategischen überörtlichen Interesse zur Sicherung einer koordinierten Wirtschaftsentwicklung des Landes, der Regionen und der Gemeinden festzulegen. Im überörtlichen Interesse liegen Zonen mit besonderen Standortanforderungen; dazu zählen: emittierende Betriebe, Betriebe mit besonderen Anforderungen an die Infrastruktur (z.B. Gleisanschluss, Breitbandanschluss) oder stark verkehrswirksame betriebliche Nutzungen. In diesen Zonen haben betriebliche Nutzungen Vorrang vor anderen Nutzungen und es dürfen nur Widmungsarten festgelegt werden, die deren Ausnutzbarkeit nicht entgegenstehen. Bei der Festlegung ist insbesondere auf die Erhaltung hochwertiger landwirtschaftlicher Böden, die Interessen des Naturschutzes bzw. übergeordnete Schutzgebietsfestlegungen, die Erhaltung hochwertiger Erholungs- und Grünräume, das Orts- und Landschaftsbild, die Erreichbarkeitsverhältnisse sowie Kapazitäten der Verkehrsinfrastruktur, die abschätzbaren Emissionen, die infrastrukturelle Ausstattung sowie die allenfalls mögliche*

*Enrweiterung bestehender Betriebsgebiete Bedacht zu nehmen. Im überörtlichen Raumordnungsprogramm können weitere Festlegungen getroffen werden (z.B. Festlegung von Standorttypen, Bedingungen der Inanspruchnahme, Betriebs— oder Grundstücksgrößen, zulässige Widmungsarten).*

Dieses Instrument erachten wir als sehr sinnvoll, allerdings hat uns die über 50-jährige Erfahrung in der Standortentwicklung gezeigt, dass dabei folgende Punkte zu berücksichtigen sind:

- eine zu starke Einschränkung auf bestimmte Nutzungen ist nicht sinnvoll. Ein gut funktionierender Wirtschaftspark lebt vom betrieblichen Nutzungsmix, wobei natürlich Schwerpunkte durchaus herauszuarbeiten sind.
- Bei der Ausarbeitung sollten neben den raumordnungsfachlichen Aspekten, auch die Grundstücksverfügbarkeit seitens der Eigentümer mitberücksichtigt werden.
- Bei der Ausarbeitung sollten die bestehenden Wirtschaftsstandorte mitberücksichtigt werden. Sinnvolle Erweiterungen bestehender Standorte in der Umgebung sind gänzlichen Neuentwicklungen vorzuziehen.

ecoplus kann in diesem Zusammenhang entsprechendes know—how und langjährige Erfahrung in der Standortentwicklung und Betriebsansiedlung einbringen. Hiermit bieten wir explizit unsere Unterstützung, z.B. im Rahmen einer Steuerungsgruppe an. Eine Einbindung der ecoplus in die Ausgestaltung der überörtlichen Raumordnungsprogramme erachten wir auch im Sinne einer strukturierten und ressourcenschonenden Wirtschaftsentwicklung als notwendig.

### **Flughafen:**

Zum neu eingefügten § 11a NÖ ROG:

Das Flughafenareal und sein Umland ist nur teilweise bundesrechtlich als „Flugplatz“ gewidmet. Der Flughafen ist jedoch weit über die Grenzen dieser engen bundesrechtlichen Widmung hinaus ein wichtiger Magnet für Betriebsansiedelungen mit überregionaler Bedeutung. Im Hinblick darauf sollte diese Bedeutung auch im neu formulierten § 11a NÖ ROG zum Ausdruck kommen, da auch ein Flughafen ganz essenzielle Anforderungen und Strukturen mit sich bringt, die für Betriebsansiedelungen maßgeblich sind. Neben „Gleisanschluss“ und „Breitbandanschluss“ ist die Anbindung an den Flughafen für viele der Betriebe in der Region das entscheidende Kriterium für die Ansiedelung. Aufgrund der überörtlichen Bedeutung des Flughafens für die gesamte Ostregion wären entsprechend wegweisende Festlegungen in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm zweckmäßig.

Es möge daher die Aufzählung der Infrastrukturmerkmale in der Klammer des zweiten Satzes (derzeit „z.B. Gleisanschluss, Breitbandanschluss“) um „Flughafen“ oder „Flughafennähe“ ergänzt werden.

### **FWU:**

§ 11a Überörtliche Raumordnungsprogramme für betriebliche Nutzungen

Die einschlägigen Festlegungen sollten noch insoweit ergänzt werden, dass Standorte bevorzugt werden, die eine Abwärmenutzung zulassen und, dass ein Ausgleich zwischen

der Standortgemeinde und den Anrainergemeinden als Folge anzustreben ist.

#### IV NÖ:

Gleichfalls positiv bewerten wir, dass großflächige Betriebsansiedelungen (§ 11a) leichter möglich werden sollen und dass die Errichtung von PV Anlagen auf Freiflächen weiterhin möglich bleiben sollen.

#### LAD1:

##### Zu Z 5 (§ 11a):

Systematisch unbefriedigend erscheint, dass keine Einordnung in ein regionales Raumordnungsprogramm bzw. Raumordnungsprogramm für Sachbereiche (sektorales Raumordnungsprogramm) getroffen wird. So könnte geschlossen werden, dass es sich um einen eigenen Typus handelt.

Im zweiten Satz sollte nach dem Wort „Im“ das Wort „strategischen“ eingefügt werden.

#### LK NÖ:

##### Zu § 11a

Der Motivenbericht bedarf aus Sicht der LK NÖ noch folgender Ergänzung:

Bei der Erstellung überörtlicher Raumordnungsprogramme für betriebliche Nutzungen, ist aufgrund der zunehmenden Versiegelung grundsätzlich auf einen sparsamen Verbrauch von allen landwirtschaftlichen Böden zu achten, da diese für die zukünftige Lebensmittelproduktion und die regionale Versorgungssicherheit unentbehrlich sind. Sollten landwirtschaftliche Böden dennoch herangezogen werden müssen, sind zuerst Böden mit **schlechter Bonität** bzw. mit **geringem Ertrag** heranzuziehen (*entsprechend dem Entwurf des NÖ Klimaprogramms 2030*).

#### NÖ GVV:

##### Stadtgemeinde Wieselburg

- **Überörtliche Raumordnungsprogramme für betriebliche Nutzung (neuer § 11a):**  
Scheinbar können künftig größere Betriebsgebiete nur mehr dann gewidmet werden, wenn diese in einer solchen Zone liegen. Bis zu welcher Dimension dürfen dann Betriebsgebiete außerhalb der neuen Zonierung gewidmet werden? Die Standortpolitik von vielen Gemeinden könnte damit – zentral gesteuert – beschnitten werden.

#### SG Amstetten:

### **Zu Z. 5: § 11a — Überörtliche Raumordnungsprogramme für betriebliche Nutzungen**

Bei der Festlegung von Zonen mit besonderen Standortanforderungen erscheint die Anführung des Breitbandanschlusses als demonstratives Beispiel im Klammerausdruck deshalb als wenig aussagekräftig, weil diese technische Infrastruktur für praktisch jeden zeitgemäßen Betrieb eine Grundvoraussetzung für eine zukunftsorientierte Betriebsführung darstellt und daher auf jeden Betriebsstandort zutreffen muss.

Ergänzend sollten z. B. Trink- und Löschwasserversorgung, Nah- oder Abwärmerversorgung usw. angeführt werden.

#### **SG Zwettl:**

Schon die Einfügung eines neuen § 11a, wonach die Landesregierung „**Zonen im strategischen Interesse zur Sicherung einer koordinierten Wirtschaftsentwicklung des Landes, der Regionen und der Gemeinden**“ festzulegen hat, lässt befürchten, dass in Regionen, in denen sich nicht schon jetzt Wirtschaftsparks befinden bzw. hochrangige Verkehrsanbindungen zur Verfügung stehen, keine solche Zonen festgelegt werden. Dies hätte vermutlich für das mittlere und südliche Waldviertel wirtschaftlich fatale Folgen.

Zwettl verfügt dank der Investitionen des Landes Niederösterreich in die Landesstraßen B 37 und B 38 samt der Umfahrung **Zwettl** schon jetzt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung in den NÖ Zentralraum und **verdient sich als wirtschaftlicher Mittelpunkt des Waldviertels schon längst einen Wirtschaftspark und somit auch die Festlegung einer „Zone im strategischen überörtlichen Interesse“**.

#### [Zu § 13:](#)

#### **Archling:**

### **Zu Z 6 (§13 Abs. 3) — Qualitätskriterien ÖEK:**

Es werden grundsätzliche Aussagen zur Gemeindeentwicklung im örtlichen Entwicklungskonzept gefordert, dabei sind aber einige Unklarheiten aufgetaucht: In welcher Form soll die Bevölkerungsentwicklung dargestellt werden, weil es oft Differenzen zwischen der tatsächlichen Entwicklung (Schrumpfungsgemeinden) und der angestrebten Bevölkerungsentwicklung gibt. Wie kann in diesem Fall für Gemeinden mit einer Bevölkerungsabnahme auch zukünftig eine Widmung von Wohnbaulandflächen dargestellt werden?

Wie können Aussagen zur Daseinsvorsorge getätigt werden, wenn diese (z.B. Güter des täglichen Bedarfs) von privaten Betreibern abhängen. In Gemeinden mit mehreren Katastralgemeinden oder Rotten wäre auf Grund von fehlender Daseinsvorsorge eine Entwicklung nur mehr im Hauptort möglich? Wie kann auch in kleineren Orten die

Struktur der Bevölkerung aufrechterhalten werden, wenn es bereits in der Vergangenheit wenig Bautätigkeit gab. Wenn auch zukünftig keine Baulandreserven geschaffen werden können, würde das zum Aussterben dieser Orte führen. Vor allem auf Grund der Tatsache, dass im ländlichen Raum teilweise sehr große Entfernungen zwischen den einzelnen Orten und dem Hauptort gegeben sind.

In welcher Prüftiefe sind diese Aussagen zur Daseinsvorsorge erforderlich? Sind dazu Befragungen oder Untersuchungen im Sinne einer Sozialstudie vorzusehen?

Wie soll man das Ziel der Sicherung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen realistisch in einem örtlichen Entwicklungskonzept umsetzen? Sind dazu großflächige Gfrei-Widmungen ein möglicher Lösungsansatz?

Welche Aussagen zur Klimawandelanpassung sind dabei vorzusehen? Hier wird eine globale Frage auf eine kleinregionale, bzw. lokale Ebene gebracht, bei der nur geringe Handlungsmöglichkeiten gegeben sind. Gibt es dazu konkrete Überlegungen wie die Berücksichtigung zum Thema Klimawandelanpassung aussehen könnte, weil dieses Thema sehr weit gefasst ist?

#### **Zu Z 7 ( §13 Abs. 5) - Fehlende Übergangsbestimmungen im Zusammenhang mit der Grundlagenforschung bei laufenden Projekten:**

Grundsätzlich stellt die geplante Änderung der Grundlagenforschung auf eine Grundlagenanalyse eine nachvollziehbare Anpassung an das moderne Planungsverständnis dar und wird positiv gesehen.

Hinsichtlich der Vorstellungen bezüglich der neuen Inhalte der Grundlagenforschung bei generellen Überarbeitungen von Örtlichen Raumordnungsprogrammen oder deren erstmaliger Erstellung ist aber anzumerken, dass es bei derart umfangreichen Projekten, die bis zur geplanten Beschlussfassung der 6. Novelle des NÖ ROG 2014 im Herbst 2020 nicht im Gemeinderat beschlossen bzw. rechtskräftig sein werden, zu erheblichen Mehrkosten für die Gemeinden als Auftraggeber derartiger Planungen kommen wird.

Aktuell sind die Planungsunterlagen für solche mehrjährigen Projekte in zahlreichen Gemeinden bereits weitgehend fertig gestellt, allerdings wurde das Verfahren noch nicht gestartet.

Es wäre demnach ohne entsprechende Übergangsbestimmungen die gesamte Grundlagenforschung abzuändern, was mit einem für die Kommunen hohen finanziellen und zeitlichen Aufwand verbunden wäre, da die Grundlagenforschung (inklusive jener Pläne, die nun neu strukturiert werden sollen) als einer der ersten Schritte in solch einem Projekt durchgeführt wird. Auch gehen die Förderrichtlinien des Landes Niederösterreich von langjährigen Projekten aus, da der Förderzeitraum 5 Jahre beträgt.

Doch dass gerade für die Kommunen keine finanziellen Mehraufwände durch die 6. Novelle des NÖ ROG 2014 zu erwarten sind, ist in der Einleitung des Motivenberichtes angeführt: „Für die Gemeinden ist ebenfalls mit keinen finanziellen Auswirkungen zu

*rechnen."*

Es wird daher konkret vorgeschlagen, diesbezüglich Übergangsbestimmungen vorzusehen. Anzudenken sind verschiedene Verfahrensmeilensteine, ab denen die neuen Bestimmungen noch nicht gelten sollen:

- Beauftragungstermin (Datum des Gemeinderatsbeschlusses) ODER
- Rundlauffrage beim Amt der NÖ Landesregierung bzgl. der Übermittlung der überörtlichen Planungsgrundlagen ODER
- Scoping als erster offizieller Kontakt mit der Aufsichtsbehörde ODER
- späteres Inkrafttreten der neuen Gesetzesbestimmungen für laufende Projekte
- etwa 3 Jahre nach Beschluss der Novelle (auch im Hinblick auf eventuell zukünftig auftretende Verzögerungen aufgrund der Coronathematik - z.B. Bürgerbeteiligungsveranstaltungen, Besprechungen mit Gemeindevertretern und Sachverständigen...)

Nur durch die Hinzunahme von Übergangsbestimmungen könnte sichergestellt werden, dass die Arbeit zahlreicher Monate nicht obsolet wird und teilweise neu begonnen werden müsste. Dies würde in jedem Fall zu einem finanziellen Mehraufwand für die Gemeinden führen.

Die Vorgabe ein Energie- und Klimakonzept zu erstellen wird positiv gesehen, es stellt sich dabei allerdings die Frage, welche konkreten Inhalte behandelt werden sollen, ausgehend von Energieerzeugung, über Energieversorgung und Einsparen von Energie bis zu dem Umgang mit klimatischen Veränderungen und der Anpassung an den Klimawandel (Vermeidung von Hitzeinseln, Durchgrünung von Straßenräumen, Bepflanzung von Parkplätzen, begrüßenswert, aber keine Verordnungsermächtigung im Bebauungsplan).

Auch bei Änderungsverfahren ist meist ein mehrmonatiger Bearbeitungszeitraum vor der öffentlichen Auflage notwendig, um alle erforderlichen Gutachten einzuholen bzw. die Konsultationen durchzuführen. Wenn zukünftig auch noch neue Themen bzw. Planungsrichtlinien zu berücksichtigen sind, wäre für bereits seit einiger Zeit in Bearbeitung befindliche Verfahren mit zusätzlichen Kosten für die Gemeinden und auch mit einer zeitlichen Verzögerung zu rechnen. Daher schlagen wir vor, für derartige Verfahren ebenfalls eine Übergangsfrist vorzusehen.

So könnten etwa Verfahren, bei denen das Screening zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der 6. Novelle des NÖ ROG bereits beim Amt der NÖ Landesregierung eingereicht ist, von der Berücksichtigung der geplanten Bestimmungen ausgenommen werden.

### **BMK:**

Zudem wäre es uE empfehlenswert betreffend Entwicklungskonzept grundsätzliche Aussagen zur Gemeindeentwicklung um explizite Angaben zur Sicherung und Entwicklung von Grün- und Erholungsräumen zu ergänzen.

Aus Sicht des BMK könnte in der Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 zur Verbesserung der Wärmeplanung weiters berücksichtigt werden:

Eine Wärmeplanung auf kommunaler Ebene ist der Hebel für die erfolgreiche Umsetzung der Wärmewende zur Dekarbonisierung im Sinne der im Regierungsprogramm festgelegten Klimaneutralität bis 2040. Damit wird die Bereitstellung der erforderlichen Mengen an erneuerbarer Energie zu einem ganz wesentlichen Faktor der Raumentwicklung. Sowohl die Nutzung erneuerbarer Energiequellen als auch die Entwicklung von nachhaltigen Wärmenetzen können und müssen mit einer Wärmeplanung maßgeblich unterstützt werden. Wird ein bestehendes Areal durch

Sanierung/Nachverdichtung umgestaltet oder ein neues Areal entwickelt, ergibt sich die Notwendigkeit, die Art der Wärmeerzeugung festzulegen. Ausgehend vom zu erwartenden Wärmebedarf und den entsprechenden Temperaturanforderungen, werden die Potentiale lokaler Energieträger für die Wärmeerzeugung identifiziert und auf ihre Eignung hin überprüft und darauf aufbauend die beste Systemvariante festgelegt. In diesem Sinne wäre die konkrete Nennung der Wärmeplanung in § 13 Abs. 3 des Gesetzesentwurfs sehr begrüßenswert.

Zudem ist die verpflichtende Einrichtung einer Energieraumplanung, um in Entwicklungsplänen die Gebiete für unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Freizeit, Gewerbe/Produktion, Handel usw.) auszuweisen und eine Grundlage der Flächenwidmung zu bilden, ausschlaggebend. Aus den Entwicklungsplänen und Flächenwidmungen (unter Berücksichtigung von Klimawandel und Sanierungsszenarien) sollen Gebiete mit hohen Wärme- und Kühlbedarfsdichten für leitungsgebundene Versorgungen abgeleitet werden. Die Bebauungsplanung sollte in diesen Gebieten im Sinne einer Wärmeverdichtung gestaltet werden bzw. gezielte Förderungsdifferenzierungen vorgenommen werden. Abhängig von den Versorgungsstrukturen könnten diesem Zusammenhang auch Prioritäten bei den unterschiedlichen leitungsgebundenen Energieträgern gesetzt werden. Zum Beispiel könnten Vorrangregeln für Abwärme-Nutzung bei der Widmung neuer Gewerbegebiete in Kombination mit Niedertemperaturnetzen definiert werden. In diesem Sinne könnte im vorliegenden Gesetzesentwurf eine Konkretisierung von bestimmten energieeffizienten, klimafreundlichen Maßnahmen im Energie- und Klimakonzept einen noch weitergehenden Beitrag zum Klimaschutz leisten.

In die örtliche (Energie-)Raumplanung können hierbei Wärmealasse implementiert werden, u.a. zur Sichtbarmachung von Abwärme-Angebot und -Nachfrage, Darstellung von Wärmeversorgungsinfrastruktur, Wärmenachfragedichte, Potentiale Erneuerbarer Wärmeenergieträger sowie die Ausweisung von Sanierungsgebieten, Niedertemperaturnetze. Möglichkeiten zur Verbesserung der raumplanerischen Rahmenbedingungen wären bspw. die Festlegung von Versorgungszonen mit der Möglichkeit von Anschlussverpflichtungen in Raumplanungsinstrumenten, gesetzliche Regelung zur Begründung von Leitungsrechten für Fernwärme, Regelungen für die Erfassung und einfache Einbindung von Abwärmequellen etc. begleitet durch entsprechende Förderprogramme.

**BMKOE:**

Aus baukultureller Sicht stellt die Novelle 2020 zum NÖ ROG 2014 eine insgesamt positive Weiterentwicklung dar:

- Hervorzuheben sind dabei insbesondere die in § 13 unter Abs. 3 bzw. 5 normierten Anforderungen an ein örtliches Raumordnungsprogramm. In ihrer Ausrichtung entsprechen sie den baukulturellen Leitlinien des Bundes. Die damit einhergehenden umfangreichen Konzeptentwicklungen sind essentiell für die Verbesserung der Qualität von örtlichen Raumordnungsprogrammen.

**DI Siegl:****§13(5)**

\* Die hier geplante **thematische Neugestaltung und Neugliederung insbesondere der „planlichen“ Grundlagenforschung und des analytischen bzw. konzeptiven Teils** im Rahmen der Aufstellung eines „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ stellt sicherlich eine wesentliche Verbesserung der diesbezüglichen rechtlich-/fachlichen Vorgaben dar.

Zu bedenken ist aber, dass die Aufstellung eines „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ für eine Gemeinde über einige Jahre laufen kann und es daher in Gesamt-NÖ sicherlich ein **größere Anzahl an derzeit in Ausarbeitung befindlichen** „Örtlichen Raumordnungsprogrammen“ gibt, bei denen die in der Gesetzesnovelle vorgesehene, gravierende Umstellung eines Großteils der erforderlichen Grundlagen und Konzeptarbeit (gegenüber der bisherigen Fassung im ROG) sicherlich einen **wesentlichen Mehraufwand** gegenüber dem zwischen der Gemeinde und dem beauftragten Planungsbüro vereinbarten Leistungsumfang bedeutet und damit auch das vereinbarte Honorar in der Regel nicht einzuhalten sein wird.

Es wäre daher aus meiner Sicht gerechtfertigt, in die Novelle des ROG's eine **„Übergangsbestimmung“** aufzunehmen, mit der den Gemeinden ermöglicht wird, die **„Aufstellungen“ von „Örtlichen Raumordnungsprogrammen“ noch nach den bisherigen Bestimmungen zur öffentlichen Auflage** zu bringen, wenn der **Auftrag an ein Planungsbüro für diese „Aufstellung“ vor der Rechtskraft** der 6. Novelle zum NÖ-ROG erfolgt ist.

\* Für einige der im Gesetzestext angeführten Pläne (Z.1: „Pläne mit folgendem Inhalt“) wäre es sowohl für die Gemeinden als auch für die Planungsbüros hilfreich, wenn entweder im Gesetzestext oder in einer vermutlich neu zu erstellenden „Planzeichenverordnung“ die **erforderlichen Inhalte** (insbesondere bei den Plänen „Infrastruktur- und Verkehrskonzept“ sowie „Energie- und Klimakonzept“) **etwas näher definiert** würden.

**FWU:****§13 Örtliches Raumordnungsprogramm**

Die „grundsätzlichen Aussagen“ sollten auch sein:

Abs 3:

„- Energieversorgung, KLIMASCHUTZ und Klimawandelanpassung“, denn das klimafreundlichste Haus ist das nie gebaute Haus! Diese Formulierung begründet so indirekt das Primat der Leerstandsnutzung vor einem allfälligen Neubau.

Abs 5:

Es wird prinzipiell die Erstellung namentlich angeführter Pläne im Rahmen des örtlichen Raumordnungsprogrammes sehr begrüßt. Nicht nachvollziehbar ist allerdings, dass das Siedlungskonzept bloß über die „qualitative“ Bewertung der Baulandreserven und Nachverdichtungspotenziale Auskunft geben soll, ist doch der in vielen Gemeinden gegebene QUANTITATIVE Baulandüberhang das zentrale Problem.

Das Energie- und Klimakonzept sollte neben „Potenzialen für die Nutzung erneuerbarer Energien und der ABWÄRMEauch Maßnahmen zur Klimawandelanpassung und zum KLIMASCHUTZ“ enthalten, ist es doch eine zentrale Frage, in Zukunft nicht nur neue Potenziale zu erschließen, sondern auch im Dienste des Klimaschutzes auf bestimmte Erweiterungspotenziale zu verzichten (z.B. durch Mehrfachnutzung, Nachnutzung, Umnutzung von Gebäuden, Entsiegelung etc.)

### **LAD1:**

#### Zu Z 6 (§ 13 Abs. 3):

Es sollte klargestellt werden, ob es sich lediglich um das verordnete Entwicklungskonzept oder generell um jedes Entwicklungskonzept handelt.

Weiters wird vorgeschlagen, im Hinblick auf § 14 Abs. 2 bereits hier nach dem Wort „Im“ das Wort „örtlichen“ einzufügen.

#### Zu Z 7 (§ 13 Abs. 5):

In Z 1 letzter Spiegelstrich sollte überlegt werden, anstatt auf „§ 1 Abs. 1 Z 11“ auf „Abs. 3“ zu verweisen. Es stellt sich ebenso die Frage, ob es einen Unterschied macht, wenn das Entwicklungskonzept ein Teil der Verordnung ist.

### **LK NÖ:**

#### **Zu § 13 Abs. 3**

Die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer begrüßt, dass im Entwicklungskonzept grundsätzliche Aussagen zur Sicherung des Grünlandes und landwirtschaftlicher Produktionsflächen zu treffen sind.

#### **Zu § 13 Abs. 5 Z 1**

Entsprechend dem Entwurf des NÖ Klimaprogramms 2030 (Seite 49) fordert die Kammer ein **Bodenkonzept** zum Schutz hochwertiger landwirtschaftlicher Böden. Ziel ist es, Böden mit hoher Bonität (zB Bewertung nach der vorliegenden Bodenklimazahl/Bodenkartierung) für die Landwirtschaft zu erhalten und darüber hinaus die Selbstversorgung mit Lebensmitteln in NÖ zu gewährleisten.

### Mag Krems:

#### Ad § 13 Örtliches Raumordnungsprogramm:

Die Abänderung der Grundlagen/Konzepte wird begrüßt.

Eine Aufhebung oder Novellierung der NÖ Planzeichenverordnung wäre aufgrund der neuen Bestimmungen jedenfalls wünschenswert.

### Mag St. Pölten:

#### Zu Z 6 (§ 13 Abs. 3) Örtliches Raumordnungsprogramm – Entwicklungskonzept:

*„(3) Im Entwicklungskonzept sind grundsätzliche Aussagen zur Gemeindeentwicklung zu treffen, insbesondere zur angestrebten  
- Bevölkerungsentwicklung.“*

Innerhalb des Motivenberichtes wird definiert, dass sich Gemeinden im ÖEK „bewusst mit der zukünftig angestrebten Bevölkerungsentwicklung“ auseinandersetzen sollen.

Eine konkrete Aussage zur angestrebten Bevölkerungsentwicklung ist fachlich schwierig, da diese nicht direkt beeinflusst werden kann – niemand kann gezwungen oder davon abgehalten werden sich in einer Gemeinde anzusiedeln bzw. davon wegzuziehen. Viel eher erfolgt die Steuerung dieser Entwicklung über indirekte Wege, wie zum Beispiel durch Aussagen zur Siedlungsentwicklung. Durch Maßnahmen zur restriktiven Siedlungsentwicklung oder großflächige Ausweisung von Entwicklungszonen können indirekt Ziele bezüglich eines gewünschten Bevölkerungszuwachses bzw. Bevölkerungsstagnation verfolgt werden. Es kann somit die Schlussfolgerung gefasst werden, dass, wenn man sich mit den zahlreichen Aspekten der örtlichen Raumplanung befasst (Siedlungsentwicklung, Infrastrukturelle Entwicklung, etc.), immer indirekt auch Aussagen zur gewünschten Bevölkerungsentwicklung getroffen werden.

Eine separate Abhandlung des Themengebietes „Bevölkerungsentwicklung“, zusätzlich zu den umfangreichen anderen Themenstellungen, wird somit nicht als notwendig erachtet, vielmehr sollte aus den Zielen & Maßnahmen im Bereich der Siedlungsentwicklung der Rückschluß auf die daraus folgenden Zielsetzungen zur Bevölkerungsentwicklung abgestellt werden. Zudem sei darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung von einer Vielzahl, auch externer und nicht durch die Gemeinde beeinflussten Faktoren, abhängig ist.

*- infrastrukturelle Entwicklung und Daseinsvorsorge (...)*

Innerhalb des Motivenberichtes wird definiert, dass „nicht nur die Ausstattung mit Kanalisation und die Wasserversorgung sondern auch Einrichtungen des täglichen Bedarf, öffentliche Dienste sowie Einrichtungen zur medizinischen Versorgung stärker als bislang in die Betrachtung mit einzubeziehen“ sind.

Bezüglich der Ausstattung mit Einrichtungen zur medizinischen Versorgung ist festzuhalten, dass Krankenkassen auf Basis eines Stellenplanes die Anzahl der Allgemeinmediziner mit Kassenvertrag im Gemeindegebiet definiert und teilweise die Praxen in den einzelnen Katastralgemeinden zuweisen. Die Erweiterung zusätzlicher Stellen erfolgt auf Antrag der Gemeinden an die Krankenversicherungs-

anstalten und Ärztekammern, welche ihre Entscheidung auf Basis der Kriterien wie beispielsweise ca. 2.200 Patienten pro Arzt, Abweichungen durch topographische Gegebenheiten, Frequenz der bestehenden Praxen, Bevölkerungsentwicklung etc. trifft.

Das Ansiedeln von Privatärzten und ähnlichen Einrichtungen des Gesundheitswesens befindet sich ebenfalls nicht in der Kompetenz einer Gemeinde – ausschließlich entsprechende Widmung oder (in Ausnahmefällen) die bauliche Einrichtung, wie z.B. ein Gesundheitszentrum, kann zur Verfügung gestellt werden.

Betreffend die Versorgung mit Apotheken ist festzuhalten, dass die Anzahl der Apotheken in einer Gemeinde indirekt über das Apothekengesetz gesteuert ist. Demnach müssen Apothekenstandorte einen Abstand von mindestens 4 km einhalten, um Überlebensfähigkeit und damit die Versorgung der Bevölkerung mit Medikamenten zu gewährleisten.

Eine Gemeinde kann im ÖEK somit grundsätzlich den Wunsch nach der Entwicklung von Einrichtungen zur medizinischen Versorgung festhalten. Die Erreichung von diesbezüglichen Zielen befindet sich kaum in der Kompetenz einer Gemeinde. Die Definition einer angestrebten Entwicklung hinsichtlich diesen Themengebietes ist somit in Frage zu stellen.

### **Zu Z 7 (§ 13 Abs. 5) Örtliches Raumordnungsprogramm:**

Die Novellierung des NÖ ROG 2014 wird in dieser Angelegenheit als großer Schritt in die Zukunft qualitativvoller Entwicklungsplanungen in den Gemeinden gesehen. Markant ist der Weggang von reinen Bestandsdarstellungen hin zu analysierenden / bewertenden Plänen, die letztlich die Zielsetzungen und daraus folgenden Maßnahmen vorwegnehmen bzw. den Weg dahin bereiten.

In der Praxis haben sich die planerisch sinnvollen Auseinandersetzungen mit einer qualitativen Baulandbilanz leider nicht in erhofftem Ausmaß bewährt. Letztlich sind die Einflussnahmen seitens der Gemeinde auf die Aktivierung von Baulandreserven, aufgrund mangelnder gesetzlicher Eingriffsmöglichkeiten, unzureichend. Schwerer wiegen externe, übergeordnete, teils gesamtgesellschaftliche Entwicklungen (Baulandpreise, ...). Die Gemeinde kommt allein mit „Apellen“ zur Baulandaktivierung nicht ausreichend weit. Da die bereits als Bauland gewidmeten Flächen aber in der Regel die besser Bauland geeigneten Flächen gegenüber bisher Grünland gewidmeten Flächen sind, wird wiederholt ein Steuerungsinstrument, eingreifend in die Widmungsreserven als notwendig angesehen, vergleichbar z.B. einer Infrastrukturabgabe, wie dies in anderen Bundesländern (z.B. OÖ, Steiermark) Raumplanungspraxis ist.

Eine Infrastrukturabgabe sollte von einer Gemeinde von den Grundstücksbesitzern von unbebautem Bauland eingehoben werden können. Diese Methode zur Bekämpfung der Baulandhortung ist in den Raumordnungsgesetzen z.B. von Oberösterreich, Salzburg und Steiermark verankert. Das NÖ ROG hatte im Jahre 1995 eine Infrastrukturabgabe eingeführt, jedoch im Jahre 1999 wieder abgeschafft bzw. nachfolgend durch eine befristete Baulandlandwidmung ersetzt.

Das oö. ROG sieht vor, dass Aufschließungs- und Ergänzungsabgaben von den Grundeigentümern von unbebautem Bauland zu erbringen sind. Dadurch soll vermieden werden, dass diese Grundeigentümer durch die Aufschließung der Grundstücke nicht kostenlos eine Wertsteigerung für ihre Liegenschaft bekommen. Der Grundgedanke hinter dieser Maßnahme ist, dass die Gemeinde nicht die gesamten Kosten für die Infrastruktur der Bauflächen tragen muss, obwohl das Grundstück nicht bebaut ist und die Gemeinde daraus keinen Nutzen zieht. Die Gemeinde schreibt den Aufschließungsbetrag für das jeweilige Grundstück fest, welcher fünf Jahre in jährlichen Raten zu 20% zu entrichten ist.

Das steiermärkische ROG sieht vor, dass nach einer nicht eingehaltenen Bebauungsfrist für die unbebaute Liegenschaft eine Investitionsabgabe fällig ist, welche von der Gemeinde für den Baulandankauf, die Weitergabe von Baulandgrundstücken für Wohnen, Gewerbe, Industrie oder für die Verbesserung der Nahversorgung zu verwenden ist. Der Grundeigentümer hat diese Abgabe so

lange zu begleiten bis er eine widmungskonforme Nutzung vorweisen kann.

Für NÖ könnte man sich z.B. derartige Maßnahmen auf bereits seit vielen Jahren (10 oder 20 Jahre) gewidmetes und nicht genutztes Bauland vorstellen. Letztlich Ziel ist nicht eine Rückwidmung gut als Bauland geeigneter Flächen, sondern deren Aktivierung und „auf den Grundstücksmarkt“ bringen.

## **NÖ GVV:**

### **Stadtgemeinde Wieselburg**

#### **Örtliches Raumordnungsprogramm (§ 13): Dazu bräuchte es**

Übergangsbestimmungen. Raumplanungsbüros sind aktuell in der Ausarbeitung einiger Entwicklungskonzepte und genereller Überarbeitungen von Raumordnungsprogrammen und haben bereits viel Zeit dafür investiert. Weshalb meint der Gesetzgeber, dass mit der Abänderung dieses Gesetzes keine Kosten auf die Gemeinden zukommen, zumal dann die Raumplanungsbüros aufgrund der neuen gesetzlichen Regelungen die Aufträge erhöhen müssen?

## **ÖAMTC:**

### **Pkt. 7 (§ 13 Abs 5):**

Insbesondere die Darstellung von Potenzialen und Mängeln in der bestehenden Verkehrsinfrastruktur ist aus Sicht der Verkehrsplanung zu begrüßen. Unter anderem werden dafür im Vorfeld Erhebungen bezüglich Verkehrsstärken, Verkehrsablauf, Leistungsfähigkeit und Verkehrsunfällen durchzuführen sein.

## **SG Amstetten:**

### **Zu Z. 7: § 13 Abs 3 — Örtliches Raumordnungsprogramm**

Die Präzisierung und Erhöhung der Qualitätsanforderungen an das Entwicklungskonzept sind fachlich nachvollziehbar und daher zu befürworten.

Allein der Umstand, dass dies nur 60% der NÖ Gemeinden betrifft, die lt. Motivenbericht über ein solches Planungsinstrument verfügen, stellt eine unzumutbare Benachteiligung eben dieser engagierten Kommunen gegenüber jenen dar, die auf eine gut strukturierte und nachhaltige Entwicklung bislang weniger Wert gelegt haben. Diese erhöhten Anforderungen lassen mit größter Wahrscheinlichkeit eine noch geringere Motivation dieser Gemeinden erwarten, ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten.

Diese Änderung ist nur im Zusammenhang mit einer Änderung des § 13 Abs 2 letzter Satz akzeptabel, mit der die Freiwilligkeit durch die Verpflichtung zur Erlassung eines Entwicklungskonzeptes ersetzt wird.

### **Zu Z. 7: § 13 Abs 5 Z 1 — Örtliches Raumordnungsprogramm**

Die angeführte Detaillierung von Potenzialanalysen, insbesondere zur Nachverdichtung, betrieblichen Verlagerungsbedürfnissen, erneuerbaren Energien etc. ist fachlich

durchaus sinnvoll, jedoch mit unabschätzbaren personellen und finanziellen Aufwendungen verbunden. Siehe Stellungnahme zu Z 1. — Allgemeiner Teil.

Darüber hinaus drängt sich die Frage auf, inwieweit schon bestehende und aktuelle Örtliche Entwicklungskonzepte in den künftigen Verfahren Berücksichtigung finden.

### **SG Mödling:**

#### **Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Örtlichen Raumordnungsprogrammen (s.a. §13 Abs 5)**

Die hier geplante thematische Neugestaltung und Neugliederung insbesondere der „planlichen“ Grundlagenforschung und des analytischen bzw. konzeptiven Teils im Rahmen der Aufstellung eines „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ stellt sicherlich eine wesentliche Verbesserung der diesbezüglichen rechtlich- /fachlichen Vorgaben dar.

Zu bedenken ist aber, dass die Aufstellung eines „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ für eine Gemeinde über einige Jahre laufen kann und es daher in Gesamt-NÖ sicherlich eine größere Anzahl an derzeit in Ausarbeitung befindlichen „Örtlichen Raumordnungsprogrammen“ gibt, bei denen die in der Gesetzesnovelle vorgesehene, gravierende Umstellung eines Großteils der erforderlichen Grundlagen und Konzeptarbeit (gegenüber der bisherigen Fassung im ROG) sicherlich einen wesentlichen Mehraufwand gegenüber dem zwischen der Gemeinde und dem beauftragten Planungsbüro vereinbarten Leistungsumfang bedeutet und damit auch das vereinbarte Honorar in der Regel nicht einzuhalten sein wird.

Es wäre daher aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, in die Novelle des ROG's eine „Übergangsbestimmung“ aufzunehmen, mit der den Gemeinden ermöglicht wird, die „Aufstellungen“ von „Örtlichen Raumordnungsprogrammen“ noch nach den bisherigen Bestimmungen zur öffentlichen Auflage zu bringen, wenn der Auftrag an ein Planungsbüro für diese „Aufstellung“ vor der Rechtskraft der 6. Novelle zum NÖ-ROG erfolgt ist.

Für einige der im Gesetzestext angeführten Pläne (Z.1: „Pläne mit folgendem Inhalt“) wäre es sowohl für die Gemeinden als auch für die Planungsbüros hilfreich, wenn entweder im Gesetzestext oder in einer vermutlich neu zu erstellenden „Planzeichenverordnung“ die erforderlichen Inhalte (insbesondere bei den Plänen „Infrastruktur- und Verkehrskonzept“ sowie „Energie- und Klimakonzept“) näher definiert würden.

### **WKO NÖ:**

#### **Zu § 13 Abs 3 (Entwicklungskonzept)**

Ergänzend zu den angeführten Themen, die in einem Entwicklungskonzept zu behandeln sind, regen wir an, die Aufzählung um das Thema „Arbeitsplätze“ zu erweitern. Die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen erscheint als eine wesentliche Aufgabe der langfristigen Planung und Entwicklung, um Menschen in den Regionen zu halten, lange Pendlerwege einzudämmen und die regionale Wertschöpfung zu steigern.

#### **Zu § 14:**

### **ArchIng:**

#### **Zu z 8 (514 Abs. 2) — Flächenwidmungsplan - Planungsrichtlinien:**

#### **Allgemeine Anmerkungen:**

- Bei Absatz 2 ist auch der Begriff „örtliches Entwicklungskonzept“ enthalten, was mit der Paragraphenbezeichnung nicht zusammenpasst.
- Bei vielen der neuen bzw. überarbeiteten Planungsziele werden auch tlw. neue Begriffe und nicht eindeutige Definitionen verwendet wie z.B:
  - a. Abschätzbare Entwicklungen im Baubestand (Ziffer 2)
  - b. Flächensparende Inanspruchnahme (Ziffer 3)
  - c. Gut geeignete Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Ziffer 4)
  - d. Möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (Ziffer 5)
  - e. Kleinflächige Erweiterungen von bestehendem Bauland (Ziffer 7)
  - f. Management des Oberflächenwassers (Ziffer 9)
  - g. bei allen Widmungsmaßnahmen in Zusammenhang mit Bauland (Ziffer 20)
  - h. Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung „abzuschätzen“ (Ziffer 20)

Hier werden tlw. Begrifflichkeiten in das Gesetz aufgenommen, die aufgrund fehlender Definition bzw. fehlender Vorgaben speziell bei höchstgerichtlichen Anfechtungen problematisch werden können. Auch in der Genehmigungspraxis (Widmungsverfahren) stellen weit gefasste Begriffe ohne nähere Definition von Kriterien ein großes Interpretationsproblem dar. Hier wären ergänzende Begriffsbestimmungen oder zumindest einige Richtwerte oder Quellenangaben hilfreich und wünschenswert.

- Die Bestimmungen unter Ziffer 21 sind zu restriktiv und überschießend! Es stellt sich die Frage, ob dann überhaupt noch irgendwelche Widmungsmaßnahmen durchführbar sind? Bedeutet eine künftige Bebauung, die *optimal den Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung und dem Oberflächenwassermanagement entspricht*, dann nicht eigentlich jene Bebauung, die nicht durchgeführt wird? Hier wäre empfehlenswert, dass auf die o.a. Aspekte „Bedacht zu nehmen“ ist oder diese „zu berücksichtigen“ sind. Hierbei stellen die gewählten Begriffe wieder ein Problem bei Interpretationen (Bemessung nach welchen konkreten Kriterien?) und bei höchstgerichtlichen Anfechtungen dar.

#### Spezielle Fragen:

Ad Ziffer 1:

- Innen- vor Außenentwicklung — welche „Werkzeuge“ werden hier zur Verfügung gestellt?

Ad Ziffer 4:

- Ist eine Widmung auf höherwertigen Produktionsflächen noch möglich, sofern eine Gemeinde nur über diese Art der Böden verfügt? Aus welcher Quelle lassen sich die „gut geeigneten Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ ableiten?

Ad Ziffer 5:

- Wie bzw. in welcher Tiefe sollen die Verkehrsauswirkungen abgeschätzt werden?

- Wie ist die Formulierung „Erforderlichenfalls ist die Anzahl der zulässigen Fahrten pro Grundfläche und Tag zu beschränken" praktisch gemeint? Wie soll diese Anzahl definiert werden? Wer überprüft, ob die zulässige Anzahl der Fahrten pro Grundfläche eingehalten wird?
- Wie wird die Festlegung der max. zulässigen Anzahl der Fahrten belegt? Wird dazu ein Verkehrsgutachten notwendig werden?
- Ist hier tatsächlich auch das Wohnbauland umfasst? Oder bezieht sich diese Bestimmung nicht richtigerweise auf Gewerbegebiete?
- Was passiert, wenn nicht ein hoher Anteil im Umweltverbund abgewickelt werden kann?
- Was ist überhaupt unter einem hohen Anteil zu verstehen? Größer 50%?
- Was passiert, wenn man dieses Ziel nicht erfüllen kann? Speziell in ländlichen Gebieten, wo die Verkehrsinfrastruktur ggf. nicht vorhanden ist und ein hoher MIV Anteil herrscht? Bedeutet das in letzter Konsequenz ein Widmungsverbot in diesen Gemeinden?
- Ein hoher Anteil im Umweltverbund streicht stärker das Primat des NMIV bzw. des ÖPNV hervor und ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Allerdings stellt Home Office, welches im Zuge von Corona zum „Game Changer“ wurde, einen Faktor dar, der entlegeneren Ortschaften wieder Leben einhauchen könnte (ohne, dass damit Verkehr mehr erzeugt wird — wegen Homeoffice eben.) Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass der Fokus auf den NMIV gerichtet wird (z.B. Schaffung von Fußwegverbindungen im Siedlungsgebiet — nicht aussch. Fokus auf Kfz-Verkehr)

#### Ad Ziffer 9:

- Stärkere Qualität in der Ausstattung von öffentlichem Grünraum: Eine positive Ansage. Vielleicht könnten Zahlen fixiert werden (Prozentsätze). Andernfalls wird zu viel um notwendige Grünflächen u.dgl. gefeilscht werden. Es wird wohl auch entsprechend das Bauen und den Grundstückspreis weiterhin erhöhen (was vielleicht zu einer sparsameren Bauweise führen könnte).
- Grünraumplanung bei Siedlungserweiterungen erforderlich, ist deren Sicherstellung mittels Verträgen zulässig?
- Durch welche Maßnahmen kann man Gebäudebegrünungen sicherstellen, auch ohne einen Bebauungsplan zu erstellen?
- Gibt es Vorgaben zur Ermittlung des erforderlichen Ausmaßes an grüner Infrastruktur?
- Was ist unter Management des Oberflächenwassers zu verstehen, welche gesetzlichen Grundlagen dienen zu deren Regelung?

#### Ad Ziffer 10:

- Grundsätzlich ist auf die bestehende Nutzung Acht zu geben. Wenn allerdings

Widmung und Nutzungen differieren (z.B. landwirtschaftlich genutztes Bauland) ist es nicht verständlich, dass hier die Nutzung und nicht die Widmung das Maß der Bewertung ist.

Ad Ziffer 19:

Hier wird auf die bereits getätigten Aussagen zum § 13 (3) „Daseinsvorsorge“  
Verwiesen

Ad Ziffer 20:

- Wie soll die in Ziffer 20 geforderte Abschätzung der Widmungsmaßnahme im Zusammenhang mit Bauland auf die Menge der anwesenden Bevölkerung realistisch abgeschätzt werden? Was bedeutet das? Was sind alle Widmungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauland? Sind hier beispielsweise auch für die im Bauland lebende Bevölkerung erforderliche Spiel- oder Sportplätze umfasst?
- Anwesende Bevölkerung: Wie ist die zu erheben? Arbeitskräfte? Unterliegt dem Datenschutz. Homeoffice (Grenzen zw. Arbeitsort und Wohnort werden wohl auch in Zukunft noch stärker verschwimmen)
- Was umfasst der Begriff der Sozialverträglichkeit alles? Worauf basiert der gewählte Bevölkerungszuwachs von 2,5 %? Sind hierbei mehrere Änderungspunkte kumulativ zu betrachten?

Ab wann gelten die Planungsrichtlinien? Wird es Übergangsbestimmungen geben?  
Diese erscheinen dringend notwendig.

Positive Anmerkungen:

- Die unter Ziffer 10 eingeräumten Regelungsmöglichkeiten über Widmungszusätze, den Bebauungsplan bzw. vertragliche Regelungen wird begrüßt.

**BD1:**

Es wäre der Inanspruchnahme naturschutzfachlich wertvoller Flächen sowie der Vernichtung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gänzlich geschützter Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung vorzubeugen. Eine entsprechende Formulierung sollte daher in **§ 14 Abs. 2** etwa wie folgt eingefügt werden:

*„Die Sicherung naturschutzfachlich wertvoller Flächen bzw. von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gänzlich geschützter Arten gemäß NÖ-Artenschutzverordnung ist zu gewährleisten.“*

**BMK:**

Bezugnehmend auf den Verkehrsträger Autobahnen und Schnellstraßen angeregt, bei der Erstwidmung von Bauland Wohngebiet einen angemessenen Abstand zur bestehenden – und auch zur bekannten geplanten – hochrangigen Verkehrsinfrastruktur vorzusehen, um Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Emissionen bestmöglich zu vermeiden.

Eine Stärkung der überörtlichen Raumordnung in Bezug auf die gezielte Steuerung von Betriebsgebietsentwicklungen an hochrangigen Verkehrsverbindungen (Autobahnanschlussstellen usw.) sollte aus ho Sicht verankert werden, nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit der Optimierung klima- und umweltrelevanter Aspekte. Ziel sollte es dabei sein, flächenintensiven Entwicklungen verstärkt entgegenzutreten, um weitere Ausbauzwänge zu vermeiden und damit Verkehrsaufkommen einzudämmen.

Weiters wird ersucht sicherzustellen, dass Begleitmaßnahmen an hochrangiger Verkehrsinfrastruktur in den Raumordnungsprogrammen verstärkt Berücksichtigung finden. Die Umsetzung hochrangiger Verkehrsinfrastrukturprojekten ist in der Regel an ergänzende Maßnahmen wie etwa der Errichtung von Grünbrücken oder ökologische Ausgleichsmaßnahmen gebunden. Die langfristige Funktionsfähigkeit dieser Maßnahmen hängt wesentlich von ihrer Lage im Raum und den umgebenden Nutzungen ab. Um die entsprechenden Qualitäten dauerhaft effektiv sicherzustellen, ist ein starkes Zusammenwirken mit bzw eine inhaltliche Verankerung in der Raumordnung erforderlich.

Grundsätzlich darf auf die zu berücksichtigenden luftfahrtrechtlichen Belange bei raumordnungsbezogenen Maßnahmen wie

- im Nahebereich befindliche Flugplätze (Flugfelder, Flughäfen, Militärflugplätze oder Krankenhaus-Hubschrauberlandeflächen) und deren Schutzbereich,
- für den Flughafen Wien festgelegte Sicherheitszone gem. § 86 LFG,
- Luftfahrthindernisse gem. § 85 LFG,
- Attraktivierung der Flächen und Anlagen auf Wildtiere und Vögel, und damit erhöhtes Wildtier- und Vogelaufkommen,
- Anlagen mit optischer oder elektrischer Störwirkung gem. § 94 LFG und
- Schutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen gem. § 122 LFG

generell hingewiesen werden.

Die in der gegenständlichen Novelle des NÖ ROG vorgesehenen Instrumente sind aus dem Blickwinkel der erforderlichen Reduktion des Flächenverbrauches zu begrüßen. Hervorzuheben ist die Stärkung der überörtlichen Raumplanung für betriebliche Nutzungen zwecks Verhinderung eines „Fleckerlteppichs“ an Gewerbegebieten, welche häufig an neuen Verkehrsachsen entstehen. Weiters die bei der Ausarbeitung von Flächenwidmungsplänen einzuhaltenden umfassenden strategischen Planungsrichtlinien (z.B. Vorrang der Innenentwicklung, Berücksichtigung von Widmungsreserven, Baulandmobilisierung, etc.) sowie die Möglichkeit einer befristeten Baulandwidmung

Zu § 14 (Flächenwidmungsplan) ist anzumerken, dass Neuwidmungen Bauland generell nur im fußläufigen Einzugsbereich von ÖV-Haltestellen mit gesicherter Bedienungsqualität erfolgen

sollen.

Aus Sicht des BMK wird die Verankerung des „angemessenen“ Abstandes im Sinne der „Seveso-III Richtlinie“ in § 14 Abs. 2 Z 13 begrüßt.

Es ist darauf zu achten, dass die Umsetzung des Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie - wie insbesondere die Einhaltung der Sicherheitsabstände von und zu Seveso-Anlagen - im Rahmen der Planungskompetenz der Bundesländer sichergestellt wird. Dazu sind entsprechende Genehmigungs- bzw. Untersagungstatbestände im Raumordnungsrecht erforderlich, die geeignet sind, im konzentrierten Genehmigungsverfahren von Abfallbehandlungsanlagen angewendet zu werden.

Um dies aber auch entsprechend umzusetzen zu können, bedarf es aus unserer Sicht weiterer Festlegungen, wie und wo dieser Seveso- „angemessene Abstand“ dargestellt ist. Als Beispiel für eine solche Regelung ist die Raumverträglichkeitsprüfung für Seveso Betriebe des Landes Salzburg in § 16 Sbg. ROG 2009, LGBl. Nr 30/2009 idgF, anzuführen (siehe insbesondere Abs. 3 letzter Satz).

### **BMKOES:**

Positiv bewertet werden überdies der in § 14 Abs. 2 Zif. 1 normierte Ansatz, dass der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen ist sowie die Formulierung in § 14 Abs. 2 Zif. 14, wonach der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen nicht beeinträchtigt werden darf.

### **Flughafen:**

Zur Novelle des § 14 NÖ ROG:

Die Zielsetzung, Neuwidmungen vorrangig im Ortsbereich und nicht im Grünland bzw. landwirtschaftlich genutzten Bereich vorzunehmen ist verständlich. Dabei dürfen aber bestehende Strukturen und Einrichtungen, die ganz bewusst nicht im Ortsbereich gelegen sind, nicht übersehen werden. Betriebsansiedelungen und Erweiterungen im Umland des Flughafens sollen auch weiterhin möglich sein. Mit dem Instrument der Raumordnung kann eine „Flughafenregion“ geschaffen werden, die einer „Zersiedelung“ und langen Transferwegen entgegenwirken soll.

Zudem ist sicherzustellen, dass die Widmung von Flächen, die als ökologische Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Vorhaben dienen, möglich ist.

Die Formulierung des § 14 Abs. 2 Z. 16 sollte daher wie folgt lauten:

*Bei der Festlegung der Widmungsarten außerhalb von Ortsbereichen ist die Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotop sicherzustellen und die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur zu erhalten. Unter Berücksichtigung der vorrangigen*

*Weiterentwicklung bestehender Standorte dürfen Bauland und Grünlandwidmungsarten mit landwirtschaftsfremden Nutzungsmöglichkeiten nur dann außerhalb von Ortsbereichen festgelegt werden, wenn*

- *die angestrebte Nutzung aus funktionalen Gründen oder auf Grund der Auswirkungen nicht innerhalb oder im Anschluss an einen Ortsbereich angeordnet werden kann oder*
- *die angestrebte Nutzung an bestimmte Standortvoraussetzungen (z.B. Anbindung an bestehende Infrastruktur) gebunden ist oder durch ein überörtliches Raumordnungsprogramm vorgesehen ist oder*
- *die angestrebte Nutzung einer projektgemäßen oder behördlich vorgeschriebenen ökologischen Vermeidungs-, Verminderungs— oder Ausgleichsmaßnahmen entspricht.*

Gerade die Betriebe im Flughafen-Umfeld nehmen teils große Flächen in Anspruch und sind zudem „verkehrslastig“. Diesen Verkehr im unmittelbaren Nahbereich des Flughafens abzuwickeln, liegt in hohem Maße im Interesse des Klima-, Natur- und Anrainerschutzes.

Widmungen im Anschluss an oder in der näheren Umgebung von bestehenden Widmungen I Bebauungen sollen so im Sinne einer sukzessiven Standort- bzw. Regionalentwicklung ermöglicht werden.

Eine Berücksichtigung der Naherholung erscheint zB bei Wohnnutzungen sinnvoll, aber zB in Gewerbe- und Industriegebieten (man denke etwa an einen Bereich, der dem Frachtumschlag und der Logistik dient) kontraproduktiv. Dieses Kriterium sollte daher entsprechend relativiert werden.

Zudem sind nicht nur örtliche, sondern auch überörtliche Entwicklungskonzepte entsprechend zu berücksichtigen.

Die Bestimmung des § 14 Z. 21 sollte daher wie folgt etwas erweitert werden:

*Sofern ein örtliches oder überörtliches Entwicklungskonzept nichts anderes bestimmt, ist bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes ab einer Fläche von einem Hektar unter Berücksichtigung der Umgebung sowie der angestrebten Widmung zu prüfen, mit welchen Maßnahmen eine künftige Bebauung in der Form sichergestellt werden kann, dass sie optimal den Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Grünraumvernetzung, dem Oberflächenwassermanagement und — soweit sinnvoll — der Naherholung entspricht. Die gewählten Maßnahmen sind in geeigneter Form sicherzustellen.*

## **FWU:**

### §14 Flächenwidmungsplan

3. „State of the art“ ist mittlerweile, dass bei der Erstwidmung von Bauland die Gemeinden nicht auf den steinigen Weg der Vertragsraumordnung verwiesen werden, sondern eine gesetzliche Bebauungsfrist vorgegeben ist, die eine zügige Realisierung bzw. Mobilisierung der Bebauung sicherstellen soll. Die Vertragsraumordnung wirft immer wieder die Frage der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer auf.

5. Es erscheint ungeklärt, wie und wer "die beschränkte Anzahl der zulässigen Fahrten pro Grundfläche und Tag" kontrollieren soll.

#### **IV NÖ:**

5) Unbestritten positiv ist aus unserer Sicht, daß durch die Novelle verhindert werden soll, dass das Wohngebiet zu nahe an bestehende Betriebsgebiete heranrückt.

#### **Kiesenhofer:**

§ 14 (2) 10.a) „Vorrangig sind ausreichende Abstände zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sicher zu stellen“: es fehlt die Umsetzung der „Freihaltefläche als Abstandsfläche zu Intensivtierhaltung“ (die im ÖEK möglich ist) im ROG; bei Freihalteflächen gemäß § 19 ROG gilt ein Verbot jeglicher Bebauung, damit wäre auch die Errichtung eines Stadels etc. durch die Landwirte unzulässig

#### **LAD1:**

Zu Z 8 (§ 14 Abs. 2):

Unklar erscheint, nach welchen Kriterien die einzelnen Planungsrichtlinien gereiht sind. Außerdem stellt sich die Frage des Verhältnisses der einzelnen – verbindlichen – Planungsrichtlinien zu den in § 1 Abs. 2 Z 3 angeführten Leitziele. Einerseits muss sichergestellt sein, dass es zu keinen Widersprüchen zu diesen kommt, andererseits sollten Doppelregelungen verhindert werden – sind die Leitziele dann noch erforderlich?

In Z 5 dritter Spiegelstrich sollte überlegt werden, nach den Worten „Landesstraßen“ und „Freilandbereichen“ jeweils einen Beistrich zu setzen.

Zum letzten Satz hinsichtlich der „Anzahl der zulässigen Fahrten pro Grundfläche und Tag“ stellt sich die Frage, was darunter verstanden wird – nur motorisierter Verkehr, einspurige oder mehrspurige Fahrzeuge, auch Elektrofahrzeuge u. dgl.?

Zu Z 10 lit. c könnte im Klammerausdruck am Ende anstatt „und dergleichen“ die Abkür-

zung „u. dgl.“ verwendet werden.

In Z 13 sollte die Wortfolge „zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (Seveso III-Richtlinie)“ durch „(§ 54)“ ersetzt werden.

In Z 14 sollten die zwei Bindestriche durch Gedankenstriche ersetzt werden. Die Formulierung „in Betracht zu ziehen“ könnte konkretisiert werden.

In Z 15 letzter Spiegelstrich wäre nach „z. B.“ der weitere Punkt zu streichen.

In Z 18 sollte anstatt der Wortfolge „erstmaligen Widmung“ das Wort „Erstwidmung“ verwendet werden.

In Z 20 sollte die Wortfolge „und dergleichen“ abgekürzt werden.

#### Anregung zu § 14 Abs. 3:

Es wäre zu überprüfen, ob nicht diese Bestimmung im Hinblick auf die neuen Widmungsarten auch zu erweitern wäre.

#### **LK NÖ:**

##### **Zu § 14 Abs. 2 Z 4**

Die Kammer bedankt sich, für den besseren Schutz von landwirtschaftlich wertvollen Böden in der neuen Formulierung der Planungsrichtlinie.

Die bisherige Regelung des § 14 Abs. 2 Z 16 sollte jedoch - zur Vermeidung von ungünstigen Grundstücksformen - der neuen Z 4 hinzugefügt werden:

*„Grünland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist so auszuweisen, dass eine rationelle Bearbeitung gewährleistet und eine Behinderung, insbesondere durch nichtland- und nichtforstwirtschaftliche Betriebsstätten oder Baulandeinschlüsse, vermieden wird.“*

##### **Zu § 14 Abs. 2 Z 10**

Es gehört zu den fundamentalen Aufgaben der örtlichen Raumordnung, Flächenwidmungen so anzuordnen, dass es zu keinen gegenseitigen Störungen oder Behinderungen, zB durch tierhaltende Betriebe, kommt. Aus Sicht der Kammer ist der neu vorgesehene Stufenbau zur Vermeidung von wechselseitigen Störungen bei der Festlegung von Widmungsarten, insbesondere Wohnbauland im Zusammenhang mit intensiveren landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben, nicht zufriedenstellend. Mit den genannten „Grundsätzen“ kann die

Vermeidung von Störungen, zB durch einen in der Nähe befindlichen Tierhaltungsbetrieb, nicht nachhaltig ausgeschlossen werden. Aufgrund „problemadäquater Lösungen“ (zB Grüngürtel oder Mauer) könnte eine Baulandwidmung in der Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben erleichtert werden und damit eine näher rückende Wohnbebauung einhergehen. Dies könnte dazu führen, dass bei manchen landwirtschaftlichen Betrieben die Betriebsführung (zB Gülleausbringung) bzw. eine allfällige Erweiterung, wesentlich erschwert bzw. sogar verhindert wird.

Der Trend der letzten Jahre hat dazu geführt, dass die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe zurückgeht, die verbleibenden Betriebe aber dafür oft umso intensiver wirtschaften, sodass auch die Störungsmöglichkeiten, die von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen können, wesentlich gravierender geworden sind. Diese Entwicklung wird sich in Zukunft noch verstärken. Die in der neuen Planungsrichtlinie „Störungsvermeidung“ vorgesehene Berücksichtigung der absehbaren Nutzungsentwicklung von Betrieben ist zwar ein guter Ansatz, geht aber ins Leere, wenn es letztlich auch bei **erheblichen** (künftigen) Störungseinflüssen kein „Widmungsverbot“ gibt.

Die heranrückende Wohnbebauung, die aufgrund der Planungsrichtlinie „Störungsvermeidung“ leichter möglich sein wird, birgt für landwirtschaftliche Betriebe, insbesondere auch für erst vor einigen Jahren aus dem Ortsgebiet „gewichene Aussiedlerhöfe“, ein hohes nachbarrechtliches Konfliktpotential. Beispielhaft seien hier Geruchs-, Lärm-, und Staubbelastungen erwähnt. Dies kann dazu führen, dass unsere landwirtschaftlichen Familienbetriebe durch jahrelange Zivilprozesse (Unterlassungsklagen) zum Aufgeben gezwungen werden, da sie - im Unterschied zu Gewerbebetrieben - keine behördlich genehmigte Anlage im Sinne des § 364a ABGB betreiben. Auch aus diesem Grund ist ein **besonderer raumordnungsrechtlicher Schutz** erforderlich. Dazu kommt die finanzielle und psychische Belastung.

Durch die neue Regelung wird der Schutz bestehender landwirtschaftlicher Betriebe nicht verbessert bzw. gewährleistet, sondern das **bisherige „Umwidmungsverbot“** von Grünland in Wohnbauland gem. § 14 Abs. 2 Z 8 zum Schutz von Tierhaltungsbetrieben **aufgegeben**. Gemäß der bisherigen Planungsrichtlinie in § 14 Abs. 2 Z 8 **dürfen** Wohnbauland, Sondergebiete mit besonderem Schutzbedürfnis sowie Widmungen für Erholungseinrichtungen **nur außerhalb von Störungseinflüssen** (zB Landwirtschaftsbetriebe mit Tierhaltung im Grünland) **angeordnet werden**. Statt dem unter den Planungsrichtlinien normierten Verbot („dürfen ... nur“), werden nunmehr lediglich Grundsätze („Stufenbau“) zur Vermeidung von Nutzungskonflikten aufgestellt. Diese Grundsätze bieten den Gutachtern einen ungemein großen „Spielraum“ und könnten verstärkt durch den Druck von projektorientierten Siedlungsträgern zu für die Landwirtschaft existenzbedrohenden Ergebnissen führen. Dazu kommt, dass in einer Demokratie im Zweifel die Meinung der Mehrheit (zB bei Verhandlungen, Bürgerprotesten, Pressemeldungen, ...) durchschlägt und hier eine Vielzahl von wohnungsbedürftigen Bürgern einer geringen Zahl von landwirtschaftlichen Betrieben gegenübersteht.

Die neue Planungsrichtlinie („Stufenbau“) wird in der Praxis dazu führen, dass künftig neben aktiven landwirtschaftlichen Familienbetrieben (mit Tierhaltung) in unmittelbarer Nähe eine Wohnsiedlung leichter errichtet werden kann. Es kann künftig nicht mehr ausgeschlossen werden, dass möglicherweise eine „Mauer“ als ausreichende Abschirmungsmaßnahme gesehen wird, um neben einem Stall Wohnbauland widmen zu können. In der Beratungspraxis hat sich gezeigt, dass es zB gegen intensiven Stallgeruch und Fliegen keine wirksamen

Abschirmungsmaßnahmen gibt.

Gerade in Krisenzeiten – wie jetzt – wird immer deutlicher, dass die **regionale Lebensmittelversorgung** unentbehrlich ist. Eine Aufweichung der bestehenden Planungsrichtlinien würde in Folge mittel- und langfristig die Versorgungssicherheit mit regionalen Lebensmitteln durch bäuerliche Betriebe gefährden.

Die Kammer fordert daher in einer neuen Planungsrichtlinie - zusätzlich zum neuen Stufenbau - folgendes „**Umwidmungsverbot**“ festzuhalten:

*„Unbeschadet der Bestimmungen der Z 10 dürfen Wohnbauland, Sondergebiet mit Schutzbedarf sowie Widmungen für Erholungseinrichtungen nur außerhalb von **erheblichen** Störungseinflüssen (zB Landwirtschaftsbetriebe mit Tierhaltung im Grünland) angeordnet werden.“*

Diesfalls wäre die Wortfolge „*wie etwa Tierhaltung im Grünland*“ im ersten Absatz in der Klammer durch „*wie etwa Landwirtschaftsbetriebe im Grünland*“ zu ersetzen.

Vorschlag für den Motivenbericht:

*Diese neue Richtlinie zielt darauf ab, dass zwischen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben einerseits und Wohnbauland andererseits jedenfalls ein angemessener Abstand einzuhalten ist. In Fällen von erheblichen Störungseinflüssen durch Tierhaltung wird grundsätzlich ein Mindestabstand von mehreren hundert Metern erforderlich sein, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.*

Diesen Schutz für landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe hat auch der Ausschuss für Recht, Steuer, Soziales, Umwelt und Naturschutz der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer in seiner Sitzung vom 14.09.2020 für notwendig erachtet.

### **Zu § 14 Abs. 2 Z 16**

Die neue Fassung des § 14 Abs. Z 16 führt dazu, dass für den Natur- und Artenschutz immer mehr landwirtschaftliche Produktionsflächen entzogen werden. Die Kammer spricht sich gegen diese „naturschutzrechtliche“ Regelung in der Raumordnung aus.

### **Mag Krems:**

#### **Ad § 14 Flächenwidmungsplan:**

Abs. 2 Zi. 5 - ... zulässige Fahrten pro Grundfläche und Tag ...

Die vorgesehenen Beschränkungsmöglichkeiten hinsichtlich verkehrsbeschränkte Betriebs- und Industriegebiete ist begrüßenswert.

Die vorgeschlagene absolute Fahrtenanzahl/ha scheint allerdings problematisch, da sie keine, auf die konkreten örtlichen Erschließungsqualitäten abgestimmte Differenzierung erlaubt. Der Begriff Grundfläche sollte eindeutig definiert werden! Beschränkung auf mehrere Grundstücke/Gebiete oder auf einzelne Grundstücke?

Abs. 2 Zi.20 — Bevölkerungszuwachs ... ein Ausmaß von 2,5% pro Jahr übersteigt – in der Praxis ist das wohl kaum darzustellen, da der Zeitpunkt der Bebauung von den Gemeinden/Städten nicht oder nur eingeschränkt beeinflussbar und steuerbar ist.

Die Sozialverträglichkeit könnte evt. in Verbindung mit den neuen großvolumigen Wohnbau-Widmungen in Verbindung gebracht werden (bei Widmung von unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen).

## Mag St. Pölten:

### Zu Z 8 (§14 Abs. 2): Flächenwidmungsplan - Planungsrichtlinien

Wie eingangs geschildert, werden die Planungsrichtlinien für die örtliche Raumplanung grundlegend zeitgemäß neu formuliert, strukturiert und gegliedert und dadurch seit einigen Jahren neu hinzugekommene Planungsherausforderungen mit behandelt.

*„Die Erstwidmung von Bauland und Verkehrsflächen ist nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig. Davor sind die bestehenden Widmungsreserven sowie die beobachtete und abschätzbare Entwicklung im Baubestand zu berücksichtigen.“*

Für die Darstellung des Baulandbedarfes ist grundsätzlich die Baulandbilanz heranzuziehen, durch welche Aussagen zum gewidmeten und davon bebauten sowie unbebauten Bauland abzuleiten sind. Das Ausmaß der unbebauten Flächen gibt allerdings keinen Aufschluss über deren tatsächliche Verfügbarkeit. Im Falle von einer geplanten Neuwidmung stellt sich daher die Frage, inwiefern der Bedarf schlüssig, unter Einhaltung des Datenschutzes, nachgewiesen werden kann, wenn die Baulandreserven grundsätzlich sehr hoch sind, aufgrund der Eigentumsverhältnisse allerdings nicht für die Entwicklung der Stadt zur Verfügung stehen. Vertiefend wurde hierzu bereits im vorgenannten Punkt zu Z 7 eingegangen.

Dahingehend wird die **Zi. 2** *„Die Erstwidmung von Bauland und Verkehrsflächen ist nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig. Davor sind die bestehenden Widmungsreserven sowie die beobachtete und abschätzbare Entwicklung im Baubestand zu berücksichtigen.“* zwar raumplanerisch als Planungsrichtlinie begrüßt, auf deren Probleme im Vollzug in der Gemeinde (mangels Möglichkeiten der Einflußnahme auf Baulandreserven) jedoch klar hingewiesen.

In **Zi. 3** sollte statt *„Bei der Erstwidmung von Bauland“* (siehe Erläuterungen im Motivenbericht: *„Während mit der „Erstwidmung“ oder der „erstmaligen Widmung“ immer die Umwidmung einer Grünlandwidmungsart oder einer Verkehrsfläche in eine Widmungsart des Baulandes Begutachtung gemeint ist, umfasst die „Widmung“ oder „Neuwidmung“ von Bauland zusätzlich zur Erstwidmung auch den Wechsel der Widmungsart des Baulandes.“*) *„Bei der Widmung von Bauland“* stehen, um auch Bauland Widmungsänderungen in diese Planungsrichtlinie aufnehmen zu können.

Zu **Zi. 5** letzter Satz *„Erforderlichenfalls ist die Anzahl der zulässigen Fahrten pro Grundfläche und Tag zu beschränken.“* wird auf die Probleme derartiger Darstellungen im FWP hingewiesen. Zudem erscheinen derartige Festlegungen grundsätzlich problematisch.

Zu **Zi. 10** *„Bei der Festlegung von Widmungsarten ist die Vermeidung von wechselseitigen Störungen (insbesondere von Störungen für Wohnbauland, Sondergebiet mit Schutzbedarf, Erholungsgebieten, Widmungen für Erholungseinrichtungen sowie die gemäß § 10 Abs. 4 festgelegten ruhigen Gebiete in einem Ballungsraum und auf dem Land gemäß Art. 3 der Richtlinie 2002/49/EG (§ 54) durch Auswirkungen wie Lärm, Licht, Staub, Erschütterungen, Geruch zu gewährleisten...“* wäre nach (§54) eine weitere Klammerschließung zu ergänzen, um die Klammereinfügung abzuschließen.

Weiters sollte im zweiten Satz *„Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (wie etwa Tierhaltung im Grünland, gewerblicher Lagerplatz für Baumaterialien) der bestehenden Widmungen sowie der absehbaren Nutzungsentwicklung sind dabei folgende Grundsätze zu beachten.“* die Reihenfolge thematisch geändert werden: *„Unter Berücksichtigung der bestehenden Widmungen, der bestehen-*

den Nutzungen (wie etwa Tierhaltung im Grünland, gewerblicher Lagerplatz für Baumaterialien) sowie der absehbaren Nutzungsentwicklung sind dabei folgende Grundsätze zu beachten:“.

Zu **Zi. 13** wird empfohlen, dass im Motivenbericht aufgeführte Verschlechterungsverbot auch textlich als Klammer in den Gesetzestext zur Klarstellung aufzunehmen.

Die Planungsrichtlinie gemäß **Zi. 20** hat u.E. auch oder eher vorrangig Auswirkungen auf Festlegungen in Bebauungsplänen (Festlegungen von Bebauungshöhen und -dichten). Alleinige Widmungsverfahren (Neuausweisung von Bauland) lassen in diesem Ausmaß (unter den vorher aufgeführten Planungsrichtlinien wie z.B. sparsamer Umgang mit Grund & Boden, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, ...) kaum Bevölkerungszuwächse von 2,5 % pro Jahr erwarten.

## **NÖ GVV:**

### **Stadtgemeinde Ebenfurth**

Bezugnehmen auf die, in der Auflage der 6. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz (RU1-RO-2/052-2020) ausgewiesenen Einschränkungen hinsichtlich der Erstwidmung von Bauland (im Besonderen § 14 Abs. (2) Z 20.) wird wie folgt Stellung genommen.

Die Stadtgemeinde Ebenfurth hat im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen an der Leitha, im Zusammenhang mit der Mobilisierung der dafür erforderlichen Retentionsflächen und Dammerrichtungen, eine entsprechend geordnete und zielgerichtete Siedlungsentwicklung, in Absprache mit den Wasserverband Leitha III und dem betroffenen Grundeigentümer geplant und dazu ein Entwicklungskonzept erstellt.

Es sollte jedenfalls sichergestellt werden, dass die in Aussicht genommene Neuformulierung des Gesetzes keine negativen Einwirkungen auf diese langjährig geplante und der Hochwassersicherung des Siedlungsgebietes dienende Siedlungserweiterung aufweist oder diese einschränkt, zumal hier auch entsprechende vertragliche Verpflichtungen der Stadtgemeinde bestehen welche im Falle einer Vertragsverletzung mit Konventionalstrafen verbunden wären.

## **NÖ GVV:**

### **Stadtgemeinde Wieselburg**

**Planungsrichtlinien (§ 14 Abs. 2 Z5):** Streicht stärker das Primat des NMIV bzw. des ÖPNV hervor. Grundsätzlich positiv, Allerdings stellt Home-Office, welches im Zuge von Corona zum „Gamechanger“ wurde, einen Faktor dar, der entlegeneren Ortschaften wieder Leben einhauchen könnte (ohne, dass damit aufgrund von Home-Office mehr Verkehr erzeugt wird. Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass der Fokus auf den NMIV gerichtet wird (z.B. Schaffung von Fußwegverbindungen im Siedlungsgebiet – nicht ausschließlich Fokus auf Kfz-Verkehr).

**Planungsrichtlinie (§ 14 Abs. 2 Z9):** Stärkere Qualität in der Ausstattung von öffentlichem Grünraum: Oberflächlich betrachtet eine positive Ansage. Vielleicht können Zahlen fixiert werden (Prozentsätze). Andernfalls wird zu viel um notwendige Grünflächen u. dgl. gefeilscht werden. Es wird wohl auch entsprechend des Bauens und den Grundstückspreis erhöhen, was nicht im Sinne von leistbarem Wohnraum sein kann.

**Planungsrichtlinie (§ 14 Abs. 2 Z10):** Grundsätzlich ist auf die bestehende Nutzung Acht zu geben. Wenn allerdings Widmung und Nutzungen differieren (z.B. landwirtschaftlich genutztes Bauland) ist es nicht verständlich, dass hier die Nutzung und nicht die Widmung das Maß der Bewertung ist.

**Planungsrichtlinie (§ 14 Abs. 2 Z20):** Anwesende Bevölkerung: Wie ist die zu erheben? Arbeitskräfte? Diese Information unterliegt dem Datenschutz. Home-Office (Grenzen zwischen Arbeitsort und Wohnort werden wohl auch in Zukunft noch stärker verschwimmen).

### NÖ UA:

§ 14 Abs. 2 leg. cit.: Dieser ist um eine Ziffer (idealerweise eingefügt nach Z. 4) zu ergänzen, etwa mit folgendem Inhalt: *„Der Sicherstellung naturschutzfachlich wertvoller Flächen sowie von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gänzlich geschützter Arten laut geltender NÖ Artenschutzverordnung ist besondere Bedeutung beizumessen.“*

### ÖAMTC:

Pkt. 8 (§ 14 Abs 2):

Die umfangreicheren Planungsrichtlinien hinsichtlich verkehrlicher Aspekte in Zuge der Flächenwidmungsplanung sind grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings drohen mitunter Interessenskonflikte (z.B. zwischen Verkehrsqualität und Verkehrssicherheit), weswegen ein Hinweis auf Interessensabwägung angebracht erscheint:

*„5. Bei allen Widmungsmaßnahmen sind deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Die Verkehrsanbindung ist unter Abwägung der einzelnen Interessen so vorzunehmen, dass*

*- ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (zu Fuß, Rad, Öffentlicher Verkehr) abgewickelt werden kann,*

*...“*

Besonders bei Landesstraßen als Ortsumfahrungen wird zusätzlich zu berücksichtigen sein, dass die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit nicht durch niveaugleiche Kreuzungen - insbesondere mit Straßen zu verkehrintensiven Nutzungen - beeinträchtigt wird. Die Erfahrung zeigt, dass ursprünglich als Ortsumfahrung geplante Straßen durch entsprechende Siedlungsentwicklung und Anbindung von Erschließungs- und Sammelstraßen erst recht wieder in ihrer Leistungsfähigkeit beeinträchtigt werden. Dies hat neben Störungen des Verkehrsablaufes mitunter auch Umgehungsfahrten

durch Zentren zur Folge:

*- die übergeordnete Verkehrsfunktion von Landesstraßen insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen durch Anbau, Grundstückszufahrten und niveaugleiche Kreuzungen insbesondere mit Erschließungs- und Sammelstraßen nicht beeinträchtigt wird und ...“*

Eine „Konservierung“ der vorhandenen Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz ist weder realistisch, noch zielführend. Dies würde bedeuten, dass selbst bei höchster Verkehrsqualität keine Verschlechterung stattfinden dürfte, obwohl damit noch keine Probleme verbunden wären. Folglich müssten bei Widmungsänderungen bestehende Straßen trotz ausreichender Restkapazität ausgebaut werden, um die Beibehaltung der Verkehrsqualität sicherzustellen. Zweckmäßiger wird wohl eine Bezugnahme auf die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit, bzw. auf angemessene Verkehrsstärken je nach Straßenkategorie sein.

*„...Die Verkehrsauswirkungen dürfen die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes nicht [-] beeinträchtigen und für die jeweiligen Straßenkategorien nicht unverhältnismäßig sein.“*

### **SG Amstetten:**

#### **Zu Z. 8: § 14 Abs 2 Z 2 — Flächenwidmungsplan**

Die Forderung, zuerst bestehende Widmungsreserven in Anspruch zu nehmen ist in der Fachwelt unbestritten. Allerdings ist der Gesetzgeber leider der seit Jahrzehnten ebenso unumstrittenen Forderung nach geeigneten legislativen Instrumenten zur Baulandmobilisierung nicht nachgekommen und tut es auch mit der vorliegenden Novelle nicht.

Ohne derartige Instrumente, die den finanziellen Zugewinnen für die jeweiligen Grundeigentümer gerecht werden (wie z. B. die kurzzeitige, jedoch noch vor dem erstmaligen Wirksamwerden aufgehobene Infrastrukturabgabe, oder andere Regelungen, die sich seit Langem in anderen Bundesländern bewähren), wird die Baulandmobilisierung scheitern. Insbesondere in Zeiten, in denen Immobilien die sicherste Anlageform darstellen.

#### **Zu Z. 8: § 14 Abs 2 Z 3 — Flächenwidmungsplan**

Die privatrechtlich angebotenen Maßnahmen zur Baulandmobilisierung (Vertragsraumordnung) müssten unbedingt bei jeder Widmungsänderung zulässig sein und nicht auf die Erstwidmung von Bauland beschränkt sein.

#### **Zu Z. 8: § 14 Abs 2 Z 5 — Flächenwidmungsplan**

Die zitierte „vorhandene Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz“ suggeriert die Wahrung der Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des motorisierten Individualverkehrs (MIV), weil das bestehende Straßennetz bekanntlich nahezu ausschließlich auf den MIV

ausgerichtet war und noch immer ist.

Vielmehr sollten künftige Maßnahmen auf eine wesentliche Erhöhung des nichtmotorisierten Individualverkehrs sowie den öffentlichen Verkehr ausgerichtet sein und auch an dieser Stelle gesetzlich gefordert werden.

**Zu Z. 8: § 14 Abs 2 Z 6 und 7 — Flächenwidmungsplan**

Die Forderungen nach funktionsgerechten Erschließungen und ordnungsgemäßer Wasserver- und Abwasserentsorgung waren schon bisher die Basis einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Raumordnung.

**Zu Z. 8: § 14 Abs 2 Z 9 — Flächenwidmungsplan**

Die Forderung nach grüner Infrastruktur im erforderlichen Ausmaß ist unbedingt zu befürworten, sollte jedoch zumindest um Richtwerte oder Verweise auf angestrebte Richtwerte ergänzt werden.

**Zu Z. 8: § 14 Abs 2 Z 20 — Flächenwidmungsplan**

Die angeführten Nachweise führen einerseits ebenfalls zu erheblichen Mehraufwendungen, andererseits kann deren Erfüllung im Nachhinein nicht erzwungen werden.

**Zu Z. 8: § 14 Abs 2 Z 21 — Flächenwidmungsplan**

Diese Bestimmungen setzen schon vor der Flächenwidmung die Existenz von konkreten Projektsentwürfen voraus, weil die geforderte Sicherstellung der notwendigen Maßnahmen wohl nur durch privatrechtliche Verträge möglich sein wird. Ohne konkrete Projektsentwürfe müssten diese Verträge so viele „wenn-dann-Bestimmungen“ enthalten, deren Komplexität unüberschaubar und die Umsetzbarkeit unrealistisch wird. Andernfalls müssten die Maßnahmen derart allgemein formuliert werden, dass deren Vollziehbarkeit in Frage zu stellen ist.

Daraus ergibt sich, dass derartige Widmungen nur noch aus Anlass von konkreten Projekten ausgelöst werden, weil geeignete Maßnahmen für „eine künftige Bebauung sichergestellt“ werden müssen.

Derartige Bestimmungen müssten daher auf der Ebene des Bebauungsplanes und nicht des Flächenwidmungsplanes Eingang finden.

**WKO NÖ:**

**Zu § 14 Abs 2 Z 2 (Widmungsreserven)**

Wir bitten um Berücksichtigung, dass bei der Betrachtung von bestehenden Widmungsreserven auch die Möglichkeit besteht, dass private Grundeigentümer nicht daran interessiert sind, ihre Reserven zur Verfügung zu stellen.

**Zu § 14 Abs 2 Z 4 (Sicherstellung von landwirtschaftlich wertvollen Flächen)**

Bei der Entwicklung des Gemeindegebiets sind die für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen zu sichern. Diese prioritäre Sicherung sollte, wie bisher schon, relativiert werden können, wenn andere Ziele Vorrang haben.

**Zu § 14 Abs 2 Z 5 (Berücksichtigung von Verkehrsauswirkungen)**

Bei allen Widmungsarten sind die Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist eine funktionsgerechte Anbindung an bestehende Verkehrsstrukturen zu berücksichtigen. Dieser grundsätzliche positive Ansatz darf jedoch nicht dazu führen, dass die Genehmigung in den Materiengesetzen aufgrund dieser Regelung versagt wird.

**VPÖ:****1. Ausgangslage****1.1. Zur neuen „Einhaltung“ der Planungsrichtlinien**

Im Rahmen der geplanten Novelle ist unter anderem eine Neuformulierung der Bestimmung in § 14 Abs 2 NÖ ROG 2014 im Hinblick auf die Festlegung von Flächenwidmungsplänen vorgesehen. In dieser Bestimmung war bislang vorgesehen, dass bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen auf die in § 14 Abs 2 Z 1 - 18 NÖ ROG 2014 genannten Planungsrichtlinien „Bedacht“ zu nehmen ist. Nach der geplanten Neuformulierung der Bestimmung wurden zum einen die Planungsrichtlinien selbst erweitert und teilweise neu formuliert, zum anderen wurde aber auch festgelegt, dass auf die Planungsrichtlinien nicht (bloß) „Bedacht“ zu nehmen ist, sondern dass diese „einzuhalten“ sind. Die Erläuterungen zur Novelle (Motivenbericht zur Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (6. Novelle)) geben keinen konkreten Aufschluss darüber, welches Korrektiv mit dieser Umformulierung verfolgt wird; letztlich kann die Neuformulierung aber nur bedeuten, dass es bei der Anwendung von Planungsrichtlinien keinen Interpretationsspielraum mehr geben soll.

**1.2. Zur neuen Planungsrichtlinie betreffend Seveso-Betriebe**

Eine Neuformulierung erfährt im Zusammenhang mit der geplanten Novelle auch die Planungsrichtlinie im Hinblick auf Seveso-Betriebe. Dazu soll die alte sowie die neue Fassung der Planungsrichtlinie im Folgenden kurz zitiert werden:

Derzeitige Fassung in § 14 Abs 2 Z 14 NÖ ROG 2014:

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

Geplante Fassung in § 14 Abs 2 Z 13:

*„Im Bereich des angemessenen Abstands von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (Seveso III-Richtlinie) dürfen im Flächen-*

*widmungsplan nur solche Festlegungen getroffen werden, durch die das Schadenspotenzial nicht vergrößert wird.“*

Mit der geplanten Änderung wird gemäß den Erläuterungen zur Novelle (S. 11) das Ziel verfolgt, Seveso-Betriebe und die Berücksichtigung ihrer angemessenen Sicherheitsabstände nicht lediglich im Zusammenhang mit der Raumverträglichkeit im NÖ ROG 2014 zu nennen, sondern eine klare Regelung in Gestalt des Verschlechterungsverbots einzuführen.

### **1.3. Europäische Grundlagen zu Abständen betreffend Seveso-Betriebe**

Grundlage der geplanten Änderung des NÖ ROG 2014 ist die Seveso III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU des europäischen Parlaments und Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates).

Diese sieht in Artikel 13 Abs 2 lit a) vor, dass Mitgliedstaaten dafür sorgen, dass in ihrer Politik der Flächenausweisung oder Flächennutzung langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, dass zwischen Gefahrenbetrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und – soweit möglich – Hauptverkehrswegen andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt wird.

In Erwägungsgrund (18) der Seveso III-Richtlinie wird im Hinblick auf Abstandsbestimmungen Folgendes festgehalten:

*„Damit Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebiete und die Umwelt, einschließlich unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvoller bzw. besonders empfindlicher Gebiete, besser vor den Gefahren schwerer Unfälle geschützt werden können, müssen die Mitgliedstaaten in ihren Politiken zur Flächennutzungsplanung oder anderen einschlägigen Politiken dafür sorgen, dass zwischen diesen Gebieten und Betrieben, die solche Gefahren bergen, angemessene Abstände eingehalten werden und dass bei bestehenden Betrieben gegebenenfalls ergänzende technische Maßnahmen durchgeführt werden, damit die Gefährdung von Personen bzw. der Umwelt auf einem annehmbaren Niveau bleibt. Ausreichende Informationen über die Risiken und fachliche Beratung zu diese Risiken sollten bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden. Um den Verwaltungsaufwand insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen zu verringern, sollten die Verfahren und Maßnahmen so weit wie möglich mit denen im Rahmen anderer einschlägiger Rechtsvorschriften der Union abgestimmt werden.“*

In Art 24 der Seveso III-Richtlinie ist letztlich noch festgehalten, dass die Kommission Leitlinien zum Sicherheitsabstand ausarbeiten kann.

Der im Rahmen der geplanten Novelle vorgesehene Begriff des Schadenspotenzials wird in der Seveso-III-Richtlinie nicht erwähnt. Erwähnt wird dort dahingehend in Art 1 im Zusammenhang mit dem Regelungsgegenstand, dass schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen verhütet und die Unfallfolgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt begrenzt und Wohngebiete uä durch Abstände besser vor Gefahren geschützt werden sollen.

### **1.4. Zur Frage der Mindestabstände**

Eine normative Festlegung im Hinblick auf Mindestabstände ist weder dem NÖ ROG (weder in alter noch in der durch die Novelle geplanten Fassung) noch der Seveso III-Richtlinie zu entnehmen. Im Hinblick auf Fragen der Raumordnung und insbesondere der Flächenwidmung wurde in Österreich durch den Bundesländer-Arbeitskreis Seveso „Grundlage zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für die Zwecke der Raumordnung“ nachfolgende „Überlegungen“ zur Festlegung angemessener Sicherheitsabstände herausgearbeitet:

*„Der angemessene Sicherheitsabstand*

- *ist ein Instrument von mehreren, um die Folgen eines schweren Unfalls für die Nachbarschaft zu vermindern,*
- *kann nicht jegliche Folgen von Industrieunfällen in der Nachbarschaft außerhalb des Abstandes verhindern,*
- *ist keine sichere Grenze,*
- *ist eine Festlegung, um langfristig eine Entflechtung zwischen Industrie und sensiblen Bereichen zu erreichen,*
- *ist von der zuständigen Behörde für jeden Seveso-Betrieb spezifisch festzulegen,*
- *sollte letztendlich das Ergebnis der Abwägung von raumordnungspolitischen Interessen, u.a. jener der wirtschaftlichen Entwicklung einerseits und insbesondere dem Schutzbedürfnis der Nachbarn andererseits, sein.“*

Demgemäß soll der Sicherheitsabstand jedenfalls das Ergebnis der Abwägung von raumordnungspolitischen Interessen sein, nicht aber nur ein Maß festlegen, innerhalb dessen jegliche denkbaren gesundheitlichen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden sollen.

## **2. Kritik**

### **2.1. Grundsätzliches**

Vor dem Hintergrund der Seveso III-Richtlinie sowie den genannten Grundlagen zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen des Bundesländer-Arbeitskreises Seveso, ist nicht ersichtlich, warum die im Zuge der Novelle geplante Planungsrichtlinie in § 14 Abs 2 Z 13 eine solch einschränkende Determinierung vorgibt.

Der im Zuge der Novelle geplante Wortlaut „dürfen im Flächenwidmungsplan nur solche Festlegungen getroffen werden, durch die das Schadenspotenzial nicht vergrößert wird“, führt zu völlig unabsehbaren Einschränkungen bei Widmungsverfahren.

So ist eine Vergrößerung des Schadenspotentials bereits bei den geringstmöglichen Einflüssen denkbar und könnte demnach aus der (geplanten) Planungsrichtlinie abgeleitet werden, dass jegliche (denkbare) Erhöhung einer Gesundheitsgefährdung innerhalb des Abstandsbereiches ausgeschlossen sein muss. Eine solche Regelung ist jedoch nicht im Sinne der Seveso III-Richtlinie, die „lediglich“ davon spricht, dass schwere Unfälle vermieden und Unfallfolgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt begrenzt (nicht aber in jeder denkbaren Form unterbunden) werden

sollen.

Auch in der in Punkt 1.4. zitierten Grundlage zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für die Zwecke der Raumordnung wird zur Frage des Sicherheitsabstandes ausgeführt, dass der Mindestabstand letztendlich das Ergebnis der Abwägung von raumordnungspolitischen Interessen, u.a. jener der wirtschaftlichen Entwicklung einerseits und insbesondere dem Schutzbedürfnis der Nachbarn andererseits sein soll. Auch diese Formulierung zeigt, dass es letztendlich bei Widmungsverfahren Interessenabwägungen geben muss und nicht jegliche potentielle Gesundheitsbeeinträchtigung zu einem faktischen Widmungsverbot führen muss.

Dass die geplante Planungsrichtlinie im Zusammenwirken mit dem Zwang zu deren Einhaltung (siehe Punkt 1.1.) eine überschießende Einschränkung im Hinblick auf Berücksichtigungspflichten bei der Festlegung von Flächenwidmungsplänen festlegt, zeigt auch ein Blick in andere Bundesländer, in denen die Seveso III-Richtlinie bereits vor längerer Zeit umgesetzt wurde.

## **2.2. Regelungen in anderen Bundesländern**

### **2.2.1. Oberösterreich**

In Oberösterreich wird im Zusammenhang mit der Festlegung der verschiedenen Baulandwidmungen in § 21 Abs 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) Folgendes festgelegt:

*„Ihre Lage ist so aufeinander abzustimmen, dass sie sich gegenseitig möglichst nicht beeinträchtigen (funktionale Gliederung) und ein möglichst wirksamer Umweltschutz erreicht wird. Insbesondere ist darauf Bedacht zu nehmen, dass zwischen gewidmeten oder ersichtlich gemachten Betrieben im Sinn der Seveso III-Richtlinie einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und - soweit möglich - Hauptverkehrswegen andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt; unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete in der Nachbarschaft von gewidmeten oder ersichtlich gemachten Betrieben im Sinn der Seveso III-Richtlinie sind erforderlichenfalls durch angemessene Sicherheitsabstände oder durch andere relevante Maßnahmen zu schützen. Soweit dies zur Verwirklichung der vorstehend genannten Ziele erforderlich ist, sind in den jeweiligen Gebieten Schutz- oder Pufferzonen vorzusehen. Zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands haben Betreiberinnen bzw. Betreiber von Betrieben, die unter den Anwendungsbereich der Seveso III-Richtlinie fallen, den Gemeinden sowie den Dienststellen des Landes auf Verlangen ausreichende Informationen zu den vom Betrieb ausgehenden Risiken als Grundlage für Entscheidungen über die Ansiedlung neuer Betriebe oder hinsichtlich neuer Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu übermitteln.“*

Demnach ist darauf zu achten, dass zwischen Betrieben im Sinne der Seveso III-Richtlinie und Wohngebieten ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt. Es wird aber nicht festgelegt, dass innerhalb des Sicherheitsabstandes jegliche denkbare Art der Beeinträchtigung zu unterbinden ist. Die Regelung ist bei der Festlegung der Flächenwidmung daher wesentlich weniger einschränkend als die im Zuge der Novelle des NÖ ROG 2014 geplante Planungsrichtlinie.

### **2.2.2. Steiermark**

Im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 – StROG findet sich in § 2 Abs 1 Z 1 eine Definition des angemessenen Sicherheitsabstandes. Diese lautet:

*„Angemessener Sicherheitsabstand: jener Bereich eines Seveso-Betriebes, in dem bei einem schweren Unfall erhebliche Gefährdungen der Sicherheit und Gesundheit von Menschen und der Umwelt nicht ausgeschlossen werden können.“*

Das Erfordernis der Einhaltung dieses Sicherheitsabstandes wird in § 26 Abs 6 StROG im Hinblick auf Abstände zu verschiedenen Nutzungen (beispielsweise Wohnnutzungen im Baugebiet) festgelegt. Ganz im Sinne der Seveso III-Richtlinie legt die Bestimmung § 2 Abs 1 Z 1 StROG daher fest, dass der Sicherheitsabstand durch jenen Bereich definiert wird, innerhalb dessen bei schweren Unfällen erhebliche gesundheitliche Auswirkungen zu befürchten sind. Auch diese Regelung stellt daher nicht auf jegliches denkbare Schadenspotential ab.

### 2.2.3. Tirol

Im Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 („TROG 2016“) wurde die Thematik der Seveso-Betriebe bei der Widmung von Bauland in § 37 Abs 2 TROG 2016 berücksichtigt:

*„... Weiters ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen Grundflächen für Anlagen von Seveso-Betrieben und anderen Grundflächen im Bauland mit Ausnahme des Gewerbe- und Industriegebietes angemessene Sicherheitsabstände gewahrt bleiben. Ist diese Voraussetzung hinsichtlich rechtmäßig bestehender Seveso-Betriebe nicht erfüllt, so genügt es bei Widmungen für diese Betriebe, dass die bestehenden Sicherheitsabstände gewahrt bleiben.“*

Diese Bestimmung im TROG 2016 zeigt deutlich die erforderliche differenzierte Betrachtung der Thematik hinsichtlich Seveso-Betrieben und Baulandwidmungen auf und sieht auch eine „Ausnahmebestimmung“ für bestehende Seveso-Betriebe und gewachsene Strukturen vor.

### 2.3. Vorschlag zu einer alternativen Regelung

Im Sinne der vorangegangenen Ausführungen ist es daher geboten, die geplante Planungsrichtlinie in § 14 Abs 2 Z 13 NÖ ROG 2014 zu adaptieren und in ein angemessenes Verhältnis zu den Europäischen Vorgaben und den im Rahmen der Erstellung von Flächenwidmungsplänen zu berücksichtigenden Interessen zu setzen.

Diesbezüglich sollte unseres Erachtens – wie dargestellt – nicht undifferenziert auf die bloße Erhöhung des Schadenspotenzials, sondern im Sinne des Erwägungsgrunds der Seveso III-Richtlinie vielmehr auf ein annehmbares Niveau der Gefährdung abgestellt werden.

Demnach würden wir folgende alternative Formulierung vorschlagen:

*„Im Bereich des angemessenen Abstands von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (Seveso III-Richtlinie) dürfen im Flächenwidmungsplan nur solche Festlegungen getroffen werden, **dass bei schwe-***

***ren Unfällen mit gefährlichen Stoffen die Gefährdung von Personen bzw. der Umwelt auf einem annehmbaren Niveau bleibt.“***

## **WA2:**

Zu § 14 Abs. 2 Ziffer 9 und Ziffer 21:

Der Begriff „Oberflächenwasser“ sollte definiert werden. Gemeint sind wohl auf der Geländeoberfläche abfließende Niederschlagswässer, was sowohl die sogenannten „Hangwässer“ aus Außeneinzugsgebieten als auch Straßenwässer und Dachwässer innerhalb der Siedlungsbereiche umfassen sollte.

Zum Management des Oberflächenwassers wären Beispiele wünschenswert. Man könnte diese im Gesetz in Klammern anführen *„(z.B. gezielte Ableitung, Versickerung)“* oder als vorletzten Satz in die Erläuterung aufnehmen: *„So können zum Beispiel Flächen für die Versickerung oder gezielte Ableitung von Oberflächenwasser definiert und freigehalten werden oder gezielte Maßnahmen zu Wasserrückhalt und Verdunstung zur Vermeidung von Hitzeinseln vorgesehen werden.“*

## **WET:**

- **Neuregelung der Planungsrichtlinien zur Erlassung des Flächenwidmungsplanes:**

Auch die neue Widmungskategorie (=Änderung des Flächenwidmungsplanes) darf nur unter Beachtung der (neuen) Planungsrichtlinien (§ 14 NÖ ROG) erlassen werden und öffnet Tür und Tor (nicht nur für Gemeinden solche Widmungen eben nicht zu erlassen, sondern auch) für Anrainer im Bauverfahren solche Neuwidmungen (letztlich vor dem VfGH) zu bekämpfen. Beispielsweise soll im Rahmen der neuen Planungsrichtlinien explizit berücksichtigt werden, welche Auswirkungen die Widmung auf die Menge der anwesenden Bevölkerung (Sozialverträglichkeit) hat, ohne dass das ebenso legitime Planungsziel der ausreichenden Sicherstellung von Flächen für eine verdichtete Wohnverbauung gesetzlich verankert wird. Bei allen größeren Bauvorhaben (über GFZ 1,0) wird regelmäßig von Teilen der Bevölkerung, welche an der Wahrung der bestehenden Situation interessiert sind, gerade das Argument der mangelnden Sozialverträglichkeit (Verhinderung von „Neuzuzug“), der angeblichen Überforderung der Infrastruktur und der angeblichen negativen Verkehrsauswirkungen herangezogen um auf kommunalpolitischer Ebene die Umsetzung von Bauvorhaben zu verhindern.

Mit der nunmehr vorgesehenen Neuregelung steht zu befürchten, dass die Festlegung solcher neuer Widmungskategorien für verdichteten Wohnbau (kommunal-)politisch kaum oder nur sehr schwer durchsetzbar sein wird.

Zu § 15:

## **ArchIng:**

**zu Z 9 (§15 Abs. 4 Ziffer. 2) — Ausnahme der Widmungsverbote innerhalb des geschlossenen Ortsgebietes:**

Wer prüft die Geringfügigkeit der geplanten Maßnahme innerhalb des Ortsgebietes auf deren Retentionsbedeutung bzw. auf den Grad der Gefährdung?  
Erfolgt dies mittels der im Rahmen der standardisiert einzuholenden Planungskonsultation im Rahmen der strategischen Umweltprüfung?

**zu Z 10 (§15 Abs. 6 u, Abs 7) — Widmungsverbot von BS mit Gefahrenpotential, BI und BI-verkehrsbeschränkt in „Restrisikobereichen“/ Zusammenhängende und unbebaute Rückhalte- und Abflussräume:**

Ad Abs. 6:

Bezüglich des neuen Begriffes „Restrisiko“ bräuchte es eine eindeutige Definition. Sind damit die HQ<sub>300</sub>-Flächen gemeint, die im NÖ Atlas ersichtlich sind? Inwieweit sind die Informationen von e-HORA (Hochwasserrisikozonierung Austria) zu berücksichtigen? Weiters ist unklar, worauf sich die Auswahl der angeführten Widmungsarten (Bauland-Sondergebiet mit Gefahrenpotential, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet) bezieht. Geht es dabei um Widmungen, für welche angenommen werden kann, dass hier gefährliche Stoffe gelagert werden? Nicht klar zu deuten ist darüber hinaus der Begriff „mit Gefahrenpotential“ im Falle des Bauland-Sondergebiet. Ab wann ist ein solches gegeben? Welche Grenzwerte bzw. Kriterien gibt es hier?

Im neuen Gesetzesentwurf ist zu lesen, dass unter Restrisiko auch das Versagen von Schutzeinrichtungen (Hochwasserschutzanlagen) zu verstehen ist. Man muss sich jedoch an dieser Stelle im Klaren sein, dass solche Informationen aus den Projektunterlagen für die Hochwasserschutzeinrichtungen mitunter nicht ausgelesen werden können. Gerade bei bereits Jahrzehnte lang gestehende Anlagen, zu deren Errichtungszeitpunkt auf solche Themen nicht in jenem Detaillierungsgrad auf ein Versagen eingegangen worden ist, wie dies etwa heute erfolgt, wäre dies etwa der Fall.

Offen ist weiters, ob sich durch die Berücksichtigung der HQ<sub>300</sub>-Flächen oder vergleichbarere Risikobereiche (Dammbruch, e-Hora) eine verbindliche Kenntlichmachung in den Flächenwidmungsplänen ergibt. Angesichts des Maßstabes von 1:5.000 der Flächenwidmungspläne würde dies die Lesbarkeit von teilweise bereits derzeit überfrachteten Plänen deutlich erschweren.

Ad Abs. 7:

Gibt es eine zentrale Datenquelle für Rückhalte- und Abflussräume?  
Ergibt sich dadurch eine Verpflichtung zur Rückwidmung von Bauland und Verkehrsflächen in Abflussräumen in Grünland-Freihaltefläche-Retentionsflächen?  
Sind landwirtschaftlich bebaute oder genutzte Bereiche von dieser Regelung

ausgenommen?

### **BMK:**

Zu § 15 (Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote) wird betreffend Abs. 3 Z 1 und „Flächen, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden“ aufgrund der sich häufigen Extremereignisse die Änderung auf HQ 30 (30-jährliche Hochwässer) vorgeschlagen.

### **Flughafen:**

Zur Novelle des § 15 NÖ ROG:

Bei den Ausnahmen sollte in Abs. 3 Z 4 klargestellt werden, dass die Sanierung einer Altlast oder eines Altstandortes bzw. der Abschluss eines Deponiebetriebes im Hinblick auf die tatsächliche Sanierung oder den Endausbau der Deponie einer Baulandwidmung nicht entgegensteht. Die finanzielle Belastung insb. bei Sanierungen ist sehr groß, daher sollte nach erfolgter Sanierung eine bedarfsorientierte Folgewidmung für eine nutzbringende Bebauung jedenfalls ermöglicht werden.

Vorschlag für eine Ergänzung der Ausnahme des § 14 Abs. 3 Z. 4:

*4. Flächen, die als Altlasten oder Verdachtsflächen im Sinne des Alt/astensanierungsgesetzes, BGBl. Nr. 299/1989 in der Fassung BGBl. I Nr. 104/2019 erfasst wurden sowie jene angrenzenden Bereiche, die von den Auswirkungen der genannten Flächen in gravierender Weise betroffen sind. Dies gilt nicht für Flächen, die zum Zwecke der Sanierung oder Sicherung als Bauland gewidmet werden.*

### **LAD1:**

Zu Z 9 (§ 15 Abs. 3 und 4):

Generell sollte in Abs. 3 entweder die Mehrzahl (Einleitungssatz) oder die Einzahl (Z 4) verwendet werden.

Beim Ausdruck „Grünland - Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen“ sollten jeweils das Leerzeichen vor und nach dem Bindestrich entfallen.

In Z 4 sollte überlegt werden, nach der Wortfolge „erfasst wurden“ einen Beistrich zu setzen.

Dies sollte ebenfalls in Abs. 4 Z 1 vor dem Wort „sowie“ geschehen.

Der Ausdruck „ohne wesentliche Retentionsbedeutung“ in Abs. 4 Z 2 sollte zumindest in den Erläuterungen erklärt werden.

#### Zu Z 10 (§ 15 Abs. 6 und 7):

Es fällt auf, dass in Abs. 6 die Einzahl bei den Widmungen verwendet wird, in Abs. 7 jedoch die Mehrzahl.

#### **Mag St. Pölten:**

##### **Zu Z 9 (§15 Abs. 3 & 4): Widmungen, Kenntlichmachungen, Widmungsverbote**

Die Erweiterung der Widmungsverbote um „baulandähnliche“ Grünlandwidmungsarten wird als überaus sinnvoll und notwendig angesehen.

##### **Zu Z 10 (§15 Abs. 6 & 7): Widmungen, Kenntlichmachungen, Widmungsverbote**

Zu **Abs. 6:** Hierzu besteht ein Verständnisproblem: Ist diese Bestimmung so zu verstehen, dass bei den aufgeführten Widmungsfestlegungen (insbesondere BI) nunmehr ein HQ 300 zu berücksichtigen ist? Wäre dann etwa ein derzeit zu errichtender Hochwasserschutz für bereits bestehendes Bauland-Industriegebiet Aufschließungszone (wegen des erforderlichen Hochwasserschutzes) etwa auf ein HQ 300 auszurichten? Das hätte zweifellos erhebliche Kostenauswirkungen.

Zu **Abs. 7:** Ist hierunter zu verstehen, dass der gesamte Retentionsraum eines Flusses (hier z.B. die Traisen), der bisher mit unterschiedlichen Grünlandwidmungskategorien wie z. B. Parkanlage gewidmet ist, nur mehr als „Grünland-Freihaltefläche-Retentionsflächen“ ausgewiesen werden soll / darf (Motivenbericht: „*Widmungsgebot!*“)? Hier scheint auch die Formulierung im Motivenbericht („*Nicht von diesem Gebot umfasst sind bebaute Flächen, Baulücken oder etwa auch solche Räume, die durch Siedlungsgebiete vom betreffenden Fließgewässer getrennt sind.*“) zu konkretisieren. Das hätte erhebliche Nutzungseinschränkungen (zu den ja eh gegebenen wasserrechtlichen Einschränkungen), Bsp. parkähnliche Gestaltung & Nutzung, zur Folge und wird als nicht zweckmäßig angesehen.

#### **NÖ GVV:**

##### **Stadtgemeinde Wieselburg**

**§ 15 (6):** Restrisikogebiet: Was ist das genau und wer weißt dieses aus? (z.B. bei der HW-100-Linie oder im Wildbach?)

#### **SG Amstetten:**

##### **Zu Z. 10: § 15 Abs 6 — Widmungen, Kenntlichmachungen Im Widmungsverbote**

Die Definition der Restrisikobereiche bei Versagen der Schutzbauten subsumiert, dass z. B. die gesamte Wachau als Restrisikobereich gilt.

**WA2:**Zu § 15 Abs. 3 Ziffer 4:

Derzeit wird eine Novelle des ALSAG vorbereitet, mit der der Begriff „Verdachtsfläche“ entfallen wird. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass ein generelles Widmungsverbot bei Altlasten und Verdachtsflächen nicht erforderlich ist, sondern jeweils im Einzelfall abgeklärt werden muss, ob die geplante Widmung mit vorhandenen Kontaminationen bzw. zukünftigen Sanierungsmaßnahmen vereinbar ist. Es wird daher folgende Formulierung vorgeschlagen:

„4. Flächen mit Altstandorten oder Altablagerungen, sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine erhebliche Kontamination vorliegt oder ein erhebliches Risiko für Mensch oder Umwelt von diesen Flächen ausgeht. Dies gilt nicht für Flächen, die zum Zwecke der Sanierung oder Sicherung als Bauland-Aufschließungszone gewidmet werden.“

In den Erläuterungen könnte dazu ausgeführt werden:

*„Gemäß Altlastensanierungsgesetz 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 umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wurde.“*

Zu § 15 Abs. 4 Ziffer 2:

Innerhalb eines geschlossenen Ortsgebietes sind keine wasserwirtschaftlich wesentlichen Retentionswirkungen zu erwarten. Es wird daher vorgeschlagen, die Formulierung *„ohne wesentliche Retentionsbedeutung“* zu streichen.

Zu § 15 Abs. 6

Die Aufnahme von Widmungsverboten innerhalb des Restrisikobereiches wird ausdrücklich begrüßt. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Auftretswahrscheinlichkeit eines Dammbuchszenarios in der Regel wesentlich geringer ist als die eines 300-jährlichen Hochwasserereignisses. Während Ausweisungen des 300-jährlichen Hochwasserabflussbereiches für die meisten Flussabschnitte vorliegen und diese nach einheitlichen Methoden berechnet wurden, gibt es für Dammbuchszensarien keine flächendeckenden bzw. einheitlichen Daten. Es wird daher folgende Formulierung vorgeschlagen:

*„In Bereichen, die von einem Hochwasserereignis niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ300) überflutet werden, ist die Widmung von ... nicht zulässig.“*

#### Zu § 15 Abs. 7

Die Widmung von Abflussräumen als Grünland-Freihalteflächen wird ausdrücklich begrüßt. Die Begriffe „Rückhalte- und Abflussräume“ sind jedoch sehr unbestimmt. Man könnte daher alternativ die Flächen innerhalb der HQ30-Anschlaglinie und rote Zonen aus Gefahrenzonenplanungen für die Widmung als Grünland-Freihalteflächen heranziehen. Damit werden vor allem jene Bereiche erfasst, die sich durch höhere Fließgeschwindigkeiten und/oder höher Wassertiefen auszeichnen. Es wird daher folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, sind als Grünland-Freihaltefläche zu widmen.“

#### Zu § 16:

##### **Alpenland:**

Die Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland begrüßt zunächst das Vorhaben, einer Anpassung der Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes an heutige Bedürfnisse, bedauert jedoch, dass kaum Gelegenheit gegeben wurde, die möglichen Auswirkungen dieser Novellierung auf die Wirtschaftsentwicklung und den Wohnungsmarkt in Niederösterreich bereits in einer früheren Phase darzulegen, zumal die eingeräumte Begutachtungsfrist – unter Berücksichtigung der Tragweite der in Aussicht genommenen Neuregelungen, das Grundstücksangebot für Wohnbauten erheblich zu reduzieren – deutlich zu kurz bemessen ist.

Wir ersuchen daher darum, den vorliegenden Entwurf der Novelle zum NÖ ROG nicht in der vorliegenden Form in der Landtagssitzung am 21.10.2020 zur Beschlussfassung zu bringen, sondern eine weitere Evaluierung unter Berücksichtigung der in der gegenständlichen Stellungnahme eingebrachten Aspekte vorzunehmen.

Dies erscheint uns in Zeiten der Corona-Krise in besonderer Weise notwendig. In der leider zu erwartenden und sich bereits abzeichnenden wirtschaftlichen Krise (Beilage: Artikel NÖN vom 24.Sept 2020 zur wirtschaftlichen Lage in NÖ) gilt der Wohnbau und insbesondere der gemeinnützige Wohnbau als zentrale Stütze der NÖ Wirtschaftsleistung. Gerade in diesen Zeiten wirtschaftlich schwierigster Rahmenbedingungen ist eine steigende Zahl der Bevölkerung dabei darauf angewiesen und rechnet auch damit, ihren Wohnbedarf über die von den gemeinnützigen

Wohnbauträgern neu errichteten Wohnungen zu einem leistbaren (gesetzlich reglementierten) Mietzins abdecken zu können. Dass die vorliegenden gesetzlichen Beschränkungen dieses Segmentes ausgerechnet in erwartbaren Krisenzeiten festgeschrieben werden sollen, ist für Alpenland nicht nachvollziehbar. Nach unserer Einschätzung sind schwerwiegende Konsequenzen zu erwarten:

- Durch das neue ROG wird es zu einer Verknappung (und damit zwangsläufig einer Verteuerung) der für die Umsetzung von Wohnbauvorhaben gemeinnütziger Wohnbauträger geeigneten Grundstücken kommen.
- Die Gemeinnützigen Wohnbauunternehmen werden im Ergebnis dazu gezwungen, kleinere (und damit zwangsläufig aufgrund der erhöhten Gemeinkostenanteile teurere) Wohnbauprojekte umzusetzen.
- Die Anzahl der von gemeinnützigen Wohnbauträgern jährlich neu herstellbaren Wohnungen wird (schon aufgrund der Verknappung der „verdichtet“ verbaubaren Grundstücke) erheblich sinken.
- Automatisch damit verbunden, wird sich auch die Anzahl der Wohnungen, die die gemeinnützigen Wohnbauunternehmen dem Verein Wohnen zur Weitergabe an Menschen in Wohnungslosigkeit bzw. von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen reduzieren und verschlechtert sich das soziale Gleichgewicht massiv.

Wir wissen, dass in den letzten Jahren die Gemeinden im „Speckgürtel“ allesamt größte Anstrengungen unternommen haben, um „Zuwanderung“ aus Wien zu verhindern bzw. deutlich zu beschränken. Die mit diesem Bevölkerungswachstum einhergehenden Probleme der Kommunen sind uns bestens bekannt und wir haben auch Verständnis dafür, dass die betroffenen Regionen Maßnahmen und Regelungen treffen müssen. Es ist für uns jedoch völlig unverständlich, dass nun mit den im Entwurf aufliegenden Änderungen des ROG flächendeckend über alle Städte und Gemeinden Niederösterreichs hinweg Gesetzesänderungen eingeführt werden sollen, die nicht nur massiv in bestehende Rechte eingreifen, sondern zukünftig die Realisierung von ressourcenschonendem (weil flächenoptimiertem), leistbarem Wohnbau, die gewünschte Innenentwicklung und angemessenes Wachstum zumindest erschweren, wenn nicht sogar verhindern wird.

Alpenland wird in mehreren Belangen von den geplanten Neuregelungen negativ betroffen:

- ▶ Unser Unternehmen hat vorsorglich und zum Teil rechtzeitig vor den jüngsten kapitalen Preissteigerungen Grundstücksreserven für die nächsten 10 Jahre erworben. Für diese Grundstücke wird durch die geplante Novelle zum ROG große Rechts- und Planungsunsicherheit geschaffen, ob und in welchem Umfang diese Grundstückerlöse in Anspruch genommen werden können. Durch die Begrenzung und Senkung möglicher Dichten ist mit erheblichen Verlusten bis hin zu nicht mehr wirtschaftlicher Realisierung von Wohnbau zu rechnen.
- ▶ Die Grundstückerlöse wurden in größerem Umfang in innerstädtischen Lagen in Bezirkshauptstädten und städtischen Gemeinden mit dem Ziel der Stärkung von Innenentwicklungen angeschafft, was nun durch die geplanten für innerstädtische Lagen viel zu niedrigeren Dichte-Obergrenzen unnötig erheblich erschwert wird.
- ▶ Solche größeren innerstädtischen Projekte sind schon heute auch ohne Novelle zum ROG nur mit Mobilitätskonzepten, Landschaftsplanung, guter Architektur und qualifiziertem Städtebau und effizienten Energiekonzepten umsetzbar. Aus unserer Erfahrung mit Bürgerinitiativen und Bürgerbeteiligungen ist die Widmungsbezeichnung „Großvolumiger Wohnungsbau“ zur Erreichung höherer Dichten völlig ungeeignet, weil sehr negativ besetzt.
- ▶ Die Planungs- und Verfahrenszeiten zur Abwicklung von Widmungsverfahren,

Bebauungsplanverfahren und Genehmigungsverfahren bis zur Baureife dauern inzwischen so viele Jahre, dass die vorgeschlagenen Übergangsfristen nicht eingehalten werden können und teilweise jetzt schon erheblich überschreiten würden.

Alpenland hat an der Stellungnahme der ARGE WOHNEN NÖ neben den anderen angeführten gemeinnützigen Wohnbauunternehmen mitgewirkt und schließt sich den Ausführungen an. Wir verweisen daher auf diese Stellungnahme, die darin enthaltenen wohlüberlegten Änderungsvorschläge und regen nachdrücklich an, diese Vorschläge ernsthaft zu prüfen.

Zumindest folgende Änderungen sollten aufgenommen werden:

- eine Verlängerung der Übergangsfrist bis 2030
- die Festlegung eines in der Zukunft liegenden Stichtages für Baueinreichungen die gänzlich vom Anwendungsbereich der Novelle ausgeschlossen werden (etwa 24 Kalendermonate nach Beschlussfassung um unter Berücksichtigung des Planungsvorlaufes und der Entscheidungen im Gestaltungsbeirat noch Antragstellungen zu ermöglichen)
- eine Klarstellung in der Übergangsvorschrift, dass die Neureglung nicht für Bauverfahren anwendbar ist, die vor Ende der Übergangsfrist anhängig gemacht wurden
- eine Klarstellung, dass die Übergangsfrist auch für unregelmäßiges Bauland gilt, also solche Grundstücke, die bereits als BW/BK gewidmet sind aber eben keine Festlegung der Bebauungsdichte aufweisen und daher auch bisher schon mit einer Bebauungsdichte von über GFZ 1,0 verbaut hätten werden dürfen
- eine Klarstellung, dass auch bei Verhängung einer Bausperre, die Erteilung einer Baubewilligung nicht mit dem Argument der zukünftigen Neufestlegung geänderter Widmung oder Änderung der Bebauungsbestimmungen (im hier relevanten Zusammenhang) versagt werden darf – Verbot der Erlassung von Bausperren in diesem Zusammenhang, weil damit die Übergangsfrist „gesperrt“ werden könnte.
- neue Baulandwidmungsart für geförderten sozialen Wohnbau mit Erleichterungen bei einzelnen Planungsgrundsätzen

In Hinblick auf die massiven Eingriffe und die jetzt schon absehbaren negativen wirtschaftlichen und sozialen Konsequenzen -nicht nur für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, sondern auch für die gesamte niederösterreichische Wirtschaft und Bevölkerung- ersuchen wir, die Novelle in der vorliegenden Form nicht zur Beschlussfassung zu bringen und die – grundsätzlich begrüßenswerte - Novellierung und Modernisierung der raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen nach nochmaliger Prüfung und Diskussion anzupassen.

### **Archling:**

#### **Zu z 11 (§ 16 Abs. 1 Z 8 und Z 9) - Gebiete für großvolumigen Wohnbau und Geschossflächenzahl:**

In der vorliegenden 6. Novelle soll innerhalb von Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet die Möglichkeit der Widmung für großvolumigen Wohnbau geschaffen werden. Als Abgrenzungskriterium soll eine Geschossflächenzahl von 1,0 zum Einsatz kommen. Die Wahl der Geschossflächenzahl als Kriterium sowie eine Zahl von 1,0 wird für die Praxis aus folgenden Gründen als kritisch erachtet:

- Der Motivenbericht auf Seite 14 (zu Ziffer 11 (§16 Abs. 1) begründet diese gesetzliche Maßnahme alleine mit dem Ziel das Verkehrsaufkommen steuern zu wollen. Was ist mit den anderen Zielen, welche auf Seite 8 (zu Z 8 (§14 Abs.2) aufgelistet sind, wie Flächenverbrauch, Klimaschutz, Klimawandelanpassung, Innenentwicklung? Die Steuerungsmöglichkeit des Verkehrsaufkommens über die GFZ halten wir für nicht möglich!
- Eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 würde bedeuten, dass beispielsweise auf kleineren Bauparzellen — wie in städtischen Bereichen üblich — (Annahmen: offene Bebauungsweise, maximale Bebauungsdichte von 60%, Bauklasse I oder II) insbesondere bei der Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit bereits eine Geschossflächenzahl von über 1,0 erreicht werden würde. (Anmerkung: Bereits in Einfamilienhausgebieten mit kleinteiligen Grundstücken, auf denen zwei Wohneinheiten zulässig sind, wird oftmals bereits eine höhere GFZ als 1,0 erreicht.) Dies steht im Widerspruch zu der Zielsetzung, dass einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung eingeräumt werden soll. Wenn schon ausschließlich auf die GFZ abgestellt werden sollte, dann sollte zumindest eine höhere GFZ (beispielsweise eine GFZ von 1,5 oder 2) angesetzt werden.
- Eine genaue Definition des Begriffes „großvolumiger Wohnbau“ wäre — auch im Hinblick auf die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 — wünschenswert.
- Die Einführung der beiden zusätzlichen Widmungsarten für großvolumigen Wohnbau lässt schließen, dass selbst für Gebiete, für die ein Bebauungsplan rechtsgültig ist und dieser eine höhere GFZ als 1,0 zulässt, zukünftig eine neue Widmungsart festgelegt werden muss. Es kann deshalb bis zu einer Neufestlegung der Widmungsart zu Widersprüchen zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan kommen. Diese Widersprüche stellen einen Eingriff in bestehende Rechte dar, die durch rechtskräftig verordnete Bebauungspläne erwachsen. Darüber hinaus würde die „automatische“ Festlegung einer GFZ von 1,0 eine Einschränkung der Bebaubarkeit darstellen.
- Im Motivenbericht wird auf Seite 2 im allgemeinen Teil festgehalten, dass „für die Gemeinden mit keinen finanziellen Auswirkungen zu rechnen ist“. Nachdem die Regelung bedeutet, dass in allen Gebieten mit einer GFZ von über 1,0 eine neue Widmungsart festgelegt werden sollte (andernfalls gilt ab 31.01.2026 ein Bauverbot — siehe §53 Abs. 15), ist insbesondere in städtisch geprägten Gebieten eine Untersuchung von großen Teilen des Gemeindegebietes notwendig. Die Ermittlung der Geschossflächenzahl führt aufgrund der teilweise gar nicht vorhandenen Datengrundlage (z.B. wegen des hohen Alters des Baubestandes) zu einem erheblichen Aufwand. In Verbindung mit den angesprochenen großflächigen Untersuchungen der Gemeindegebiete ist für die Kommunen ein teilweise erheblicher finanzieller Mehraufwand zu

erwarten.

- Darüber hinaus stellt die Darstellung der Geschossflächenzahl im Flächenwidmungsplan (insbesondere bei kleinteiligen Baublöcken im städtischen Bereich) ein kartografisches Problem dar (üblicherweise beträgt der Maßstab der Flächenwidmungspläne 1:5.000).

### **Alternativvorschlag zur Wahl der Geschossflächenzahl als**

#### **Abgrenzungskriterium:**

- Generell stellt sich die Frage warum man sich mit der GFZ auf Ebene der Flächenwidmung einem Kriterium bedient, das auf der Ebene des Bebauungsplanes Anwendung findet? Die aktuelle Gesetzeslage erlaubt eine Einschränkung der Widmungsarten Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet auf eine bestimmte Anzahl an Wohneinheiten. Als Abgrenzung zwischen „beschränktem“ Kern- bzw. Wohngebiet und Gebieten für großvolumigen Wohnbau wäre eine Regelung über die Anzahl der Wohneinheiten zielführender, weil dieses Kriterium bereits im Gesetz und in der Praxis zum Einsatz kommt. Als Alternative für die GFZ wäre zum Beispiel die Einführung von eigenen Widmungskategorien für großvolumigen Wohnbau in Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet ab fünf Wohneinheiten denkbar (Gleichstellung BW und BK mit BA — 4 Wohneinheiten zulässig; auch die NÖ Bauordnung geht bei mehr als 4 Wohnungen von „großvolumigen Wohnbau“ aus — siehe z.B. §47 Abs. 4 NÖ Bauordnung i.d.g.F.). Dadurch können Gemeinden eine bewusste Entscheidung einer Beschränkung bzw. eine Erweiterung der Anzahl der Wohneinheiten treffen. Dadurch wäre auch sichergestellt, dass innerhalb Bauland-Wohngebieten, für die bereits von Gemeinden aktiv eine Beschränkung der Wohneinheiten vorgenommen wurde (z.B. in klassischen Einfamilienhausgebieten) zukünftig z.B. Dachausbauten oder die Errichtung von zusätzlichen Wohneinheiten zulässig sind, ohne dass man an die (relativ eng gesetzte) Grenze der GFZ von 1 stößt.

#### **Zu z 11 (§ 16 Abs. 1 z 10 und z 11) — Thema 100 Fahrten/ha/Tag:**

Der Gesetzesvorschlag sieht vor, dass es künftig neben den bereits langjährig im NÖ ROG verankerten Widmungen „Bauland-Betriebsgebiet“ und „Bauland-Industriegebiet“ zwei neue Widmungsarten geben wird: „Bauland-Betriebsgebiet-verkehrsbeschränkt“ und „Bauland-Industriegebiet-verkehrsbeschränkt“.

Differenzieren möchte dies der Gesetzgeber mittels der Anzahl der max. zulässigen Fahrten pro Grundfläche und Tag. Für „BB“ und „BI“ dürften dies dann jeweils nicht mehr als 100 Fahrten/ha Grundfläche/Tag sein. Für das verkehrsbeschränkte „BB“ und „BB“, wo von den Betrieben voraussichtlich mehr als 100 Fahrten/ha Grundfläche/Tag erzeugt werden, soll hingegen darüber hinausgehend die Anzahl der maximal max.

zulässigen Fahrten festgelegt werden können.

Diese theoretisch klar definierte Grenze von 100 Fahrten ist jedoch in der Praxis schwer zu handhaben bzw. stellen sich in diesem Zusammenhang einige Fragen:

— Wie ist der Gesetzgeber auf diese angenommene Grenze von 100 Fahrten/ha/Tag gekommen?

— Wieso wird von „verkehrsbeschränkten“ Betriebs- bzw. Industriegebieten gesprochen, wenn in diesen Widmungsarten eine höhere Fahrtenzahl zulässig ist? Die Begrifflichkeit erscheint nicht ganz treffend.

— Ist diese möglicherweise nicht zu gering angesetzt? Schon alleine in einem 1 ha großen Einfamilienhausgebiet, wo man laut Verkehrsplanern pro Haus von durchschnittlich ca. 6 Fahrten pro Tag ausgehen kann, ergibt sich ein tägliches Aufkommen von rund 72 Fahrten (bei angenommenen 12 Gebäuden pro Hektar). Auch ein kleinerer Gewerbebetrieb erreicht bereits leicht diese Grenze.

— Wer und in welchen Verfahren wird dann die Einhaltung der zulässigen Fahrten geprüft? Braucht es spezielle Verkehrsgutachten?

In dem Moment, wo die Überprüfbarkeit fehlt, gibt man natürlich auch Gegnern ein Instrument in die Hand, bestimmte Projekte zu blockieren.

— Wäre es nicht sinnvoll zwischen Fahrten, die von LKW's durchgeführt werden, und jenen von PKW's zu unterscheiden? Immerhin liegen hier deutliche Unterschiede bei Emissionsbelastung und Verkehrserfordernissen vor.

— Zählen zu den Fahrten auch die An- und Abfahrten der Mitarbeiter\*innen des Betriebes (bei einem Betrieb mit rund 50 Mitarbeiter\*innen käme man alleine dadurch bereits auf den entsprechenden Grenzwert bei der Fahrtenanzahl)?

— Wie kann man bei der Planung, sprich wenn ein Betriebsgebiet/Industriegebiet erstmals gewidmet werden soll, realistisch prognostizieren, wie viele Fahrten es in einem Betriebsgebiet gegeben wird? Nicht immer ist klar, welche Betriebe sich tatsächlich ansiedeln werden, und welche Dimension das damit verbundene Verkehrsgeschehen zukünftig haben wird. Wahrscheinlich wird dies zur Folge haben, dass sicherheitshalber ein tendenziell höherer Wert der max. zulässigen Fahrten festgelegt werden wird.

— Hinsichtlich der zwei Widmungsarten „BB“ und „BI“ muss nachgefragt werden, warum beide hinsichtlich der Fahrten nicht differenziert behandelt werden?

Sollte ein Industriegebiet, das beispielsweise in der Bebauungsplanung deutlich weniger eingeschränkt werden kann (Bebauungshöhe und Bebauungsweise nur dann, wenn Ortsbildgestaltung oder Brandschutz es erfordern), nicht generell von einer solchen Einschränkung ausgeschlossen sein?

— Positiv ist zu sehen, dass in den Übergangsbestimmungen festgehalten wird, dass bis zum noch nicht festgelegten Stichtag im „BB“ und „BI“ baubehördlich bewilligten Betriebe Änderungen und Erweiterungen der betrieblichen Bauwerke sowie Erweiterungen des Betriebes auf benachbarten Grundstücken vornehmen dürfen, ohne dass dafür eine der Widmungsarten gemäß § 16 Abs. 1 Z 10 oder 11 erforderlich ist.

Zu den Widmungsarten generell regen wir die Schaffung einer Kategorie „Baulandwidmung für sozialen Wohnbau“ an.

### **ARGE SD:**

Grundsätzlich wird das Erreichen der Ziele des Klimabündnisses, der Schutz des Bodens oder auch die Möglichkeit, eine klima – oder lärmangepasste Bebauung sicherstellen zu können udgl. begrüßt.

Darüber hinaus halten wir jedoch einerseits fest, dass einige Klarstellungen bzw. Definitionen (z.B. der Begriff „Fahrten“ und „großvolumiger Wohnbau“) fehlen und andererseits manche neuen Festlegungen in der Praxis schwer umsetzbar sein werden (z.B. die Überprüfung und Kontrolle der berechneten Fahrten).

Bei der Durchsicht der aufliegenden Novelle ist jedoch am Schwerwiegendsten aufgefallen, dass zukünftig gemäß §16 Abs.1 Z1 für Wohngebiete, die Geschoßflächenzahl nicht über 1 betragen darf. Wenn auf Grundstücken mit der Widmung Bauland-Wohngebiet deren konsensgemäße Bebauungsdichte eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 ergibt, wäre gemäß §53 Abs. 15 die allfällige Änderung der Widmungsart und/oder des Bebauungsplans spätestens bis einschließlich 31. Jänner 2026 notwendig. Ab diesem Zeitpunkt würde ansonsten bis zu einer Neufestlegung ein Bauverbot gelten.

Einige Gemeinde haben erst vor kurzem in enger Zusammenarbeit mit der NÖ Landesregierung für Ein- und Zweifamilienhausgebiete „Bauland-Wohngebiet-maximal 2 Wohneinheiten“ festgelegt. Mit dieser Beschränkung soll zukünftig der hier bestehende strukturelle Charakter der Siedlungsgebiete dauerhaft sichergestellt werden.

Passend zur Flächenwidmung ist in diesen Siedlungsgebieten im rechtsgültig verordneten Bebauungsplan eine Dichte von 40%, die wahlweise offen oder gekuppelte Bebauungsweise sowie die Bauklasse I;II festgelegt. Darüber hinaus wurde auch eine Mindestgrundstücksgröße von 400m<sup>2</sup> im Zuge einer Grundstücksteilung festgelegt.

Beispielrechnung:

Ein 400 m<sup>2</sup> großes Grundstück hat bisher laut Bebauungsplan eine maximale Bebauungsdichte von 40%, offene/gekuppelte Bebauungsweise und Bauklasse I/II.

Dementsprechend wären eine maximal verbaute Fläche von 160 m<sup>2</sup> und maximal 3 Geschoßen auf diesem Grundstück zulässig. Somit könnten 480 m<sup>2</sup> Geschossfläche errichtet werden, was eine Geschoßflächenzahl von 1,2 ergeben würde. Selbst wenn bei diesem Beispiel im obersten Geschoß nur die halbe Geschoßfläche gebaut wird, würde sich eine Geschoßflächenzahl von 1,0 ergeben.

Das Siedlungsgebiet für Ein- und Zweifamilienhausgebiete wird mit ihren derzeitigen Festlegungen im Bebauungsplan zum überwiegenden Teil über der GFZ von 1 liegen.

Wenn wir den Ausführungen im Gesetzestext und dem dazugehörigen Motivenbericht richtig folgen, hieße dies, dass bis zum Jahr 2026 die Widmung „Gebiet für großvolumigen Wohnbau im Wohngebiet — maximal 2 Wohneinheiten“ *(Diese Widmungsbezeichnung wäre Widersinnig und ein Widerspruch in sich selbst. Lt. dem Bericht 1/2018 des Landesrechnungshofs NÖ zum System der NÖ Wohnbauförderung ist ein Wohnbau mit maximal 2 Wohneinheiten ein Eigenheim und ein Wohnbau mit mehr als 2 Wohneinheiten ein Mehrfamilienwohnhaus oder ein mehrgeschossiger bzw. ein großvolumiger Wohnbau. Des Weiteren wird auch bei sämtlichen Förderungen des Landes NÖ (z.B. Ladeinfrastruktur im großvolumigen Bestandswohnbau, Wohnbauförderung...) von dieser Annahme ausgegangen. Gemäß der NÖ Bauordnung ist ein großvolumiger Wohnbau ab 5 Wohneinheiten gegeben)* festlegen oder eine großflächige Überarbeitung des Bebauungsplans vornehmen müssten. Demzufolge wäre dann jedoch die Einschätzung, dass für die Gemeinden mit keinen finanziellen Auswirkungen...“ zu rechnen ist, schlichtweg falsch.

Warum wurde für „großvolumigen Wohnbau“ die Geschoßflächenzahl mit maximal 1 festgelegt? Sinnvoller hierfür wäre eher eine GFZ von 1,5 oder 2. Damit wären die Siedlungsgebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern beispielsweise nicht von einer Änderung im Flächenwidmungsplan und/oder im Bebauungsplan betroffen.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie man es sich vorzustellen hat, wenn im Bauland-Kerngebiet eine maximale GFZ von 1,0 gilt und man gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten von z.B. 20 hat? Wie passt ein Gebäude mit 20 Wohneinheiten, inklusive aller nach der Bauordnung erforderlichen Nebenräume, in eine GFZ von 1,0? Hebelt dann die GFZ von 1,0 die Beschränkung der Wohneinheiten aus?

Abschließend: Gibt es nach dieser Novelle für Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet noch die Festlegung der Bebauungsdichte oder nur mehr die Geschoßflächenzahl zur Berechnung der möglichen bebauten Fläche?

Das Bauland-Betriebsgebiet soll anhand des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in „normales Betriebsgebiet gemäß § 16 Abs. 1 Z. 3 und das neu eingeführte „Bauland—verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet“ unterteilt werden.

Im normalen, bereits gewidmeten Bauland—Betriebsgebiet sollen nur mehr Betriebe zulässig sein, die voraussichtlich nicht mehr als 100 Fahrten pro ha und Tag erzeugen. Für Betriebe, die mehr Fahrten verursachen, ist die neue Widmungsart „Bauland—verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet“ vorgesehen, wobei aus Anlass der Widmung zwingend die maximal zulässige Zahl der Fahrten pro ha und Tag festzulegen ist.

## **Im Ergebnis wird der zulässige Nutzungsumfang von gewidmetem Bauland-Betriebsgebiet massiv eingeschränkt.**

Abschließend noch **Beispiele aus einer**, die von dieser Änderung des Raumordnungsgesetzes (Beschränkung bei normal gewidmetem Betriebsgebiet auf 100 Fahrten/Tag/ha) unmittelbar betroffen wären:

- Ein **Autohaus** mit annähernd 50 MitarbeiterInnen plant die Verlegung seines Standortes in das von der Gemeinde entwickelte Betriebsgebiet und hat die dafür benötigten Grundflächen bereits erworben. Dieses Vorhaben könnte von heute auf morgen nicht mehr umgesetzt werden, da der Betrieb schon allein mit den Arbeitnehmern die Anzahl der Fahrten überschreiten würde (Zu- und Abfahrt eines Mitarbeiters sind 2 Fahrten)! Weitere Fahrten von Lieferanten und Kunden wären von vornherein unmöglich! Generell sollten Fahrten von Mitarbeitern nicht angerechnet werden, da ansonsten die Ansiedlung von größeren Arbeitgeberbetrieben in ländlich strukturierten Regionen verunmöglicht und damit deren Bevölkerung verstärkt zum Auspendeln gezwungen wird.
- Ein **Automobilklub** steht schon in finalen Verhandlungen über den Erwerb einer als Bauland Betriebsgebiet gewidmeten Fläche im Ausmaß von ca. 6.500 m<sup>2</sup>, um sich einen wesentlich verkehrsgünstiger gelegenen Standort zu sichern. Für die Standortgemeinde besteht dadurch die einmalige Chance, dass endlich eine schon seit Jahren im Gewerbegebiet bestehende Baulücke geschlossen werden könnte. Auch dieses schon sehr weit gediehene Vorhaben würde von einer Sekunde auf die andere verunmöglicht, da bei einem gut frequentierten Automobilklub jedenfalls mehr als 65 Fahrten gegeben sind.
- Die wirtschaftlich und im Sinne der Minimierung des Bodenverbrauchs erstrebenswerte **Nachnutzung** des ehemaligen Standortes des Automobilklubs **durch einen anderen Betrieb** ist von der vorgesehenen Ausnahmebestimmung leider nicht umfasst und wird daher wesentlich erschwert.

Für die tatsächliche Umsetzung „dieser und ähnlicher Projekte in ganz Niederösterreich wäre zumindest eine Übergangsfrist von 5 bis 7 Jahren erforderlich.

### **awp:**

#### **Ad §16 Bauland Abs 1 Z 1,2, 8 und 9:**

Es ist geplant, im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet die Geschoßflächenzahl auf maximal 1 zu beschränken und für höhere Geschoßflächenzahlen zwei neue Widmungen („Gebiete für großvolumigen Wohnbau“) einzuführen.

1. Gemäß § 49 Abs 4 NÖ BO idGF „darf auf Eckbauplätzen die Bebauungsdichte bis zu 50 % überschritten werden“, sofern der „Bebauungsplan eine geschlossene Bebauungsweise und eine Bebauungsdichte“ vorsieht.

Bereits bei Bauklasse II und einer Bebauungsdichte von 30% ergibt sich dadurch eine Geschoßflächenzahl, die größer als 1 ist ( $30\% \times 150\% \times 2,6 \text{ Geschoße} = 1,17$ ).

Daher sollte dieser Regelung der NÖ BO durch eine gleichwertige Regelung im NÖ ROG 2014 entsprochen werden, da sonst in der Praxis entweder Eckbauplätze eigene Widmungen erhalten müssten oder auf Eckbauplätzen die geschlossene Bauweise nicht mehr sinnvoll umsetzbar wäre.

2. In den Bauland-Kerngebieten in Niederösterreich liegt die bestehende (bzw. die laut Bebauungsplan rechnerisch mögliche) Geschoßflächenzahl vielerorts über 1. Eine Beschränkung der Geschoßflächenzahl im Bauland-Kerngebiet auf maximal 1 würde vielerorts nach Ablauf der Übergangsfrist (*ex lege*) zu einem Bauverbot führen (§ 53 Abs 15). Umwidmungen oder das Anpassen der Bebauungspläne würden einen hohen Verwaltungsaufwand verursachen und Bauvorhaben in Bauland-Kerngebieten verzögern und erschweren. Zudem würde die Senkung der Geschoßflächenzahl — sofern nicht umgewidmet wird — zu einer „Entdichtung“ und Zersiedelung der Kerngebiete führen, was der Intention von Kerngebieten als auch der geplanten Novelle entgegensteht.

### **BauMöd:**

Der Begutachtungsentwurf für die Neuregelung des Raumordnungsgesetzes LGBl. Nr. 1/2015 idF der 6. Novelle enthält unseres Erachtens unzureichende Übergangsbestimmungen in § 53. § 53 Abs. 15 sieht nur vor, dass Bauverfahren, die zu einem bisher noch nicht festgelegten Datum anhängig waren, von der Neuregelung der Widmungsarten nicht erfasst sind, also den derzeit gültigen Widmungskategorien unterliegen. Durch § 53 Abs. 15 wird dem Umstand nicht Rechnung getragen, dass gemeinnützige Bauvereinigungen für zukünftige Projekte Vorratsgrundstücke erwerben müssen. Für diese Vorratsgrundstücke wird nicht umgehend eine Baubewilligung beantragt. Vielmehr dient der Erwerb von Vorratsgrundstücken der Planungssicherheit für zukünftige Geschäftsjahre. Der Erwerb von Vorratsgrundstücken erfolgt unter anderem nach dem Gesichtspunkt, dass auf diesen Grundstücken für die Bevölkerung leistbare Wohnungen errichtet werden können.

Sollten diese Grundstücke ab 01.01.2026 nicht mehr den für Wohnungsanlagen vorgesehenen Widmungskategorien Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Wohngebiet/Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Kerngebiet unterliegen, würde dies dazu führen, dass die Grundstücke für gemeinnützige Bauvereinigungen nicht mehr im Sinne von leistbarem Wohnen verwertbar sind. Dies stellt einen massiven und möglichenweise rechtswidrigen Eingriff für bereits bevorratete Grundstücke in das Recht des Eigentums dar, weshalb in diesem Punkt aus unserer Sicht noch Handlungsbedarf besteht.

Durch die Aufteilung der Widmungskategorien für Einfamilienhäuser einerseits und Wohnungsanlagen andererseits wird aktuellen demografischen Entwicklungen nicht Rechnung getragen. Durch den jährlichen Anstieg der Bevölkerungszahl kommt es zu einem damit verbundenen Anstieg des Bedarfs an leistbarem Wohnraum. Dieser Bedarf kann dann nicht mehr gedeckt werden, wenn nicht ausreichend Grundstücke zur Verfügung stehen, die zur Errichtung von Wohnungsanlagen mit ausreichend Wohnungen herangezogen werden können. Der Motivbericht zur Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes enthält in Bezug auf § 16 Abs 1 eine unzureichende Begründung. Gemäß dem Bericht sollen die besonderen Auswirkungen, die großvolumiger Wohnbau auf die verkehrliche und soziale Infrastruktur der Gemeinden hat, bereits im

Widmungsverfahren berücksichtigt werden. Die verkehrliche und soziale Entwicklung in Gemeinden kann zum Zeitpunkt der Festlegung der Widmungsart nicht genau beurteilt werden, da diese Entwicklung von zukünftigen Ereignissen und Geschehnissen abhängig ist. Beispielsweise kann ein erhöhter Zuzug in bestimmte Gemeinden zu einem erhöhten Bedarf an Wohnungsanlagen führen. Dies kann im Widmungsverfahren ebenfalls nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Damit verbunden führt eine Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten für großvolumigen Wohnbau zu einem Anstieg von Grundstückskosten und in weiterer Folge zu einem Anstieg der Wohnkosten. Diese Entwicklung ist vor allem für gemeinnützige Bauvereinigungen nicht tragbar, da gemeinnützige Bauvereinigungen den Prinzipien der Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit unterliegen. Die Schaffung von leistbarem Wohnraum in Niederösterreich und der gesetzliche Auftrag an gemeinnützige Bauvereinigungen dies zu bewerkstelligen ist durch diese Neuregelung gefährdet.

### **BD1:**

**ad § 16 Z 9:** Es wird angeregt, die Bezeichnung „Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Kerngebiet“ in „Gebiete für großvolumige Bauten im Kerngebiet“ abzuändern, da diese Bezeichnung den verschiedenen möglichen Gebäudetypen und -nutzungen im Bauland Kerngebiet (neben Wohngebäuden auch z.B. Verwaltungs- bzw. Bürogebäude, manche Formen von Betriebsgebäuden) besser gerecht wird.

**ad § 16 Z 10 und 11:** Die Bezeichnungen „Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete“ bzw. „Verkehrsbeschränkte Industriegebiete“ vermitteln den Eindruck, dass in diesen beiden Baulandwidmungsarten Restriktionen hinsichtlich des zulässigen Verkehrs gegeben sind. Da dies allerdings nicht der Fall sein soll, ist diese Bezeichnung ungünstig missverständlich und wird angeregt den Begriff „Verkehrsbeschränkte“ z.B. durch „Verkehrsrelevante“ oder Ähnliches zu ersetzen.

### **BD6:**

Die Gemeinden über das Raumordnungsgesetz dazu zu bringen „flächendeckend“ im Bauland die Bebauungsbestimmungen vorzuschreiben, ist zu begrüßen. Zu befürchten ist jedoch, dass es in der Umsetzung zu zeitlichen Verzögerungen beim Erlass der Bebauungsbestimmungen kommen wird. Die Folge ist, dass es dadurch zu Zurückstellungen von Baubewilligungen kommt und dies in weiterer Folge zu Irritationen der Bauwirtschaft führen wird.

### **DI Siegl:**

#### **u.a. §16**

Die in mehreren Gesetzesstellen angeführten neuen Widmungsarten „verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet“ bzw. „verkehrsbeschränktes Industriegebiet“ sind in Ihrer Bezeichnung „verkehrsbeschränkt“ zumindest missverständlich verwendet, da diese Widmungsarten ja offenbar mehr Verkehrsaufkommen zulassen, als die „nicht beschränkten“ Betriebs- bzw. Industriegebiets-Widmungen. Eine Lösung wäre vielleicht, sie als „verkehrsintensive“ Widmungsarten zu bezeichnen oder den Zusatz „verkehrsbeschränkt“ für die im Entwurf eigentlich nicht beschränkten Widmungsarten zu verwenden.

Für die Unterscheidung zwischen „verkehrsbeschränkten“ und „nicht verkehrsbeschränkten“ Betriebs- und Industriegebieten ist **als Kennzahl eine „voraussichtliche“ Anzahl von "Fahrten pro ha Grundfläche und Tag"** angeführt. **Wie** diese Anzahl der Fahrten im Zuge der baubehördlichen Bewilligung bzw. der laufenden baubehördlichen Tätigkeit **geprüft** werden soll, erscheint **derzeit unklar** (eventuell durch eine Angabe im Zuge der Baueinreichung? Muss diese durch ein Verkehrsgutachten seitens des Bauwerbers belegt oder seitens der Baubehörde durch ein Gutachten überprüft werden? Wie ist vorzugehen, wenn sich im Zuge der betrieblichen Entwicklung (oder ev. auch bald nach Betriebsbeginn) herausstellt, dass das Verkehrsaufkommen markant zunimmt oder deutlich höher liegt als erwartet? Liegt dann ein **Widerspruch zum Flächenwidmungsplan** vor?)...

## ecoplus:

### **Beschränkung von bestehenden Betriebs- und Industriegebieten auf Ansiedlungen mit weniger als 100 Fahrten pro ha und Tag:**

Der Änderungswortlaut:

#### **§ 16 Bauland**

*3. Betriebsgebiete, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich — soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen — in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen oder voraussichtlich mehr als 100 Fahrten pro ha Grundfläche und Tag erzeugen, sind unzulässig.*

*4. Industriegebiete die für betriebliche Bauwerke bestimmt sind, die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungsarten zulässig sind. Betriebe, die einen Immissionsschutz gegenüber ihrer Umgebung beanspruchen oder voraussichtlich mehr als 100 Fahrten pro ha Grundfläche und Tag erzeugen, sind unzulässig.*

Dabei sind alle Fahrten die durch die Betriebsansiedlung ausgelöst werden (Mitarbeiter, Kunden, Lieferanten) zu zählen, siehe Erläuterungsbericht:

*Bei der Ermittlung der Fahrten pro Hektar und Tag sind sämtliche Fahrten zu berücksichtigen, die von mehrspurigen Kraftfahrzeugen durchgeführt werden.*

Das heißt im Umkehrschluss: alle neuen Betriebsansiedlungen (Erweiterungen bestehender Betriebe sind davon ausgenommen), die mehr als 100 Fahrten pro ha Grundfläche und Tag verursachen, können in bestehenden und bereits gewidmeten Betriebs— und industriegebieten nicht mehr erfolgen.

Kritikpunkte dazu:

- Die neue Widmungskategorien „verkehrsbeschränkte Betriebs- und Industriegebiete“ wird erst gleichzeitig mit der Novelle geschaffen. Bis diese rechtskräftig in den Flächenwidmungsplänen verordnet sind, dauert es mind. 6 Monate und Neuwidmungen sind seit der Novelle des ROG vom Juli 2020 auf 2 ha beschränkt. Das bedeutet: **Es können mit einem Tag auf den anderen keine Betriebsansiedlungen mit mehr als 100 Fahrten pro ha und Tag erfolgen.**

**Empfehlung:** Es bedarf einer Übergangsfrist. Die Verkehrseinschränkungen in den bereits gewidmeten Flächen dürfen erst nach der rechtskräftigen Ausarbeitung der überörtlichen Raumordnungsprogramme für betriebliche Nutzungen (die frühestens 12/2023 vorliegen) Gültigkeit haben, weil erst dann alternative Flächen für verkehrsintensive Ansiedlungen identifiziert und verordnet sind.

- **Die Grenze von 100 Fahrten pro ha Grundfläche und Tag ist nicht treffsicher, da sie auf die Fläche abstellt und nicht zwischen LKW und PKW-Fahrten unterschieden wird.** Ein Beispiel dazu:

Ein reiner Bürobetrieb auf 10.000m<sup>2</sup> Grundfläche mit 200 Mitarbeitern, bei dem 80% mit

dem Auto zur Arbeit kommen, ist nicht zulässig, da nur 100 Fahrten zulässig sind und alleine die Mitarbeiterfahrten 320 Fahrten pro Tag verursachen.

Ein Logistikbetrieb auf 100.000m<sup>2</sup> Grundfläche mit 50 Mitarbeitern und 400 LKW—Fahrten pro Tag ist zulässig, da insg. 1000 Fahrten zulässig sind und „nur“ 500 Fahrten verursacht werden.

**Empfehlung:** Die Ausgestaltung der Fahrtenbeschränkung (Grenze, Treffsicherheit) muss grundsätzlich geändert werden. Vorschlag: als Maßzahl der Fahrten zählen nur die LKW-Fahrten und nicht die PKW—Fahrten von Mitarbeitern und Kunden.

## F2:

Die Abteilung Wohnungsförderung ist mit der Förderung der Neuerrichtung von Wohngebäuden im Einfamilienhausbau und Wohnungsbau befasst, wobei auch die Stärkung der Ortskerne und die sozial verträgliche Ausnutzung des vorhandenen Baulands berücksichtigt werden muss. Gleichzeitig soll bedarfsgerecht und für die Bevölkerung leistbar gebaut werden. Die vorliegende Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes lässt befürchten, dass für den großvolumigen Wohnbau geeignetes Bauland verteuert und verknappt wird.

Folgende Argumente sprechen für diese Befürchtung:

In der Übergangsfrist gemäß § 53 Abs. 15 des Entwurfes der Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz können Grundstücke im derzeit gültigen Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet nur dann mit Wohnbauvorhaben mit einer Geschoßflächenzahl über 1 bebaut werden, wenn es die festgelegte Bebauungsdichte ist, verordnet wurde oder konsensgemäß ist. Alle anderen Grundstücke in diesen Gebieten können nur mit Gebäuden mit einer Geschoßflächenzahl nicht über 1 bebaut werden. Viele gemeinnützige Bauvereinigungen haben bereits dem gemeinnützigen Auftrag folgend Grundstücke angekauft, die den Bedarf der nächsten Jahre, auch über die Übergangsfrist hinaus, decken sollen. Die Übergangsregelungen ermöglichen jedoch nicht mehr oder nur zeitlich eingeschränkt die den finanziellen Kalkulationen zum Zeitpunkt des Erwerbes entsprechenden Möglichkeiten der Bebauung.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen stehen mit den gewerblichen Bauträgern in direkter Konkurrenz bei dem wahrscheinlich knappen Boden für großvolumigen Wohnbau. Eine Vertuierung der Bodenpreise ist abzusehen, wobei die teuren Grundpreise an den Wohnungsnutzer weitergegeben werden müssen. Der Bedeutung des gemeinnützigen geförderten Wohnbaus in Niederösterreich zur Versorgung großer Teile der Bevölkerung

mit leistbarem Wohnraum, würde es entsprechen eine eigene Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ im NÖ Raumordnungsgesetz festzulegen.

Es ist zu erwarten, dass die Widmung „Gebiete für großvolumigen Wohnbau“ sehr eingeschränkt festgelegt werden wird. Die Anrainer werden im Rahmen von Bürgerbeteiligungen Befürchtungen über Einschränkung der Lebensqualität, Verkehrszunahme, Zuzug, Entwertung der Einfamilienhausgrundstücke und Beschränkung des Lichteinfall äußern und die Gemeinden werden auf Umwidmungen verzichten. Überdies ist die Bezeichnung der neuen Widmungsart „Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Wohngebiet“ und „Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Kerngebiet“ zu überdenken.

Es wird ersucht die Anregungen der Abteilung Wohnungsförderung betreffend den großvolumigen gemeinnützigen Wohnbau zu berücksichtigen.

### **Flughafen:**

Zur Novelle des § 16 NÖ ROG:

Die Aufgliederung in der Widmungsarten Bauland-Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet jeweils auch in „verkehrsbeschränkte“ Gebiete erscheint insb. im Hinblick auf die unabsehbare Entwicklung von Betrieben schwierig. Unklar ist, ob es sich dabei lediglich um eine ex-ante Betrachtung im Zeitpunkt der Widmung handelt, oder ob ein Betrieb allenfalls mit Einschränkungen zu rechnen hat, wenn die Verkehrszahlen die widmungsgemäß festgelegten Werte überschreiten (und welche Folgen dies dann für künftig erforderliche Baubewilligungen hätte). Sollten auf einer entsprechenden Fläche mehrere Betriebe angesiedelt sein, wird die Frage zu klären sein, welcher der Betriebe letztlich verantwortlich gemacht wird.

Im Sinne der Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung von Betrieben sollte jedenfalls klar gestellt werden, dass es sich bei dem Kriterium nur um eine ex ante Beurteilung handelt und damit die Entwicklung eines angesiedelten Betriebes in weiterer Folge nicht eingeschränkt oder gar beeinträchtigt wird.

### **FWU:**

§16 Bauland

3. und 4.

Noch schwieriger wird festzustellen sein, wer und wie bei Betriebsgebieten und Industriegebieten mehr als 100 Fahrten pro ha Grundfläche (!?) kontrollieren soll. Was

geschieht, wenn nur in gewissen Abständen dieses Limit überschritten wird? Bei Betriebserweiterungen? Eigentlich sind diese auf 100 Fahrten/ha und Tag die „verkehrsbeschränkten Gebiete“ und nicht die die so genannt werden, wo aber mehr als 100 Fahrten zugelassen sind. Dieser Euphemismus führt sicherlich in der Praxis zu Missverständnissen.

#### **IV NÖ:**

3) Sehr kritisch sieht die NÖ Industrie, dass Betriebsansiedelungen die mehr als 100 Fahrten pro Tag und Hektar erzeugen, die neue Widmungskategorie für verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete benötigen. Das künftige Verkehrsaufkommen eines Betriebes lässt sich nur schwer auf lange Sicht verlässlich einschätzen und oft ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auch saisonal bedingt, sodass sich starke unterjährige Schwankungen ergeben.

#### **LAD1:**

Zu Z 11 (§ 16 Abs. 1):

Zunächst wird angemerkt, dass die Änderungsanordnungen 11 und 12 zusammengefasst werden sollten.

Zu Z 1 und 2 im Verhältnis zu Z 8 und 9 fällt auf, dass nun augenscheinlich keine „Mischformen“ mehr möglich sind, sondern dass entweder die Geschoßflächenzahl maximal 1 betragen darf bzw. über 1 betragen muss.

Ebenso fällt auf, dass die Widmungsarten Z 3 und 4 im Verhältnis zu Z 10 und 11 jeweils auf bis zu bzw. mehr als 100 Fahrten pro ha und Tag abstellen, jedoch auch hier keine „Mischformen“ augenscheinlich zulässig sind.

Es stellt sich jeweils die Frage, ob dies sachlich gerechtfertigt ist.

In Z 1 und 2 sollte jeweils der Strichpunkt durch einen Punkt ersetzt werden – so wie in Z 3.

In Z 2 sollte überlegt werden, nach dem Wort „keine“ den Beistrich entfallen zu lassen.

Die unterschiedlichen Formulierungen in Z 2, Z 3 bzw. Z 5 „sowie sonstige schädliche

Einwirkung“, „und keine schädliche ... Einwirkung“ sollten vereinheitlicht werden.

Zu Z 3 und 4 bzgl. der maximalen Anzahl der Fahrten wird eine Konkretisierung wohl erst im einzelnen Bauverfahren erfolgen. Es wäre zu überprüfen, ob der Fall eintreten könnte, dass dann für einzelne Grundflächen keine Bebauung mehr zulässig ist, da für die Bebauung der anderen Grundflächen bereits die maximale Anzahl der Fahrten ausgeschöpft wurde – ein derartiger Fall sollte nicht eintreten dürfen.

Die in Z 4, 10 und 11 angeführten „100 Fahrten pro ha Grundfläche und Tag“ erscheinen zu ungenau – siehe auch oben zu § 14 Abs. 2. Im Sinne einer Einheitlichkeit wäre daher eine Konkretisierung erforderlich oder es könnte auch eine entsprechende Verordnungsermächtigung erfolgen – etwa Erweiterung von § 14 Abs. 3 oder § 50 Abs. 2.

Zum in Z 5 verwendeten Begriff „Wohneinheiten“ sollte überlegt werden, ob dieser tatsächlich gebraucht wird bzw. ob dieser – wie in § 16 Abs. 5 – näher definiert werden muss im Hinblick auf Wohnungen.

Am Ende von Z 6 erster Spiegelstrich könnte das Wort „oder“ durch einen Beistrich ersetzt werden.

In Z 7 sollte der Zeilenvorschub nach der ersten Zeile entfallen.

Zu Z 8 stellt sich die Frage, ob im letzten Satz anstatt des Wortes „zulässige“ das Wort „höchstzulässige“ verwendet werden sollte. Dies gilt ebenfalls für Z 9.

Zu Z 10 und 11 stellt sich die Frage, inwiefern tatsächlich von „Bauwerken von Betrieben“ eine bestimmte Anzahl von Fahrten pro ha Grundfläche und Tag erzeugt werden – dies wird wohl eher vom Betrieb selbst ausgehen – siehe dazu auch Z 3 und 4.

Zu Z 12 (§ 16 Abs. 2 bis 3a):

Wie bereits angeführt, könnte diese Änderungsanordnung entfallen und in Z 11 eingebaut werden.

In Abs. 2 fehlt zwischen „1.“ und „Februar“ ein Abstand.

Zu Abs. 3 stellt sich beim Ausdruck „in allen Baulandwidmungsarten“ die Frage, ob tatsächlich alle Baulandwidmungsarten gemeint sind oder nur jene, die davor aufgezählt wurden. In diesem Falle wäre das Wort „diesen“ einzufügen.

Zu Z 13 (§ 16 Abs. 5 und 6):

Es sollte in Abs. 5 überlegt werden, Unterabsätze zu verwenden.

Nach dem Wort „Charakters“ sollte wohl der Beistrich entfallen.

Zu Abs. 6 stellt sich im letzten Satz die Frage, ob nicht auch Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet zusätzlich genannt werden sollte.

**Mag Krems:**

**Ad § 16 Bauland:**

Abs. 1 Zi 1/Zi 2 — Geschoßflächenzahl darf nicht über 1 betragen:

Die Differenzierungsmöglichkeiten mit der GFZ in Wohngebieten und Kerngebieten wird grundsätzlich sehr begrüßt, da damit grundsätzlich schon in der Flächenwidmung strukturelle Themen, vor allem mögliche Volumina limitiert werden können und das räumlich differenziert. Damit können die grundsätzlichen räumlichen Entwicklungsvorstellungen der schon mit dem raumordnungsrechtlich verpflichtend vorgesehenen Instrumentarium präzisiert werden und es wird schon der Rahmen für die nicht obligatorische Bebauungsplanung vorgegeben (gleichsam einer Vorvorstufe vergleichbar dem Salzburger ROG).

Die Benennung der neuen Widmungen „großvolumig“ scheint problematisch und wird in der Realität auch nicht zutreffen. Man denke beispielsweise an kleinstrukturierte Grundstücke, auf denen auch mit einer GFZ über 1 kaum „großvolumiger Wohnbau“ zu realisieren sein wird. Im (klein)städtischen Kontext ist die vorgeschlagene, absolut festgelegte GFZ 1 als Grenzwert nicht zweckmäßig. Die Bestandsstrukturen aus den unterschiedlichsten zeitlichen Epochen in Krems zeigen eine ganz andere Realität (Karte in der Anlage!). Methodisch erscheint aus hiesiger Sicht ein Zugang zweckmäßig, der Dichtewerte mit Grundstücksgrößen in Kontext setzt. Zweckmäßig scheint zusätzlich eine Ermächtigung der Gemeinden/Städte die Grenzwerte der GFZ im Rahmen eines weiter gefassten Korridors festzulegen.

Zu hinterfragen ist, ob bei einer GFZ über 1,0 umgehend von einem großvolumigen Wohnbau besprochen werden kann. Die Begrifflichkeit erweckt bei der Bevölkerung Vorstellungen von Wohnbauten vergleichbar mit „Wiener Gemeindebauten“ d.h. mehrgeschossiger verdichteter Wohnbau mit hohem Verkehrsaufkommen.

Eine Unterscheidung im Bauland-Kerngebiet nach GFZ unter/über 1,0 erscheint nicht zweckmäßig, da im Kerngebiet ohnehin eine Verdichtung gewünscht wird (vgl. auch § 14 Abs. 2 Zi.1 NÖ ROG) und insbesondere in bestehenden Ortskerngebiete die GFZ über 1,0 liegt.

Die Unterscheidung/Gliederung in der Widmung Bauland-Wohngebiet wird begrüßt.

Abs. 1 Zi 10/Zi 11... zulässige Fahrten ... :

Die Festlegung im Flächenwidmungsplan muss letztlich für das Straßennetz verträglich sein und hängt oftmals auch von der Nutzung der Nachbargrundstücke ab.

Beispiel: Entlang einer Erschließungsstraße sind mehrere unbebaute Grundstücke vorhanden.

Parzelle 1) und 2) werden bebaut und schöpfen das zulässige Fahrtenaufkommen nicht aus. Auf Parzelle 3) soll ein Betrieb errichtet werden der Fahrten über das festgelegte Fahrtenaufkommen „benötigt“. Das Straßennetz könnte demnach den Verkehr aufnehmen, aber die Widmungsfestlegung unterbindet die Entwicklung. Oder gilt „first come first served“?

Das Fahrtenaufkommen ist bezogen auf den Einzelfall zu beurteilen und kann demnach – siehe Beispiel - nicht auf ein gesamtes Gebiet festgelegt werden. Bei Gewerbeverfahren erfolgt keine Prüfung des Flächenwidmungsplanes.

... verkehrsbeschränkte Betriebs- und Industriegebiet ... die Begrifflichkeit führt zu Irritationen, denn die Widmungsart lässt grundsätzlich mehr als 100 Fahrten pro ha Grundfläche und Tag zu und damit mehr als im Bauland-Betriebsgebiet bzw. Industriegebiet.

**Mag St. Pölten:****Ad § 16 Abs. 1 Z. 2:**

Eine Geschoßflächenzahl im Kerngebiet von 1 bedeutet eine deutliche Beschränkung der Bauhöhe, die aber notwendig ist, um den Flächenbedarf „auf der grünen Wiese“ zu minimieren. Will man weniger Fläche verbauen, muss man die bestehenden Flächen dichter und höher bebauen. Gerade in Innenstädten erscheint dies nicht sinnvoll. Was macht man mit bestehenden Widmungen und Situationen?

Bsp.: Neubau Bank-Filiale:

Grundstücksfläche: 1.712 m<sup>2</sup>; 5 oberirdische Geschoße (EG, 1.OG und 2.OG gleich zu je ca. 1.335 m<sup>2</sup> (3.OG und 4.OG noch gar nicht berücksichtigt)

Resultat:  $3 \times 1.335 \text{ m}^2 / 1.712 \text{ m}^2 = 2,3$  (Geschoßflächenzahl)

WÄRE NICHT MEHR MÖGLICH

Umwidmungen sind erforderlich, was sich in längeren Verfahrensdauern niederschlägt

**Ad § 16 Abs. 1 Z. 3 und Z. 4:**

Die Beschränkung für 100 Fahrten/ha/Tag → gilt diese nur für LKWs oder auch PKWs, also Dienstleister wie z.B. Schlüsseldienst wären ausgeschlossen? Und was ist mit Anschlussbahnen? Betriebe mit vielen Mitarbeitern dürfen keine Kunden mehr empfangen, da 100 Fahrten gleichzusetzen mit 50 Mitarbeiter mit PKW, die in der Früh kommen und am Abend heimfahren (Mittagspause muss im Betrieb genossen werden), wäre.

Bsp.: Tankstellen, Geschäfte etc. wären nicht mehr zulässig, da mehr als 100

Fahrbewegungen (Mitarbeiter, Kunden, Zulieferer, Müllabfuhr etc.) erfolgen

**§ 16 Abs. a Z. 10 und Z. 11:**

Was macht man, wenn sich die Verkehrserfordernisse ändern; also mehr als 100 Fahrten pro Tag erzeugt werden? Etwa, weil aufgrund des Geschäftserfolges die Anzahl der Mitarbeiter steigt, da ein neues Geschäftsfeld erschlossen wurde, oder einfach, weil sich die Geschäfte besser entwickeln als ursprünglich angenommen. Als Beispiel sei ein St. Pöltner Unternehmen genannt, das Schrumpfmuffen für Abflussrohre entwickelt hat, inzwischen benutzen weltweit Elektroinstallateure diese Muffe, der Verkauf übertrifft die seinerzeitigen Erwartungen um ein Vielfaches. Hätte die Baubehörde die Nutzung des Betriebs gemäß § 35

Abs. 3 der NÖ Bauordnung 2014 zu verbieten, da die maximale Anzahl von 100 Fahrten pro Tag überschritten wird, es sich somit um eine nicht bewilligte Nutzung handelt, weil das Geschäft zu gut geht? Wie würden Baubehörden eine derartige Änderung zur Kenntnis gebracht werden, da es sich bei der Erhöhung der Mitarbeiterzahl nicht um eine Änderung im Sinne der NÖ Bauordnung handelt? Müssen jetzt derartige Betriebe, wenn sie etwa den Parkplatz vergrößern, in eine andere Widmungsart? Was ist, wenn das Verkehrsaufkommen die Zahl nicht erreicht, müssen sie dann aus dem Industriegebiet weichen? Die Regelung klingt sehr unausgegoren.

**Zu Z 11 (§16 Abs. 1): Bauland – Widmungsarten**

**Zu Z 12 (§16 Abs. 2 bis 3a)**

**Zu Z 13 (§16 Abs. 5 & 6)**

Geplant ist die Einführung neuer Bauland Widmungskategorien:

- Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Wohngebiet,
- Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Kerngebiet,
- Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete und
- Verkehrsbeschränkte Industriegebiete.

Aufgrund der Gesetzesformulierungen greifen alle diese neuen Widmungskategorien schwerwiegend in den Widmungs- aber vor allem in den Baubestand (Nutzungsbestand) ein, was als rechtlich erheblich bedenklich angesehen wird!

Auch wenn der Gesetzgeber keinen unmittelbaren Handlungsbedarf der Überarbeitung der örtlichen Raumordnungsprogramme durch die Gemeinden aufführt und in den Übergangsbestimmungen einen Zeitraum der Befassung bis 31.01.2026 festlegt, so sind doch die Auswirkungen auf den Bestand sowie der sich für die Gemeinden ergebende Planungsaufwand (wenn auch nicht zwingend unmittelbar, so doch in absehbarem Zeitraum) erheblich.

Das (bisher „klassische“) Bauland Wohngebiet und Kerngebiet wird in seiner Bebaubarkeit (unabhängig von rechtskräftigen Bebauungsplänen – die Festlegungen zur Bebaubarkeit regeln) auf eine maximale Geschoßflächenzahl (über alle Nutzungen – nicht nur Wohnnutzung !) von 1 begrenzt. Jede Unterscheidung zwischen ländlichen und städtischen Strukturen hierzu fehlt ! In historischen Ortskernen in NÖ weisen die Baublöcke oder Grundstücke weitgehend schon im Bestand (aufgrund der geringen Grundstücksgrößen, typischer Bauklassen und einer entsprechenden Bebauungsdichte) eine höhere GFZ als 1 auf. Das spiegeln in der Regel auch die Bebauungspläne wieder. Wenn schon eine GFZ Beschränkung im FWP als notwendig angesehen wird (siehe Ausführungen im Allgemeinen Teil, u.a. ehem. Wohndichteklassen im FWP, Lesbarkeit des FWP) dann sollten diese jedenfalls für urbane städtische Bereiche eine höhere GFZ (z.B. 2) festlegen, grundsätzlich werden derartige absolute Werte jedoch kritisch gesehen, auch da diese in keinsten Form die jeweilige städtebauliche Situation und Struktur (u.a. Grundstücksgrößen) in Betracht nehmen oder berücksichtigen.

Die Regelung der Geschoßflächenzahl in der Flächenwidmung führt jedenfalls auch zu einem Systembruch in der derzeit geltenden Fassung des NÖ ROG, da die Festlegung der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl im Bebauungsplan festgelegt wird. Damit würde die Bestimmung in § 30 Abs 2 Z 6 zumindest teilweise sinnentleert. Ein Abgehen von dem derzeitigen System muss im Hinblick auf die Auswirkungen grundsätzlich überlegt werden und ist aufgrund der fehlenden Abschätzungen daher zu vermeiden. Die Regelungen über die höchst zulässige GFZ sind sinnvollerweise in den Bebauungsplan zu überführen. Es könnte somit zwingend die Erlassung eines Bebauungsplanes normiert werden, wenn die Geschossflächenzahl über 1 betragen soll. Damit könnte man die Widmungsarten gem. § 16 Abs 1 Z 8 und 9 entfallen lassen, wenn aber ein großvolumiger Wohnbau im Bauland-Wohngebiet oder Kerngebiet zugelassen werden soll, bedarf es einer Erlassung eines Bebauungsplanes. Ergänzend verwiesen werden soll hierbei auf die Bestimmungen im Bundesland Salzburg, die

ein 3 stufiges Bebauungsplanverfahren festgeschrieben haben, dies könnte auch für NÖ ein Ansatz sein (siehe Anhang).

Sollte trotzdem der Wille bestehen, Geschosßflächenzahlen in den Flächenwidmungsplan im Sinne der Novelle aufzunehmen, wird vorgeschlagen, den Gesetzestext in § 16 Abs 1 Zi. 1 & 2 („Die Geschosßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015) darf nicht über 1 betragen.“) dahingehend geringfügig abzuändern in „Die Geschosßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015) darf bei Erstwidmung oder der Änderung des Baulandes (ab dem .... oder ab Inkrafttreten der 6. Novelle) nicht über 1 (bzw. ein neu festzulegender Wert !) betragen.“ Diese Variante würde der Gemeinde die Überarbeitung ihrer Flächenwidmungen ersparen, welches im Sinne des verfassungsmäßigen Auftrages der Wirtschaftlich-, Zweckmäßig- und Sparsamkeit wäre.

Ein alternative Vorschlag für die Thematik wäre, dass man in § 16 Abs 1 Z 1 und 2 NÖ ROG neu den letzten Satz wie folgt formuliert: „Die Geschosßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO) darf eine bestimmte in Abs 1a genannte Zahl nicht überschreiten, außer der Bebauungsplan sieht eine davon abweichende (höhere) Zahl vor.“

§ 16 Abs 1a könnte lauten: „Die Geschosßflächenzahl nach Abs 1 Z 1 und Z 2 darf in Zentren von Städten (Einwohner >10.000) für Widmungen im Bauland-Wohngebiet die Zahl 2, im Bauland-Kerngebiet die Zahl 3 nicht übersteigen. Für andere Gebiete darf die Zahl 1,5 nicht überschreiten. Von diesen Zahlen kann aufgrund Vorgaben des Bebauungsplanes abgegangen werden und sind dann jene Geschosßflächenzahlen zulässig, die dieser vorgibt.“

Eine weitere Regelung wäre somit in § 30 ROG eigentlich nicht mehr notwendig. Bei Bedarf einer höheren GFZ wäre ein Bebauungsplan zu erlassen. Der Vorschlag bedarf einer besseren Feinabstimmung hinsichtlich der Zentren (sind diese ausreichend und bestimmt genug?) und der genauen Höhe der Geschosßflächenzahl.

Zudem scheint insbesondere in Baubestandsbereichen der alten Ortskerne die hier dann zu verwendende Widmungsfestlegung / -bezeichnung „*großvolumiger Wohnbau*“ zumindest irreführend, handelt es sich doch in der Regel, insbesondere im Bauland – Kerngebiet um gemischt genutzte Bereiche.

Ein ebenso schwerwiegender Eingriff in den baulichen und nutzungsmäßigen Bestand wird in der Einschränkung der (bisher „klassischen“) Bauland – Betriebsgebiete und Bauland – Industriegebiete hinsichtlich der Fahrtenbeschränkung auf max. 100 Fahrten pro Hektar und Tag, gesehen. Welche Auswirkungen hat das für bestehende Betriebsanlagen, wenn deren Fahrtenanzahl schon derzeit höher ist (z.B. Tankstellen, Handelsbetriebe - sollen / müssen die Gemeinden nachträglich alle Fahrtenaufkommen in BB & BI ermitteln / zählen ? – „Bei der Ermittlung der Fahrten pro Hektar und Tag sind sämtliche Fahrten zu berücksichtigen, die von mehrspurigen Kraftfahrzeugen durchgeführt werden.“ Motivenbericht), im Fall von Ausbauabsichten der Betriebe oder geänderten Betriebskonzepten ?

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass derart verkehrswirksame Nutzungen auch in anderen (auch Wohnbau-) Widmungsarten (z.B. Bauland - Kerngebiet oder Bauland – Sondergebiet) vorkommen und nicht gesondert geregelt werden sollen, der Eingriff allein auf den gewerblichen Wirtschaftssektor ist nicht schlüssig.

Insbesondere für Bauland – Industriegebiete ist die Fahrtenbeschränkung in Bestandswidmungen völlig unverständlich, in Bezug auf den sonstigen Sinn der Widmungsfestlegung.

Neben der grundsätzlichen Hinterfragung der Notwendigkeit dieser geänderten Bestimmungen sei im Detail auch auf die nicht schlüssige Formulierung der neuen Widmungskategorien verwiesen, wonach § 16 Abs. 1 Zi 10 „Verkehrsbeschränkte Betriebsbaugebiete und Zi. 11 „Verkehrsbeschränkte Industriegebiete“ definiert, diese aber gerade in ihren Fahrtenanzahlen über dem „Grenzwert“ von 100 Fahrten pro Hektar und Tag liegen.

Letztlich scheint der gut gemeinte Planungsansatz mit Blick auf die Verkehrsproblematik mit absoluten Werten nicht sinnvoll lösbar, stellen diese doch auch in keinster Form auf die jeweiligen Standortqualitäten hinsichtlich der Verkehrsanbindung und -erschließung ab.

### **MG Wiener Neudorf:**

Folgende Punkte sollten noch konkretisiert werden:

§ 16 Abs. 1,

3. Betriebsgebiete, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen oder voraussichtlich mehr als 100 Fahrten pro ha Grundfläche und Tag erzeugen, sind unzulässig.

4. Industriegebiete, die für betriebliche Bauwerke bestimmt sind, die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungsarten zulässig sind. Betriebe, die einen Immissionsschutz gegenüber ihrer Umgebung beanspruchen oder voraussichtlich mehr als 100 Fahrten pro ha Grundfläche und Tag erzeugen, sind unzulässig.

Die Fahrten sind genau zu definieren zB. **JDTVw**

Als Fahrt könnte die Zu- oder Abfahrt einer Pkw-Einheit an einem jahresdurchschnittlichen Werktag definiert werden.

1 Pkw-ähnliches Kraftfahrzeug (PkwÄ) = 1 Pkw-Einheit

1 Lkw-ähnliches Kraftfahrzeug (LkwÄ) = 2 Pkw-Einheiten

Die Unterscheidung zwischen PkwÄ und LkwÄ ist in der RVS 2.1.12 (06/2015) festgelegt. LkwÄ-Fahrzeuge sind über eine Länge von größer oder gleich 6,00 m oder einem höchstzulässigen Gesamtgewicht von größer 3,5 t definiert.

Lkw-Fahrten haben einen wesentlich höheren Einfluss auf die verkehrliche Verträglichkeit als Pkw-Fahrten, dies sollte jedenfalls Berücksichtigung finden.

Auch die Grundfläche sollte genauer definiert werden zB. Baufläche, oder Bauland-Betriebsgebiet/Industriegebiet.

Dies könnte natürlich auch auf private Verkehrsflächen übernommen werden, denn auch diese können starke Verkehrsauswirkungen auf die soziale und verkehrliche Infrastruktur der Gemeinden haben.

Der Betrag von 100 Fahrten pro Hektar und Tag müsste aufgrund der genaueren Definition auch angepasst werden. Ein Wert von 150-200 Fahrten ist entsprechend der einschlägigen Fachliteratur mit den vorgenannten Parametern durchaus angemessen.

### **Gebiete für großvolumigen Wohnbau**

Die Widmungsarten Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Wohngebiet bzw. Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Kerngebiet dürfen nicht nur auf die Geschoßflächenzahl von 1 abzielen. Es sollten Kombinationen mit der Anzahl von

Wohnungen (zB. 15-20) oder 1.000 -1.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche angedacht werden.

### **NHG:**

Aus unserer Sicht widerspricht die geplante Beschränkung der Geschosßflächenzahl für Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet auf einen Wert von maximal 1,0 (auch für bereits gewidmete Liegenschaften) dem ebenfalls im Rahmen der Novellierung gesetzten Schwerpunkt zur Ressourcenschonung. Nachverdichtungen auf bereits bestehendem Bauland sowie die Bevorzugung einer Innenentwicklung der Siedlungsstrukturen gegenüber einer Außenentwicklung (welche hauptsächlich nur durch Umwidmungen von Grünland in Bauland ermöglicht wird) können nicht umgesetzt werden, wenn bereits rechtskräftig gewidmete Dichten und Geschosßflächenzahlen nachträglich aufgehoben und reduziert werden.

Dies trägt unweigerlich zu einer Zersiedelung und zum Wuchern von Einfamilienhausprojekten bei, welche wertvolle Flächen verschwenden, die Infrastruktur für die Gemeinden verteuern und für einen Großteil der Bevölkerung nicht leistbar sind.

Ebenso unverständlich ist, dass insbesondere im Bauland-Kerngebiet einerseits die GFZ beschränkt wird, andererseits jedoch gleichzeitig eine Hochhauszone definiert werden kann, welche in Ortszentren, in denen Schwerpunkte gesetzt werden sollen, bei einer GFZ von maximal 1,0 kaum umsetzbar sind.

Es ist uns bewusst, dass für sehr ländliche Regionen andere Maßstäbe zu setzen sind, aber Niederösterreich weist auch eine Vielzahl von städtischen Regionen auf, in denen schon bisher eine Regulierung der Bebauungsdichte über den Bebauungsplan durch die Gemeinden umgesetzt wurde. Die geplante Änderung greift also auch massiv in die Gemeindehoheit ein und setzt bereits von der Gemeinde getroffene Festlegungen außer Kraft.

Ein weiterer Kritikpunkt besteht darin, dass die Aufhebung von bereits rechtskräftigen höheren Dichten einen massiven Eingriff in bestehendes Vermögen darstellt. insbesondere gemeinnützige Bauvereinigungen, welche zur Grundstücksbevorratung angehalten sind, sind von diesen Wertminderungen besonders betroffen. Während bei Änderung von Baulandwidmung in eine andere Widmungsart gemäß Raumordnungsgesetz auch schon bisher ein Entschädigungsanspruch entstanden ist, bleibt im Fall der nun geplanten Widmungsreduktion vollkommen unklar, wer die vermögensrechtlichen Nachteile ersetzt.

Die Übergangsregelung ist aus unserer Sicht auch nicht ausreichend definiert. Es soll spätestens mit 31.01.2026 für betroffene Liegenschaften ein Bauverbot bis zu einer Neufestlegung der Widmung eintreten, ein Rechtsanspruch darauf oder ein zeitliches Limit, bis wann diese Neufestlegung zu erfolgen hat, wurde jedoch nicht definiert. Dies führt zu einer vollkommenen Planungsunsicherheit. Weiters ist der Zeitraum für die Übergangsfrist viel zu kurz gewählt, so dass bereits bestehende Planungen, deren Errichtung in mehreren Etappen vorgesehen ist, nicht mehr realisiert werden können.

Durch die Notwendigkeit einer Neufestsetzung von ursprünglich bestehenden Widmungen und durch das Erfordernis einer Umwidmung für großvolumigen Wohnbau, welcher für die Realisierung von leistbarem Wohnbau unabdingbar ist, sind langwierige Verfahren zu erwarten, welche sich negativ auf die Bautätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen und somit die ausreichende Versorgung mit Wohnraum auswirken. Eine Reduktion des Wohnungsangebots geht unweigerlich mit einer Verteuerung am Wohnungsmarkt einher.

Die Einführung der neuen Widmungskategorie „großvolumiger Wohnbau“ könnte aus unserer Sicht auch zu einer Verteuerung der Liegenschaften führen, so dass kostengünstiger geförderter Wohnbau nicht mehr umgesetzt werden kann. Zielführender erscheint hier die Einführung einer Widmungskategorie für (großvolumigen) geförderten Wohnbau, um Immobilienspekulationen und Kostensteigerungen zukünftig effizient eindämmen zu können.

## **NÖ GB:**

Zu § 16 Abs. 1 Z 2 in Verbindung mit § 53 Abs. 15:

Der Entwurf sieht vor, dass die Geschosßflächenzahl im Bauland-Kerngebiet nicht über 1 betragen darf. Für den Fall einer von der Gemeinde oder vom Projektwerber gewünschten

höheren Geschosßflächenzahl müsste auf die neue Widmungsart des großvolumigen Kerngebietes umgewidmet werden. Wir sehen daher die neue Widmungsart für das Kerngebiet – insbesondere was deren Erforderlichkeit bereits bei Überschreiten der Geschosßflächenzahl 1 betrifft – als schwer vollziehbar. In der Praxis werden aus unserer Sicht eine Vielzahl von im Kerngebiet üblichen Projekten anfallen, die einen Umstieg auf die neue Widmungsart erfordern (z. B. Schulen, Kindergärten, Gemeindeämter, gemischt genutzte Wohnprojekte). Dieses Problem wird nicht nur auf städtisches Kerngebiet beschränkt bleiben sondern auch in ländlichen Gemeinden auftreten.

Vor allem in jenen Gemeinden, die bisher keinen Bebauungsplan erlassen haben, welcher unter Umständen bereits eine dichtere Bebauung vorsehen könnte, ist im Kerngebiet durch den erforderlichen Umstieg auf die neue Widmungsart mit zunehmendem Widerstand in der Bevölkerung zu rechnen.

Es wird daher vorgeschlagen, die Geschosßflächenzahl im Kerngebiet auf zumindest 2 anzuheben und in der Übergangsbestimmung jene – vermutlich geringe Anzahl – von Gemeinden, welche bereits in der bisherigen Bebauungsplanung eine höhere Dichte als jene, die der Geschosßflächenzahl von 1 entsprechen würde, festgelegt haben, überhaupt von der Umwidmungspflicht auszunehmen. In diesem Zusammenhang ist nicht nachvollziehbar, welche Rechtswirkung durch die Wortfolge „bzw. durch die konsensgemäße Bebauung konsumierte Bebauungsdichte“ herbeigeführt wird.

Auch die vorgesehene Regelung, wonach nur jene Bauvorhaben nicht der geänderten Rechtslage unterliegen, welche vor dem noch unbestimmten Stichtag bereits anhängig waren, erscheint angesichts des verfassungsrechtlich gebotenen Vertrauensschutzes zu streng, zumal im Regelfall die betroffenen Grundstücke von den Gemeinden, sonstigen Institutionen, Wohnbauträgern etc. bereits vor längerer Zeit erworben wurden.

#### Zu § 16 Abs. 1 Z 3 und 4 in Verbindung mit § 53 Abs. 15:

Das Bauland-Betriebsgebiet sowie das Bauland-Industriegebiet sollen anhand des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in „normales“ Betriebs- und Industriegebiet und das neu eingeführte verkehrsbeschränkte Betriebs- und Industriegebiet unterteilt werden. Im normalen, bereits gewidmeten Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet sollen nur mehr Betriebe zulässig sein, die voraussichtlich nicht mehr als 100 Fahrten pro ha und Tag erzeugen. Für Betriebe, die mehr Fahrten verursachen, sind die neuen Widmungsarten „Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet“ und „Bauland-verkehrsbeschränktes Industriegebiet“ vorgesehen, wobei aus Anlass der Widmung zwingend die maximal

zulässige Zahl der Fahrten pro ha und Tag festzulegen ist.

Es ist zwar eine Übergangsbestimmung für bestehende Betriebe vorgesehen, diese ist aber viel zu eng formuliert, sodass zu befürchten ist, dass bestehende Betriebe in ihrer langfristigen Entwicklung eingeschränkt werden. Aus unserer Sicht muss daher die Übergangsbestimmung auf zum Stichtag bereits gewidmetes (auch unbebautes) Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet ausgeweitet werden.

#### § 16 Abs. 1 Z 10 und 11:

Die Bezeichnung „verkehrsbeschränkte“ Betriebs- bzw. Industriegebiete ist insofern etwas missverständlich, als dort gegenüber den herkömmlichen Betriebs- und Industriegebieten eine unter Umständen wesentlich höhere Anzahl an täglichen Fahrten zulässig ist. Die ursprünglich in Diskussion gewesene Formulierung „verkehrswirksame“ Betriebs- und Industriegebiete erscheint uns zutreffender.

### **NÖ GVV:**

#### **Stadtgemeinde Wieselburg**

**§ 16 (1):** Die generelle Differenzierung der Geschoßflächenzahl in der Widmung ist positiv: Bisher wurden vielfach Verkehrsprobleme generiert, ohne dass ein Widerspruch zum ROG entstanden wäre.

#### **Marktgemeinde Klein-Pöchlarn**

Klein Pöchlarn hat uns die Stellungnahme ihres Raumplanungsbüros übermittelt, die von der Marktgemeinde vollinhaltlich unterstützt wird:

#### **ROG-Novelle: Bauland für betriebliche Nutzungen**

Derzeit liegt eine Novelle zum NÖ ROG 2014 zur Begutachtung auf. Diese Novelle sieht wesentliche Änderungen im Raumordnungsrecht vor.

Mit einem neu eingefügten § 11a soll die Landesregierung verpflichtet werden, ein überörtliches Raumordnungsprogramm für betriebliche Nutzungen zu erlassen in dem u.a. Zonen für stark verkehrswirksame Betriebe festzulegen sind. Das Bauland-Betriebsgebiet soll anhand des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in „normales Betriebsgebiet gem. § 16 Abs. 1 Z. 3 und das neu eingeführte „Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet“ unterteilt werden. Im normalen, bereits gewidmeten Bauland-Betriebsgebiet sollen nur mehr Betriebe zulässig sein, die voraussichtlich nicht mehr als 100 Fahrten pro ha und Tag erzeugen. Für Betriebe, die mehr Fahrten verursachen, ist die neue Widmungsart „Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet“ vorgesehen, wobei aus Anlass der Widmung zwingend die max. zulässige Zahl der Fahrten pro ha und Tag festzulegen ist. Nur um die Größenordnung hervorzuheben: Drei nebeneinanderliegende Betriebe mit je 3.300m<sup>2</sup>

Betriebsfläche und einem Mitarbeiterstand von je ca. 20 Mitarbeitern (z.B. erfolgreiche Startups) verursachen wahrscheinlich schon mehr als die zulässigen 100 Fahrten. Firmen der Baubranche werden mit dem gleichen Mitarbeiterstab ein Vielfaches dieser Fahrten verursachen. Im Ergebnis wird der zulässige Nutzungsumfang von gewidmetem Bauland-Betriebsgebiet massiv eingeschränkt. Es ist eine Übergangsbestimmung für bestehende Betriebe vorgesehen. Die ist aber unserer Meinung nach viel zu eng formuliert, sodass zu befürchten ist, dass bestehende Betriebe in ihrer langfristigen Entwicklung eingeschränkt werden.

Nach der vorgeschlagenen Übergangsbestimmung sollen nur baubehördlich bewilligte Betriebe (!) bei Änderungen und Erweiterungen der betrieblichen Bauwerke (Achtung: keine Neuerrichtung von Bauwerken!) vom Erfordernis der „Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet-Widmung“ ausgenommen sein. Die Neuerrichtung von betrieblichen Bauwerken soll auf schon jetzt als Bauland-Betriebsgebiet gewidmete Nachbargrundstücke beschränkt bleiben. Für das Bauland-Industriegebiet sind inhaltlich ähnliche Regelungen vorgesehen. Das bedeutet im Ergebnis, dass alleine eine konzerninterne Umstrukturierung wie z.B. die Schaffung neuer Subfirmen dazu führen kann, dass die neuen Betriebe den Standort aus Anlass der Umsetzung bewilligungs- oder anzeigepflichtiger Maßnahmen verlassen müssen, oder die Zulässigkeit des Ausmaßes von Erweiterungen von zufällig vorhandenen Katasterstrukturen (z.B. Riemenparzellen, Verzögerungen bei der Grundstücksvereinigung etc.) abhängt. Wir kennen eine Reihe von Betrieben, bei denen die Umsetzung uns bereits bekannter Erweiterungspläne an den neuen Rahmenbedingungen scheitern würde. Theoretisch kann zukünftig ein bestehendes Betriebsgebiet in ein verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet umgewidmet werden, wir erwarten aber, dass diese Möglichkeit zukünftig durch die für ganz NÖ vorgesehenen „Leitplanungen“ der Landesregierung weitestgehend auf die im „Raumordnungsprogramm für betriebliche Nutzungen“ ausgewiesenen Zonen beschränkt werden wird.

Zusätzlich ist zu beachten, dass ein neues Aufrollen von eigentlich bereits abgeschlossenen Widmungsverfahren Gemeinden und Firmen hohe Planungskosten mit unsicherem Ausgang verursacht. Die Beschränkung der Übergangsbestimmung auf bestehende Betriebe bzw. auf Nachbargrundstücke wird den komplexen Betriebsstrukturen und den vorhandenen Entwicklungsplänen nicht gerecht.

Hier einige konkrete Beispiele aus der Planungspraxis über Betriebe, der derzeit die 100 Fahrten pro ha und Tag überschreiten. Es besteht eine neu errichtete Firmenzentrale eines international tätigen österreichischen Konzerns mit einem bewilligten Bürokomplex für 400 Mitarbeiter. 200 Mitarbeiter der Zentralverwaltung sind bereits am Standort, die eigenständige Vertriebsfirma soll ebenfalls übersiedeln. Zusätzlich soll die eigenständige Produktionsfirma eine neue Produktionshalle errichten. Nach der neuen Rechtslage scheitert die Errichtung der Produktionshalle an der Widmung. Zumindest dann, wenn für die Übersiedlung der Vertriebsfirma bewilligungs- oder anzeigepflichtige Baumaßnahmen geplant sind, scheitert auch diese Übersiedlung an der Widmung. Ein Betrieb möchte einen Teil seiner Produktionshallen zum Aufbau eines zweiten Produktionszweiges nutzen und geringfügig adaptieren. Dafür soll eine eigenständige Firma gegründet werden – dieser typische betriebliche Vorgang wäre nicht zulässig. Ein räumlich extrem beengter Industriebetrieb (Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte; Lebensmittelerzeuger) hat ein vom bestehenden Betriebsstandort entfernt liegendes Erweiterungsgrundstück erworben. Die Verbindung der Betriebsstätten erfolgt über ein Leitungsnetz – dieser Erweiterung wäre nicht zulässig.

Holzindustrie im Waldviertel: bei den an das Betriebsgebäude angrenzenden Grundstücken handelt es sich um schmale Riemenparzellen der Katasterstruktur aus ca. 1825 (eigene Grundstücke für Äcker, Wiesen/Böschungen), die bisher nicht vereinigt wurden. Eine Erweiterung über die erste Parzelle hinaus, scheitert an der Widmung. Die einzig sinnvolle Übergangsbestimmung wäre ein Weitergelten der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten für derzeit gewidmetes Bauland-Betriebsgebiet.

## ÖAMTC:

### Pkt.11 (§ 16 Abs 1):

Die Beschränkung der zulässigen Fahrten pro Grundfläche und Tag erscheint zwar theoretisch nachvollziehbar, wird sich in der Praxis aber als zu unflexibel erweisen. Als passende Instrumente kommen Vertragsraumordnung oder entsprechende Auflagen bei Baubewilligungen in Frage. Es stellt sich jedoch die Frage, ob und wie die Einhaltung solcher Beschränkungen sichergestellt wird.

Dem Entwurf ist zu entnehmen, dass es künftig zwei Widmungsarten für Betriebs- und Industriebauland geben soll, nämlich solche mit geringer (beschränkter) oder mit erhöhter Verkehrsfrequenz. Würden nun - was dem Gesetz mitunter zu entnehmen wäre - alle bestehenden Widmungen schlagartig auf solche für Betriebsgebiet mit deutlich reduziertem Verkehrsaufkommen geändert, würde dies eine massive Eigentumsbeschränkung darstellen, wenn Grundstücke in Hinblick auf den Vertrauensschutz bestehender Flächenwidmungen und die hiermit verbundenen Verkehrsfrequenzen erworben oder sogar bereits die Errichtung entsprechender Baulichkeiten für die beabsichtigte spätere — verkehrsintensivere — Nutzung begonnen wurden, so würde diese legislative Maßnahme eine massive Eigentumsbeschränkung zur Folge haben, die wirtschaftlich einer entschädigungslosen Enteignung nahezu gleich käme.

Um Rechtssicherheit und die Absicherung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte zu wahren, sollte den Eigentümern oder Nutzungsberechtigten der betreffenden Grundstücke das Recht auf Parteiengehör verbunden mit dem Recht, aufschiebende Wirkung zu beantragen, gewährt werden. Eine ex-lege Wirkung einer Herabstufung der Flächenwidmung hält der ÖAMTC für verfassungsrechtlich bedenklich.

Eine aufschiebende Wirkung sollte jedenfalls zumindest so lange gewährt werden, bis überörtliche Raumordnungskonzepte oder Planungen durch übergeordnete Gebietskörperschaften eine diesen entsprechende zweckmäßige Anpassung der örtlichen Raumplanung ermöglichen.

Unbeschadet dieser grundsätzlichen Anmerkungen schlagen wir als eine der diesbezüglich einschlägig tätigen Organisationen vor, für private Unternehmen und Personen, die als „Beliehene“ auf Grund einer gesetzlichen oder behördlichen Ermächtigung hoheitliche Aufgaben wahrnehmen (wie etwa die wiederkehrende Überprüfung von Fahrzeugen gemäß § 57a Abs.2 KFG 1967), die Möglichkeit zum Erwirken einer Ausnahmeregelung zu schaffen.

Eine solche Tätigkeit erfolgt im Interesse der Allgemeinheit, dient der Verkehrssicherheit und (eben) der Umwelt, denn geprüft wird die Verkehrs- und Betriebssicherheit der Fahrzeuge, bei Kraftfahrzeugen auch, dass sie nicht übermäßig Lärm, Rauch, üblen Geruch oder schädliche Luftverunreinigung verursachen. Standorte für diese Tätigkeit werden nach sehr vielen relevanten

Kriterien ausgewählt und können bei dagegenstehenden Tatsachen wie etwa kurzfristig wirksam werdenden Umwidmungen — nicht ohne massive Kosten und Risiken - verlegt werden.

### ÖBB-Immo:

die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH beschäftigt sich im Auftrag der ÖBB—Infrastruktur AG mit bahnhofsnahen, städtebaulichen (Quartiers-)Entwicklungsprojekten in ganz Österreich. Die größten Referenzbeispiele sind aktuell der Wiener Nord-, Nordwest- und Hauptbahnhof. Aber auch in Niederösterreich rücken zunehmend brachgefallene, nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigte Liegenschaften der ÖBB mit erstklassiger Standortgunst in den Fokus.

Es handelt sich um städtebauliche Entwicklungsareale im öffentlichen Interesse der Republik Österreich, die durchwegs

- innerörtlich bzw. innerstädtisch gelegen sind,
- auch ohne weitere Investitionen bereits über ausgezeichnete infrastrukturelle und mobilitätsbezogene Voraussetzungen verfügen, etwa an den Knotenpunkten des ÖV,
- eine herausragende Eignung für eine maßvolle, umfeldangepasste und sozialverträgliche (Nach-)Verdichtung aufweisen,
- die Realisierung von multifunktionalen,utzungsdurchmischten und durchgrünerten Stadtquartieren der kurzen Wege erlauben, womit nachhaltige Beiträge zur Energiewende, Mobilitätswende und zum Klimaschutz geleistet werden und die somit
- einer nachhaltigen Stärkung der niederösterreichischen Stadt- und Ortskerne zu dienen vermögen.

Die zur Begutachtung veröffentlichte 6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 beinhaltet in Ihrer vorliegenden Entwurfsfassung mehrere Änderungen, die aus Sicht der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH eine effektive und zielgerichtete Orientierung der künftigen Siedlungsentwicklung Niederösterreichs in Richtung derartiger Standorte **erschweren oder sogar konterkarieren**.

**Dabei handelt es sich insbesondere um die Einführung einer Obergrenze der zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) in §16 Abs 1 Z 1 und Z2, die Einführung neuer Widmungsarten in § 16 Abs 1 Z 8 und Z 9 zur Umsetzung einer darüber hinaus gehenden GFZ sowie korrespondierende Übergangsbestimmungen in § 53 Abs 15.**

Vor diesem Hintergrund wird innerhalb der vorgesehenen Frist bis 25. September 2020 zum vorliegenden Gesetzesentwurf wie folgt

#### S t e l l u n g   g e n o m m e n :

#### **Zu den genannten beabsichtigten Änderungen**

Ab Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes soll die maximal im Rahmen der bestehenden Widmungsarten *Bauland-Wohngebiet* und *Bauland-Kerngebiet* zulässige GFZ auf 1.0 beschränkt werden. Für Gebiete mit einer höheren zu realisierenden GFZ sind ab diesem Zeitpunkt die neuen Widmungsarten *Bauland-Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Wohngebiet* bzw. *Bauland-Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Kerngebiet* erforderlich, wobei die Gemeinde bereits zum Zeitpunkt der Widmungsfestlegung die höchstzulässige GFZ anzugeben hat.

Ein Bestandsschutz wird für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits anhängigen Bauverfahren sowie für Gebiete mit konsensgemäß bereits zuvor erhöht zulässiger GFZ gewährleistet. Letzterer ist jedoch zeitlich begrenzt und mündet danach in einem Bauverbot.

## Beurteilung

Zunächst ist die Bezeichnung der neu eingeführten Widmungsarten „*Gebiete für großvolumigen Wohnbau*“ auf mehreren Ebenen ungeeignet. Zum einen stellt Wohnen nur eine der zulässigen Nutzungen im Wohngebiet oder Kerngebiet dar. Zum anderen ermöglichen diese neuen Widmungsarten, durch ihre erhöhte zulässige GFZ, lediglich eine gesteigerte mögliche Ausnutzbarkeit des jeweiligen Bauplatzes und bauliche Dichte. Dies lässt noch keinen direkten Zusammenhang zum Begriff „großvolumig“ im Sinne überdurchschnittlicher Kubaturen oder Anzahl an Wohneinheiten erkennen.

Zudem greifen die neuen Regelungen massiv in bestehende Rechte ein, im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der Bestandwidmungen Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet. Dies ist im Sinne des Gleichheits- und Vertrauensgrundsatzes sowie der Unverletzlichkeit des Eigentums höchst bedenklich. Die Übergangsbestimmungen vermögen ob ihrer zeitlichen Limitierung daran im Grunde nichts zu verändern.

Weiters schränkt die ab Inkrafttreten des Gesetzes im Bauland-Wohn- und Kerngebiet auf 1.0 begrenzte zulässige GFZ sämtliche (Nach-)Verdichtungsprojekte im Bestand auf dieses Maß ein. Für alle darüber hinaus gehenden Vorhaben ist jedenfalls eine Änderung der Flächenwidmung erforderlich. Eine gelebte Praxis der Anlasswidmung für derartige Projekte ist absehbar, was im Übrigen auch im Erläuterungsbericht zur Gesetzesnovelle eingeräumt wird („*Eine Geschoßflächenzahl über 1 bzw. die laut Projekt verursachten Fahrten pro Fläche führen dazu, dass derartige Bauvorhaben nur in den neuen Widmungsarten zulässig sind.*“). Dies läuft dem Grundsatz einer vorausschauenden Planung der Gemeinden zuwider.

Schlussendlich, um die Mängel des Gesetzesentwurfes in Bezug auf die eingangs genannten Standorte hervorzuheben: Die Weiterentwicklung des nominalen örtlichen Raumplanungsrechts in anderen Bundesländern Österreichs führt tendenziell dahin, den Gemeinden erweiterte Möglichkeiten einzuräumen, begünstigte Standorte im Gemeindegebiet – etwa das in Bezug auf die Erreichbarkeit besonders privilegierte Umfeld hochrangiger öffentlicher Verkehrsknoten – gezielt zu stärken und die Siedlungsentwicklung dorthin zu lenken.

Dies kann durch die dortige Festlegung von verpflichtenden *Mindestmaßen* der baulichen Nutzung geschehen; als Referenzbeispiel seien die Verdichtungszone in Vorarlberg genannt. Schon die bestehende Rechtslage in Niederösterreich würde Ähnliches zulassen, etwa durch hinsichtlich seiner speziellen Verwendung näher zu bezeichnendes Bauland-Kerngebiet. Eine Gesetzesänderung wäre hierzu nicht erforderlich.

Die im Gesetzesentwurf der 6. Novelle des NÖ ROG stattdessen beabsichtigte Neuerung, generelle – restriktive – Höchstmaße der baulichen Ausnutzbarkeit von Wohn- und Kerngebieten einzuführen und deren Überschreitung lediglich in bestimmten Gebieten mit neu festzulegenden Widmungsarten zuzulassen, leistet hierzu keinen nachvollziehbaren Beitrag.

## Schlussfolgerung

Das aus raumordnungsfachlicher Sicht anerkennenswerte Bekenntnis zu den Planungsparadigmen der Innen- vor Außenentwicklung, der Nutzungsmischung und Dichte, der Stadt der kurzen Wege und der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am öffentlichen Verkehr zieht sich durch sämtliche strategischen Planungsvorgaben Niederösterreichs.

Die Richtschnur zur Weiterentwicklung des Planungsinstrumentariums in Niederösterreich sollten folglich Bestrebungen sein, die Möglichkeiten der niederösterreichischen Gemeinden zu deren Umsetzung zu verbessern – und nicht unbegründete Vorbehalte gegenüber einer verdichteten Siedlungsentwicklung.

Der niederösterreichische Landesgesetzgeber möge sohin von den genannten, im Gesetzesentwurf beabsichtigten Änderungen Abstand nehmen und die bestehenden Regelungen beibehalten.

### **Real Contract:**

Hiermit bringe ich folgende **Stellungnahme zum Entwurf des NÖ Raumordnungsgesetzes** vor:

Diese Novelle sieht aus unserer Sicht wesentliche Änderungen im NÖ Raumordnungsgesetz vor, welche extrem negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Bundeslandes (Wirtschaftswunderlandes NÖ) nehmen könnte.

#### **Bauland-Betriebsgebiet**

1. Bei bereits gewidmeten Bauland-Betriebsgebiet sollen nur mehr Betriebe zulässig sein, die voraussichtlich nicht mehr als 100 Fahrten pro ha und Tag erzeugen. Durch diesen Eingriff in eine bestehende Widmung entsteht extreme Rechtsunsicherheit. Aktuell ist kein Betrieb bereit ein Betriebsgrundstück zu erwerben, da man nicht sagen kann, welche Auswirkungen das künftig haben wird. Es steht alles still, das kann doch nicht im Sinne des Landes sein. Daher: Bitte keinen Eingriff in bestehende Rechte (z.B. Widmungen)!

2. Was wird als Fahrt bezeichnet?

Gibt es keinen Unterschied zwischen Privatfahrten und Dienstfahrten, keinen Unterschied ob ein LKW/Sattelschlepper oder ein PKW fährt, keinen Unterschied ob ein Elektro-Auto oder ein Benzin/Dieselfahrzeug fährt?

3. Der bisherige Sinn einer entsprechenden Widmung war es, gewisse Entwicklungen zu bündeln d.h. Betriebe zu Betriebe, Wohnhäuser zu Wohnhäuser etc.

Im Ergebnis wird jetzt der zulässige Nutzungsumfang von bereits gewidmeten Bauland-Betriebsgebiet (meistens auch Gewerbegebiet, Wirtschaftsparks etc. genannt) massiv verändert bzw. eingeschränkt. Damit werden solche Betriebsansiedlungen in Zukunft (und bereits auch in der Gegenwart) in der erfolgreichen Entwicklung extrem benachteiligt. Die Auswirkungen auf NÖ nicht abschätzbar!

Wir kennen eine Reihe von Betrieben, bei denen die Umsetzung von Erweiterungsplänen bzw. Umstrukturierungen (z.B. Ausgliederungen) an den neuen Rahmenbedingungen scheitern würden. Das kann doch nicht im Interesse des Landes sein!

4. Wir haben einigen noch gut florierenden Betrieben Erweiterungsflächen für Expansionspläne verkauft bzw. optioniert. Hinfällig, da diese Betriebe nicht mehr expandieren dürfen (zumindest nicht in NÖ)!

Die einzig sinnvolle Vorgangsweise wäre ein unverändertes Weitergelten der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten für derzeit bereits gewidmetes Bauland-Betriebsgebiet. Um Einbeziehung dieser Überlegungen wird ersucht.

### **RWA:**

#### **§ 16 Bauland — Unterteilung der Widmungsarten**

In den bestehenden Widmungsarten Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet sollen nunmehr nur mehr Betriebe zulässig sein, die voraussichtlich nicht mehr als 100 Fahrten pro ha Grundfläche und Tag erzeugen.

Für Betriebe, die mehr Fahrten verursachen, sind die neuen Widmungsarten Bauland Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und Bauland Verkehrsbeschränktes Industriegebiet vorgesehen, wobei aus Anlass der Widmung zwingend die max. zulässige Zahl der Fahrten pro ha und Tag festzulegen ist.

Der Gedanke, durch die Einschränkung der bestehenden Widmungsarten „Betriebsgebiet“ und „Industriegebiet“ sowie der Einführung der neuen Widmungsarten „Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete“ und „Verkehrsbeschränkte Industriegebiete“ bereits im Widmungsverfahren auf die besonderen Auswirkungen, die Betriebe mit starken Verkehrsauswirkungen auf die soziale und verkehrliche Infrastruktur der Gemeinden haben, Bedacht zu nehmen, ist für uns grundsätzlich nachvollziehbar.

Im Ergebnis wird durch die vorgesehene Änderung jedoch der zulässige Nutzungsumfang von Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet massiv eingeschränkt. Insb. werden dadurch auch geplante Entwicklungskonzepte betrieblicher Standorte auf zu diesem Zweck erworbenen Grundstücken stark eingeschränkt bzw. unmöglich gemacht.

Es ist zwar eine Übergangsbestimmung vorgesehen – diese ist jedoch viel zu eng formuliert. Gemäß der Übergangsbestimmung, dürfen die am Stichtag (Datum des Stichtags ist im Begutachtungsentwurf noch offen, für die Beurteilung jedoch von großer Bedeutung) in den Widmungsarten Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet baubehördlich bewilligten Betriebe Änderungen und Erweiterungen der betrieblichen Bauwerke (somit ua. keine Neuerrichtung) sowie Erweiterungen des Betriebes auf benachbarten Grundstücken – sofern diese zum Stichtag die Widmung Bauland Betriebsgebiet oder Bauland Industriegebiet hatten – vornehmen, ohne dass dafür eine der beiden neuen Widmungsarten erforderlich ist.

***Wir regen dringen an, dass für im Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet baubehördlich bewilligte Betriebe, die gegenwärtigen Nutzungsmöglichkeiten zeitlich unbeschränkt, unverändert weitergelten.***

Für uns geht aus dieser Regelung weiters nicht eindeutig hervor, ob mit „voraussichtlich mehr als 100 Fahrten pro ha Grundfläche und Tag“ täglich mehr als 100 Fahrten pro ha Grundfläche gemeint sind, oder ob hier auch die ausnahmsweise Überschreitung an einzelnen Tagen darunterfällt.

Beispielsweise bei kleineren Agrarstandorten von Lagerhausgenossenschaften kann sich die Situation dermaßen darstellen, dass im Regelfall 100 Fahrten pro Tag nicht überschritten werden, es aber insb. zur Erntezeit zu saisonal bedingten Überschreitungen kommt. Aber auch bei kleinen Märkten der Lagerhausgenossenschaften, welche üblicherweise nicht mehr als 100 Fahrten am Tag verzeichnen, kann es an manchen Tagen (zB. Verkaufsaktionen etc.) zur Überschreitung kommen.

Sollte hier nunmehr tatsächlich gemeint sein, dass auch die gelegentliche Überschreitung unter diese Bestimmung fällt, könnten zukünftig solche Standorte nicht mehr im Bauland-Betriebsgebiete und Bauland-Industriegebiete errichtet werden bzw. bestehende Standorte (wie oben beschrieben) nicht ausgebaut werden.

*Wir gehen davon aus, dass hier die tägliche Überschreitung gemeint ist und ersuchen um diesbezügliche Klarstellung der Regelung.*

### **SG Amstetten:**

#### **Zu Z. 11: § 16 Abs 1 — Bauland**

Der Automatismus, dass ab 1.2.2026 alle Grundstücke in den Stadtzentren mit einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1 beschränkt werden sollen, steht in krassem Widerspruch zu den angegebenen Zielsetzungen der Innenverdichtung vor Außenverdichtung und der Reduktion von Flächenversiegelung.

Es wird sehr wohl erkannt, dass die Gemeinden in diesem Zeitraum höhere Dichten festlegen können, doch das Signal geht in die umgekehrte Richtung stellt den dörflichen Charakter über die Urbanität.

Zumindest für verordnete Zentrumszonen sollte die GFZ — wenn schon automatisch — auf 2,5 erhöht werden.

Der Wunsch nach einer Beschränkung von 100 Fahrten/ha/Tag ist zwar verständlich, aber in keiner Weise vollziehbar – jedenfalls nicht für die Baubehörde. Betriebskonzepte fallen in den Kompetenzbereich der Gewerbebehörde.

Abgesehen davon ist nicht definiert, welche Fahrten gemeint sind — Fahrräder, ÖV-Fahrten, einspurige KFZ, Elektrofahrzeuge usw.? Lediglich im diesbezüglichen letzten Halbsatz des Motivenberichtes sind Krafffahrzeuge genannt. Eine klare Definition im Gesetz fehlt.

Diese Regelung kann auf Grund der Unvollziehbarkeit leider nur entschieden abgelehnt werden.

### **SG Gmünd:**

Mit einem neu eingefügten § 11a soll die Landesregierung verpflichtet werden, ein überörtliches Raumordnungsprogramm für betriebliche Nutzungen zu erlassen in dem u.a. Zonen für stark verkehrswirksame Betriebe festzulegen sind.

Das Bauland-Betriebsgebiet soll anhand des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in „normales Betriebsgebiet gem. § 16 Abs. 1 Z. 3" und das neu eingeführte „Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet" unterteilt werden.

Im normalen, bereits gewidmeten Bauland-Betriebsgebiet sollen nur mehr Betriebe zulässig sein, die voraussichtlich nicht mehr als 100 Fahrten pro ha und Tag erzeugen. Für Betriebe, die mehr Fahrten

verursachen, ist die neue Widmungsart „Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet" vorgesehen, wobei aus Anlass der Widmung zwingend die max. zulässige Zahl der Fahrten pro ha und Tag festzulegen ist.

Im Ergebnis wird der zulässige Nutzungsumfang von gewidmetern Bauland-Betriebsgebiet massiv eingeschränkt. Es ist eine Übergangsbestimmung für bestehende Betriebe vorgesehen. Die ist aber unserer Meinung nach viel zu eng formuliert, sodass zu befürchten ist, dass bestehende Betriebe in ihrer langfristigen Entwicklung eingeschränkt werden.

Nach der vorgeschlagenen Übergangsbestimmung sollen nur baubehördlich bewilligte Betriebe bei Änderungen und Erweiterungen der betrieblichen Bauwerke [Achtung keine Neuerrichtung von Bauwerken] vom Erfordernis der „Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet-Widmung" ausgenommen sein. Die Neuerrichtung von betrieblichen Bauwerken soll auf schon jetzt als Bauland-Betriebsgebiet gewidmete Nachbargrundstücke beschränkt bleiben. Für das Bauland-Industriegebiet sind inhaltlich ähnliche Regelungen vorgesehen.

Das bedeutet im Ergebnis, dass alleine eine betriebsinterne Umstrukturierung wie z.B. die Schaffung neuer Subfirmen dazu führen kann, dass die neuen Betriebe den Standort aus Anlass der Umsetzung bewilligungs- oder anzeigepflichtiger Maßnahmen verlassen müssen, oder die Zulässigkeit des Ausmaßes von Erweiterungen von zufällig vorhandenen Katasterstrukturen [z.B. Riemenparzellen, Verzögerungen bei der Grundstücksvereinigung etc.) abhängt.

Wir kennen im Gebiet der Stadtgemeinde Gmünd und auch in Nachbargemeinden eine Reihe von Betrieben, bei denen die Umsetzung uns bereits bekannter Erweiterungspläne an den neuen Rahmenbedingungen scheitern würde.

Theoretisch kann zukünftig ein bestehendes Betriebsgebiet in ein verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet umgewidmet werden, wir erwarten aber, dass diese Möglichkeit zukünftig durch die für ganz NÖ vorgesehenen „Leitplanungen" der Landesregierung weitestgehend auf die im „Raumordnungsprogramm für betriebliche Nutzungen" ausgewiesenen Zonen beschränkt werden wird. Zusätzlich ist zu beachten, dass ein neues Aufrollen von eigentlich bereits abgeschlossenen Widmungsverfahren Gemeinden und Firmen hohe Planungskosten mit unsicherem Ausgang verursacht.

Die Beschränkung der Übergangsbestimmung auf bestehende Betriebe bzw. auf Nachbargrundstücke wird den komplexen Betriebsstrukturen und den vorhandenen Entwicklungsplänen nicht gerecht.

Die einzig sinnvolle Übergangsbestimmung um einen großen volkswirtschaftlichen und arbeitsmarktpolitischen Schaden von den Gemeinden abzuwenden. wäre ein Weitergelten der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten für derzeit gewidmetes Bauland-Betriebsgebiet.

## **SG Klosterneuburg:**

### **Zu Z 11 (§ 16 Abs. 1 Zi. 8 und 9)**

Es ist beabsichtigt § 16 Abs. 1 Zi. 1, 2 dahingehend abzuändern, dass zukünftig in Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Kerngebiet die Geschoßflächenzahl nicht über 1 betragen darf. Dazu ergänzend soll zukünftig gem. § 16 Abs. 1 Zi. 8 und 9 die Widmung „Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Wohngebiet bzw. im Kerngebiet" im Flächenwidmungsplan berücksichtigt werden. Dabei ist die höchstzulässige Geschoßflächenzahl anzugeben. Unklar ist jedoch ob diese Geschoßflächenzahl dann einen Inhalt des Flächenwidmungsplanes darstellt oder ob diese im Bebauungsplan zu verordnen ist? Außerdem ist nicht ersichtlich ob trotz dieser festgelegten Geschoßflächenzahl dennoch die Möglichkeit besteht eine Bebauungsdichte im Bebauungsplan zu verordnen um dadurch das Verhältnis von bebauter Fläche und privater Freifläche festzulegen?

Die Übergangsbestimmungen werden in § 53 normiert, wobei in Abs. 15 vorgesehen ist, dass Bauverfahren, die am XX. X. 2020 bereits anhängig waren, durch [...] sowie die Einführung der neuen Widmungsarten in § 16 Abs. 1 Z 8, 9, 10 und 11, in der Fassung LGBl. Nr. XX/2020, nicht berührt werden. Bei bestehenden Wohngebäuden oder Betrieben, die eine der Widmungsarten gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 oder 9 erfordern, sind auch in den bisherigen Widmungsarten Bauvorhaben zulässig, die keine Erhöhung der maßgeblichen Parameter (Geschoßflächenzahl) bewirken. Auf Grundstücken im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet, deren festgelegte Bebauungsdichte am XX. X. 2020 im Ergebnis eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 zulässt, für die eine Geschoßflächenzahl über I verordnet wurde oder deren konsensgemäße Bebauungsdichte eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 ergibt, gilt bis zu einer allfälligen Änderung der Widmungsart und /oder des Bebauungsplans spätestens aber bis einschließlich 31. Jänner 2026 die festgelegte bzw. durch die konsensgemäße Bebauung konsumierte Bebauungsdichte und besteht ebenso kein Widmungswiderspruch im Sinne des zweiten Satzes im Bauverfahren. Ab diesem Zeitpunkt gilt bis zur Neufestlegung ein Bauverbot.

Geht man davon aus, dass die, im Bebauungsplan (sofern dieser verordnet wurde) festgelegte, Bebauungsdichte in Kombination mit der verordneten Bauklasse zur Ermittlung der Geschoßflächenzahl heranzuziehen ist, würde das dazu führen, dass alle Grundstücke für die folgenden Kombinationen aus Bebauungsdichte und Bauklasse im Bebauungsplan verordnet sind in die Widmung „Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Wohngebiet bzw. im Kerngebiet“ umgewidmet werden müssten:

Bebauungsdichte	Bauklasse
25%	IV
30%	III
35%	II
40%	II
50%	II
60%	I

Im Fall von Klosterneuburg treffen diese Kombinationen aus Bebauungsdichte und Bauklasse auf 25% aller Bauplätze (2.546 von 10.350 Bauplätzen), die Bauland—Wohngebiet oder Bauland-Kerngebiet gewidmet sind. Für einen Großteil dieser Bauplätze ist im Flächenwidmungsplan zur Erhaltung des strukturellen Charakters allerdings eine Einschränkung auf max. 2 bzw. 3 Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet oder auf max. 6 Wohneinheiten im Bauland-Kerngebiet verordnet.

Dies ergibt sich daraus, dass es sich beim überwiegenden Teil dieser Bauplätze um kleine Bauplätze handelt, die allein schon für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern eine höhere Bebauungsdichte benötigen und die Bauklasse II bzw. wahlweise Bauklasse I oder II als typisch für diese Bereiche angesehen wird, was in Klosterneuburg vielfach schon aufgrund der Topographie der Fall ist.

Es wird daher die Festlegung einer Geschoßflächenzahl als Grenze zwischen den ursprünglichen Widmungen Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet und den neuen Widmungen „Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Wohngebiet bzw. im Kerngebiet“ als nicht zielführend gesehen. Durch das Heranziehen einer Verhältniszahl (Geschoßflächenzahl) entsteht nämlich die Situation, dass auf kleinen Grundstücken Baubestände als großvolumiger Wohnbau zu titulieren sind obwohl aufgrund der Grundstücksgröße nur eine kleinteilige Bebauungsstruktur möglich ist. Umgekehrt können auf großen Grundstücken Gebäude entstehen, die eigentlich großvolumigen Wohnbau darstellen, die aber aufgrund der Kombination aus

Grundstücksgröße und verordneter Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte oder Geschossflächenzahl und Bauklasse) trotzdem nicht in die Widmung „Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Wohngebiet bzw. im Kerngebiet“ fallen müssen.

Es wird daher ersucht für die neuen Widmungsarten eine Begrifflichkeit zu wählen, die nicht eine Baumöglichkeit suggeriert, die aufgrund der Grundstücksgrößen oftmals gar nicht gegeben ist.

Als Alternative könnte ein sehr technischer Vorschlag wie folgt aussehen:

Da der Gesetzesentwurf ohnehin vorsieht, dass für diese neuen Widmungsarten die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) anzugeben ist, wird vorgeschlagen für alle Flächen die Bezeichnung Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet beizubehalten und für jene Bereiche, für die eine GFZ größer 1 gelten soll, zu normieren, dass die GFZ als Zusatz anzugeben ist (vgl. die Festlegung „Handelseinrichtungen“). So würden die Widmungen im Flächenwidmungsplan z.B. als BW-GFZ 1.2 / Bauland-Wohngebiet-GFZ 1.20 oder BK-GFZ 2.00/ Bauland-Kerngebiet—GFZ 2 zu bezeichnen sein. Im Gesetzestext könnten diese Widmungen als „Bauland-Wohngebiet mit GFZ-Angabe“ und „Bauland-Kerngebiet mit GFZ—Angabe“ oder (weniger technisch) als „Bauland—Wohngebiet mit Angabe der baulichen Ausnutzbarkeit“ und „Bauland-Kerngebiet mit Angabe der baulichen Ausnutzbarkeit“ bezeichnet werden.

#### **Zu Z 11 (§ 16 Abs. 1 Zi. 10 und 11)**

Der Gesetzesentwurf sieht in § 16 Abs. 1 Zi. 3 und 4 ergänzend vor, dass in den Widmungen Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen oder voraussichtlich mehr als 100 Fahrten pro ha Grundfläche und Tag erzeugen, unzulässig sein sollen.

§ 16 Abs. 1 Zi. 10 und 11 bezeichnet die neuen Widmungen als „Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete“ bzw. „Verkehrsbeschränkte Industriegebiete“. Wobei in diesen Widmungen Bauwerke von Betrieben, von denen voraussichtlich mehr als 100 Fahrten pro ha Grundfläche und Tag erzeugt werden zulässig sind und die Anzahl der max. zulässigen Fahrten pro Grundfläche und Tag anzugeben ist.

So stellt sich zunächst die Frage warum diese Widmungen als „Verkehrsbeschränkt“ bezeichnet wird, wo doch in diesen Widmungsarten mehr KFZ-Fahrten möglich sind als in Bauland Betriebs- und Industriegebieten ohne diese Bezeichnung? Es ist davon auszugehen, dass diese Bezeichnung in der Praxis zu Unklarheiten führen wird, da bei der Bezeichnung „Verkehrsbeschränkt“ im Allgemeinen eine niedrigere Belastung verstanden bzw. erwartet wird.

Auch hier wird ersucht die Begrifflichkeit noch einmal zu hinterfragen und vielleicht eine technischere Bezeichnung zu wählen. Denkbar wäre zum Beispiel „Bauland—Betriebsgebiet mit definiertem Verkehrsaufkommen“ und „Bauland-Industriegebiet mit definiertem Verkehrsaufkommen“.

### **SG Mödling:**

#### **Neue Widmungskategorien „Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete“ und „Verkehrsbeschränkte Industriegebiete“ (s.a. §16)**

Für die Unterscheidung zwischen „verkehrsbeschränkten“ und „nicht verkehrsbeschränkten“ Betriebs- und Industriegebieten ist als Kennzahl eine „voraussichtliche“ Anzahl von „Fahrten pro ha Grundfläche und Tag“ angeführt.

Wie diese Anzahl der Fahrten im Zuge der baubehördlichen Bewilligung bzw. der laufenden baubehördlichen Tätigkeit

geprüft werden soll, erscheint derzeit unklar (eventuell durch eine Angabe im Zuge der Baueinreichung? Muss diese durch ein Verkehrsgutachten seitens des Bauwerbers belegt oder seitens der Baubehörde durch ein Gutachten überprüft werden? Wie ist vorzugehen, wenn sich im Zuge der betrieblichen Entwicklung (oder ev. auch bald nach Betriebsbeginn) herausstellt, dass das Verkehrsaufkommen markant zunimmt oder deutlich höher liegt als erwartet? Liegt dann ein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan vor und wie soll von der Behörde damit umgegangen werden?

### **SG Schwechat:**

Grundsätzlich wird das Erreichen der Ziele des Klimabündnisses, der Schutz des Bodens oder auch die Möglichkeit eine klima — oder lärmangepasste Bebauung sicherstellen zu können udgl., seitens der Stadtgemeinde Schwechat begrüßt.

Darüber hinaus halten wir jedoch einerseits fest, dass einige Klarstellungen bzw. Definitionen (z.B. der Begriff „Fahrten“ und „großvolumiger Wohnbau“) fehlen und andererseits manche neuen Festlegungen in der Praxis schwer umsetzbar sein werden (z.B. die Überprüfung und Kontrolle der berechneten Fahrten).

Bei der Durchsicht der aufliegenden Novelle ist jedoch am Schwerwiegendsten aufgefallen, dass zukünftig gemäß §16 Abs.1 Z1 für Wohngebiete, die Geschoßflächenzahl nicht über 1 betragen darf. Wenn auf Grundstücken mit der Widmung Bauland-Wohngebiet deren konsensgemäße Bebauungsdichte eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 ergibt, wäre gemäß §53 Abs. 15 die allfällige Änderung der Widmungsart und/oder des Bebauungsplans spätestens bis einschließlich 31. Jänner 2026 notwendig. Ab diesem Zeitpunkt würde ansonsten bis zu einer Neufestlegung ein Bauverbot gelten.

Die Stadt Schwechat hat erst vor kurzem in enger Zusammenarbeit mit der NÖ Landesregierung für Ein- und Zweifamilienhausgebiete in den Katastralgemeinden Schwechat, Mannswörth, Rannersdorf und Kledering die Widmung „Bauland-Wohngebiet-maximal 2 Wohneinheiten“ festgelegt. Mit dieser Beschränkung soll zukünftig der hier bestehende strukturelle Charakter der Siedlungsgebiete dauerhaft sichergestellt werden.

Passend zur Flächenwidmung ist in diesen Siedlungsgebieten im rechtsgültig verordneten Bebauungsplan eine Dichte von 40%, die wahlweise offen oder gekuppelte Bauweise sowie die Bauklasse I;II festgelegt. Darüber hinaus haben wir eine Mindestgrundstücksgröße von 400m<sup>2</sup> im Zuge einer Grundstücksteilung festgelegt.

Beispielrechnung:

Ein 400 m<sup>2</sup> großes Grundstück hat bisher laut Bebauungsplan eine maximale Bebauungsdichte von 40%, offene/gekuppelte Bauweise und Bauklasse I/II. Dementsprechend wären eine maximal verbaute Fläche von 160 m<sup>2</sup> und maximal 3 Geschoßen auf diesem Grundstück zulässig. Somit könnten 480 m<sup>2</sup> Geschossfläche errichtet werden, was eine Geschoßflächenzahl von 1,2 ergeben würde. Selbst wenn bei diesem Beispiel im obersten Geschoß nur die halbe Geschoßfläche gebaut wird, würde sich eine Geschoßflächenzahl von 1,0 ergeben.

Das Siedlungsgebiet für Ein- und Zweifamilienhausgebiete der Stadtgemeinde Schwechat wird mit ihren derzeitigen Festlegungen im Bebauungsplan zum überwiegenden Teil über der GFZ von 1 liegen.

Wenn wir den Ausführungen im Gesetzestext und dem dazugehörigen Motivenbericht richtig folgen, hieße dies, dass wir bis zum Jahr 2026 die Widmung „Gebiet für großvolumigen Wohnbau im Wohngebiet – maximal 2 Wohneinheiten“ *(Diese Widmungsbezeichnung wäre widersinnig und ein Widerspruch in sich selbst. Lt. dem Bericht 1/2018 des Landesrechnungshofs NÖ zum System der NÖ Wohnbauförderung ist ein Wohnbau mit maximal 2 Wohneinheiten ein Eigenheim und ein Wohnbau mit mehr als 2 Wohneinheiten ein Mehrfamilienwohnhaus oder ein mehrgeschossiger bzw. ein großvolumiger Wohnbau. Desweiteren wird auch bei sämtlichen Förderungen des Landes NÖ (z.B. Ladeinfrastruktur im großvolumigen Bestandswohnbau, Wohnbauförderung,...) von dieser Annahme ausgegangen. Gemäß der NÖ Bauordnung ist ein großvolumiger Wohnbau ab 5 Wohneinheiten gegeben)* festlegen oder eine großflächige Überarbeitung des Bebauungsplans vornehmen müssten. Demzufolge wäre dann jedoch die Einschätzung, dass für die Gemeinden mit „... keinen finanziellen Auswirkungen...“ zu rechnen ist, schlichtweg falsch.

Warum wurde für „großvolumigen Wohnbau“ die Geschoßflächenzahl mit maximal 1 festgelegt? Sinnvoller hierfür wäre unserer Meinung nach eher eine GFZ von 1,5 oder 2. Damit wären die Siedlungsgebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern beispielsweise nicht von einer Änderung im Flächenwidmungsplan und/oder im Bebauungsplan betroffen.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie man es sich vorzustellen hat, wenn im Bauland-Kerngebiet eine maximale GFZ von 1,0 gilt und man gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten von z.B. 20 hat? Wie passt ein Gebäude mit 20 Wohneinheiten, inklusive aller nach der Bauordnung erforderlichen Nebenräume, in eine GFZ von 1,0? Hebelt dann die GFZ von 1,0 die Beschränkung der Wohneinheiten aus?

Abschließend: Gibt es nach dieser Novelle für Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet noch die Festlegung der Bebauungsdichte oder nur mehr die Geschoßflächenzahl zur Berechnung der möglichen bebauten Fläche?

### **SG Zwettl:**

Das Bauland-Betriebsgebiet soll anhand des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in „normales Betriebsgebiet gemäß § 16 Abs. 1 Z. 3 und das neu eingeführte „Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet“ unterteilt werden.

Im normalen, bereits gewidmeten Bauland-Betriebsgebiet sollen nur mehr Betriebe zulässig sein, die voraussichtlich nicht mehr als 100 Fahrten pro ha und Tag erzeugen. Für Betriebe, die mehr Fahrten verursachen, ist die neue Widmungsart „Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet“ vorgesehen, wobei aus Anlass der Widmung zwingend die maximal zulässige Zahl der Fahrten pro ha und Tag festzulegen ist.

**Im Ergebnis wird der zulässige Nutzungsumfang von gewidmetem Bauland-Betriebsgebiet massiv eingeschränkt.**

Abschließend noch Beispiele aus der Gemeinde Zwettl, die von dieser Änderung des Raumordnungsgesetzes (Beschränkung bei normal gewidmetem Betriebsgebiet auf 100 Fahrten/Tag/ha) unmittelbar betroffen wären:

- Ein **Zwettler Autohaus** mit annähernd 50 MitarbeiterInnen plant die Verlegung seines Standortes in das von der Gemeinde entwickelte Betriebsgebiet und hat die dafür benötigten Grundflächen bereits erworben. Dieses Vorhaben könnte von heute auf morgen nicht mehr umgesetzt werden, da der Betrieb schon allein mit den Arbeitnehmern die Anzahl der Fahrten überschreiten würde (Zu- und Abfahrt eines Mitarbeiters sind 2 Fahrten)! Weitere Fahrten von Lieferanten und Kunden wären von vornherein unmöglich! Generell sollten Fahrten von Mitarbeitern nicht angerechnet werden, da ansonsten die Ansiedlung von größeren Arbeitgeberbetrieben in ländlich strukturierten Regionen verunmöglicht und damit deren Bevölkerung verstärkt zum Auspendeln gezwungen wird.
- Ein **Automobilklub** steht schon in finalen Verhandlungen über den Erwerb einer als Bauland Betriebsgebiet gewidmeten Fläche im Ausmaß von ca. 6.500 m<sup>2</sup>, um sich einen wesentlich verkehrsgünstiger gelegenen Standort zu sichern. Für Zwettl besteht dadurch die einmalige Chance, dass endlich eine schon seit Jahren im Gewerbegebiet bestehende Baulücke geschlossen werden könnte. Auch dieses schon sehr weit gediehene Vorhaben würde von einer Sekunde auf die andere verunmöglicht, da bei einem gut frequentierten Automobilklub jedenfalls mehr als 65 Fahrten gegeben sind.
- Die wirtschaftlich und im Sinne der Minimierung des Bodenverbrauchs erstrebenswerte **Nachnutzung** des ehemaligen Standortes des Automobilklubs **durch einen anderen Betrieb** ist von der vorgesehenen Ausnahmebestimmung leider nicht umfasst und wird daher wesentlich erschwert.

Für die tatsächliche Umsetzung dieser und ähnlicher Projekte in ganz Niederösterreich wäre zumindest eine Übergangsfrist von 5 bis 7 Jahren erforderlich.

## **WET:**

### **Ausgangslage:**

Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und sind dazu verhalten, qualitätsvollen und leistbaren Wohnraum zu schaffen und der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Unabdingbare Voraussetzung für die Erfüllung dieser Aufgabe ist, dass **gesicherte rechtliche Rahmenbedingungen** bestehen, die den GBV ein planvolles und zukunftsorientiertes Arbeiten ermöglichen. Von entscheidender Bedeutung für die Erfüllbarkeit des den GBV überantworteten gesetzlichen Auftrages ist dabei, dass für eine verdichtete Wohnverbauung geeignete Grundstücke in ausreichender Anzahl und zu Preisen am Liegenschaftsmarkt zur Verfügung stehen, welche die Umsetzung von Wohnbauvorhaben zu Preisen ermöglichen, die von der durchschnittlichen wohnungssuchenden Bevölkerung finanziert werden können.

Aufgrund des zeitlichen Vorlaufes großer Wohnbauvorhaben ist es dabei auch von entscheidender Bedeutung, dass bestehende rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Grundlage für die Entscheidung zum Ankauf von Grundstücken, zur Beauftragung von Entwurfsplanungen und für die strategische Unternehmensausrichtung waren unter Wahrung des – auch verfassungsrechtlich gebotenen - Eigentums- und Vertrauensschutzes beibehalten bzw. nur unter angemessener Berücksichtigung der legitimer Zielsetzungen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verändert werden.

Mit der nunmehr beabsichtigten umfassenden Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz wird die Basis für die dauerhafte Erfüllung des Auftrages der GBV nachhaltig dadurch in Frage gestellt, dass – im Ergebnis – die wirtschaftliche Nutzung bereits bestehender (als Bauland gewidmeter) Grundstücke für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues massiv erschwert (in zahlreichen Fällen gänzlich verunmöglicht) und nach Ablauf einer Übergangsfrist in vielen Fällen gänzlich ausgeschlossen wird.

Neben der – gewiss – massiven Verringerung der Anzahl der neu fertig zu stellenden Wohnungen und der Verteuerung der Grund- und Baukosten (vgl. dazu unten) kann diese Neuregelung – in der vorliegenden Form – im Ergebnis dazu führen, dass die erfolgreiche Tätigkeit von GBV zur Versorgung der Niederösterreichischen Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum dadurch existentiell gefährdet wird, dass – nach Ablauf der Übergangsfrist – verdichteter Wohnbau (in einer betriebswirtschaftlich sinnvollen Größenordnung, welche auch eine moderate Mietzinsbildung ermöglicht) nur mehr auf (auch bereits derzeit als Bauland gewidmeten) Grundstücken möglich sein soll, welche über eine neue Sonderwidmung für großvolumigen Wohnbau verfügen.

Auf die Erlassung einer derartigen Widmung besteht kein Rechtsanspruch und ist über die völlige Überarbeitung der Planungsrichtlinien die Chance für eine erfolgreiche (von der Bevölkerung akzeptierte und auch im Falle einer nachprüfenden Kontrolle durch den VfGH als rechtskonform bestätigten) Ausweisung einer solchen Sonderwidmung extrem beschnitten worden. Die erwartbar wenigen Grundstücke, welche die Hürde einer derartigen Sonderwidmung (dann) genommen haben werden, werden – aufgrund der durch die rechtlichen Rahmenbedingungen hervorgerufenen Verknappung des Angebotes und des damit auch hervorgerufenen massiven Wettbewerbs mit gewerblichen Bauträgern – im Ankaufspreis für GBV kaum mehr finanzierbar sein bzw. zu einer massiven Verteuerung der Mieten über gestiegene Grundkosten führen.

Die Ausarbeitung des vorliegenden Entwurfes zur Novellierung des NÖ ROG erfolgte ohne Einbindung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und ohne Berücksichtigung von deren Interessen und Notwendigkeiten. Wir ersuchen daher darum, die Novelle in der vorliegenden Form nicht zur Beschlussfassung zu bringen und die – grundsätzlich begrüßenswerte - Novellierung und Modernisierung der raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der Interessen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und der möglichen Auswirkungen auf den bestehenden gesetzlichen Versorgungsauftrag zu hinterfragen und anzupassen.

### **Grundlegendes**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) regelt das Verhältnis der Summe der (Brutto-) Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes. Im Rahmen des Bebauungsplanes kann durch die Gemeinde die Verbauung einer Liegenschaft wesentlich über die Festlegung einer Geschossflächenzahl oder die Festlegungen der Bebauungsdichte und Bauklasse/Gebäudehöhe gesteuert werden. Es gibt eine einfache Formel, mit der man die zulässige Gesamt-Geschossfläche des Gebäudes ermitteln kann: Grundstücksgröße x Geschossflächenzahl = zulässige Gesamt-Geschossfläche.

Beispiel: Die Geschossflächenzahl mit dem Wert 0,8 bedeutet, dass auf einem 1.000 Quadratmeter großen Grundstück insgesamt höchstens 800 Quadratmeter Brutto-Grundfläche errichtet werden dürfen.

Dieser Wert ist somit einerseits für die Bebauungsmöglichkeit und andererseits für den Wert eines Grundstücks relevant.

Bei den von unserer Gesellschaft in den letzten 5 Jahren fertiggestellten Wohnbauvorhaben wurden bei 40% Prozent aller Wohnbauvorhaben, eine Verbauung mit einer GFZ von über 1,0 umgesetzt.

Bei den derzeit - in unterschiedlichen Stadien - in Planung befindlichen Projekten gehen wir nach einer ersten Einschätzung davon aus, dass bei rund 40 Prozent dieser zukünftigen Wohnbauvorhaben Projekte mit einer Verbauung mit einer GFZ von über 1,0 betroffen sind.

Alle diese Projekte sind – in unterschiedlichem Umfang – von der geplanten Neuregelung betroffen:

Während für Grundstücke, die bereits derzeit geregeltes Bauland (mit einer verordneten Bebauungsdichte) betreffen zumindest die Erwirkung einer Baubewilligung auf Basis des derzeitigen Normenstandes während der Übergangsfrist versucht werden kann, soll für Grundstücke im unregelmäßig (aber sehr wohl für Wohnzwecke gewidmeten) Bauland keine Übergangsfrist gelten und dürfen diese Grundstücke während der Übergangsfrist maximal mit einer GFZ von 1,0 verbaut werden, wodurch nicht nur die Ankaufskalkulation (der regelmäßig eine deutlich höhere Verbauung zugrunde gelegt wurde) sondern auch die bisherige auf dieser Verbauungsmöglichkeit aufbauende Planungsvorarbeit Makulatur werden würde.

Die Intention der Novelle ist, dass es – nach Ablauf der Übergangsfrist - verdichteten Wohnbau/großvolumigen Wohnbau mit einer **GFZ über 1,0** nur mehr auf Flächen möglich sind, die im BW/BK über die **zusätzliche neue Widmungskategorie (Gebiete für großvolumigen Wohnbau)** verfügen, auch wenn diese Flächen derzeit schon als BW/BK gewidmet sind und Bebauungsvorschriften aufweisen die eine Bebauung mit einer GFZ über 1,0 ermöglichen würden (oder derzeit überhaupt keine Beschränkung der Bebauungsdichte vorsehen).

Ein Rechtsanspruch auf Erlassung einer derartigen zusätzlichen Widmungskategorie besteht (auch für schon derzeit als BW/BK gewidmete Grundstücke) nicht.

Diese Regelung **trifft auch bereits in BW/BK gewidmete Grundstücke** und führt zu einer faktischen massiven Eigentumsbeschränkung, weil für den Fall, dass nach derzeitiger Rechtslage eine Bebauung mit einer GFZ über 1,0 möglich wäre dies zukünftig nicht mehr möglich wäre.

## **WKO NÖ:**

### **Zu S 16 Abs 1 Z 10 und 11 (Widmung verkehrsbeschränkte Betriebs- und Industriegebiete)**

Aus Sicht der Wirtschaft ist die Einführung einer neuen Widmungskategorie nicht notwendig. Bereits jetzt bestehen Möglichkeiten, Verkehrsbeschränkungen umzusetzen.

Um Rechtssicherheit bei der geplanten Einführung der neuen Widmungskategorie zu schaffen, sollte jedenfalls eine Anwendbarkeit nur für neu zu widmendes Bauland gegeben sein.

Außerdem ist eine großzügige Übergangsfrist für das Inkrafttreten der neuen Widmungskategorie vorzusehen (Legisvakanz). Damit würden bereits getätigte Planungen von Gemeinden und Betrieben nicht frustriert werden und könnten noch zur Umsetzung gelangen. Zusätzlich würde man den Gemeinden Zeit geben, die neue Widmungskategorie umzusetzen und damit Betriebsansiedelungen ohne zeitlichen Stopp kontinuierlich zu ermöglichen.

Diese Widmungsart könnte auch dadurch entschärft werden, wenn als Fahrten nicht

sämtliche von mehrspurigen Kraftfahrzeugen durchgeführte Fahrten (Mitarbeiter, Kunden, Lieferverkehr), sondern nur der Lieferverkehr mit LKW zählen würde.

Nachstehend einige konkrete Beispiele für geplante Erweiterungen/Ansiedelungen, die nicht oder nur schwer umzusetzen wären:

- **Erber Group**

Es besteht eine neu errichtete Firmenzentrale mit einem bewilligten Bürokomplex für 400 Mitarbeiter. 200 Mitarbeiter der Zentralverwaltung sind bereits am Standort, die eigenständige Vertriebsfirma soll ebenfalls übersiedeln. Zusätzlich soll die eigenständige Produktionsfirma eine neue Produktionshalle errichten. Nach der neuen Rechtslage scheidet die Errichtung der Produktionshalle an der Widmung. Zumindest dann, wenn für die Übersiedlung der Vertriebsfirma bewilligungs— oder anzeigepflichtige Baumaßnahmen geplant sind, scheidet auch diese Übersiedlung an der Widmung.

- **Betonwerk Franz Seidl & Sohn**

Der Betrieb möchte einen Teil seiner Produktionshallen zum Aufbau eines zweiten Produktionszweiges nutzen und geringfügig adaptieren. Dafür soll eine eigenständige Firma gegründet werden. Dieser typische betriebliche Vorgang wäre nicht zulässig.

- **Bergland Milch**

Dieser räumlich extrem beengte Industriebetrieb in der Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte hat ein vom bestehenden Betriebsstandort entfernt fliegendes Erweiterungsgrundstück in der Nachbargemeinde erworben. Die Verbindung der Betriebsstätten erfolgt über ein mehrere Kilometer langes Leitungsnetz. Diese Erweiterung wäre nicht zulässig.

- **Gebrüder Steininger**

Bei den an das Betriebsgebäude angrenzenden Grundstücken handelt es sich um schmale Riemenparzellen der Katasterstruktur des Waldviertels aus ca. 1825 (eigene Grundstücke für Äcker, Wiesen/Böschungen), die bisher nicht vereinigt wurden. Schon eine Erweiterung über die erste Parzelle hinaus scheidet an der Widmung.

- **ÖAMTC Zwettl**

Derzeit werden finale Verhandlungen über den Erwerb einer als Bauland Betriebsgebiet gewidmeten Fläche im Ausmaß von ca. 6.500 m<sup>2</sup> geführt, um einen wesentlich verkehrsgünstiger gelegenen Standort zu sichern. Für Zwettl besteht dadurch die einmalige Chance, dass eine schon seit Jahren im Gewerbegebiet bestehende Baulücke geschlossen werden könnte. Auch dieses schon sehr weit gediehene Vorhaben würde durch die Novelle nicht mehr zulässig sein, da bei einem gut frequentierten Automobilklub jedenfalls mehr als 100 Fahrten pro Hektar und Tag gegeben sind.

**ArchIng:****Zu Z 14 (§17) — Baulandmobilisierung, Sonderformen der Vertragsraumordnung:**

In dieser Bestimmung wird die Möglichkeit eröffnet, Verträge auch bei der Änderung von Baulandart zu Baulandart durchzuführen. Dies wird ausdrücklich begrüßt, weil damit eine Verbesserung der Baulandmobilisierung erreicht werden kann.

Gilt der Beginn der Befristung (Datum des Gemeinderatsbeschlusses) auch bei der Festlegung von Aufschließungszonen? Die Freigabe von Aufschließungszonen sind oftmals an Freigabebedingungen gebunden die nicht in der Hand des Vertragspartners sind.

Im Absatz (2) wird die Befristung von Baulandwidmungen mit einer automatischen Rückwidmung in Grünland bei Nicht-Bebauung vorgesehen. Diese Konkretisierung wird positiv gesehen, es erscheint die Erstreckung der Frist von derzeit 5 Jahre auf 7 Jahre mit einer möglichen Erweiterung um weitere 3 Jahre als zu langer Zeitraum. Hat ein Grundeigentümer durch die Abgabe einer Anregung bei der Gemeinde ein Recht auf eine Verlängerung der Frist?

Im Absatz (3) wird nur die Erstellung von Verträgen ermöglicht (die Gemeinde darf...) warum wird hier nicht eine Verpflichtung vorgesehen, um die Ziele zu erreichen und den Bodenverbrauch zu minimieren.

Weiters wäre eine Klärung, dass es sich um Maßnahmen der sozialen Infrastruktur handeln wird wünschenswert, da die technische Infrastruktur ja bereits eine Voraussetzung für eine Widmung ist.

Es sollen die Verträge auch unter der Berücksichtigung des Klimawandels festgelegt werden, in welcher Tiefe wäre das zu prüfen und in der Folge festzulegen?

Die im Absatz (4) vorgesehenen Ergänzungen (Evidenzhaltung der Verträge / Baulandverträge für das Grünland und Verkehrsflächen wird begrüßt. Kann bei einem Vertrag zur Verbesserung der Siedlungsstruktur auch ein Vereinigungs- und Teilungsgebot umgesetzt werden?

Was ist mit Beiträgen der Gemeinde zu Maßnahmen, die die Grundeigentümer setzen, gemeint?

**ecoplus:****Baulandsicherung im Rahmen von privatrechtlichen Verträgen auch mit Wirtschaftspark-Entwicklern:**

Der Änderungswortlaut:

**§ 17 Baulandmobilisierung, Sonderformen der Vertragsraumordnung;**

*Die Gemeinden haben bei Erstwidmungen von Bauland und bei der Änderung von Baulandwidmungsarten durch geeignete Maßnahmen, wie insbesondere durch Festlegung einer Befristung nach Abs. 2 oder Abschluss von Verträgen nach Abs. 3 eine rasche Bebauung sicherzustellen.*

Das Instrument der vertraglichen Grundstückssicherung wird bei ecoplus seit Jahrzehnten bei der Entwicklung von Betriebsgebieten und auch bei der Gemeindeberatung angewendet und ist ein gutes und wichtiges Instrument um der Bauland Hortung entgegenzuwirken.

Bei der Ausgestaltung der Vertragsraumordnung ist allerdings zusätzlich auf die Situation eines Wirtschaftsparkentwicklers einzugehen und diese auch im Gesetz zu berücksichtigen:

- Der Verwertungshorizont eines Wirtschaftsparks liegt meist bei mehr als den angegebenen 10 Jahren (lt. Gesetzesentwurf 7 Jahre mit einmaliger Verlängerungsmöglichkeit um max. 3 Jahre). Bei größeren Flächen ist von weitaus größeren Zeiträumen — zumindest 20 – 25 Jahre — einer Vollverwertung auszugehen. Der älteste und größte Wirtschaftspark der ecoplus, das Industriezentrum NÖ-Süd besteht seit mehr als 50 Jahren und noch immer sind einige wenige Flächen unbebaut. Daher sollte in derart begründeten Fällen eine Verlängerung der befristeten Widmung bzw. der Frist zur verpflichtenden Bebauung möglich sein, umso mehr als ein strategisch und nachhaltig agierender Wirtschaftsparkentwickler nicht die schnelle Verwertung um jeden Preis, sondern eine gezielte und qualitative Besiedlung der Flächen im Auge hat.
- Bei der vertraglichen Grundstückssicherung zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer sollte auch berücksichtigt werden, dass ein Wirtschaftsparkentwickler als Grundstückseigentümer die Grundstücke nicht selbst bebaut, sondern an ansiedlungswillige Betriebe weiterverkauft. Dafür existieren innerhalb der ecoplus langjährig erprobte Vertragswerke.

### **Flughafen:**

Zur Novelle des § 17 NÖ ROG:

Die Mobilisierung von Bauland ist ein nachvollziehbares Interesse der Raumordnung und von Entwicklungskonzepten.

Die vorgesehenen Fristen (7 Jahre, einmalig um 3 Jahre verlängerbar) sind grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings ist gerade im Flughafenumfeld erfahrungsgemäß auch eine längere Verfahrensdauer für die Genehmigung von Projekten einzukalkulieren (z.B. UVP-Genehmigungsverfahren). Für die Vorbereitung der Einreichung inkl. aller Erhebungen, das anschließende Genehmigungsverfahren, die Detailplanung und die Ausschreibung/Vergabe (jeweils inkl. langwieriger Rechtsmittelverfahren) könnte sich auch eine Frist von 10 Jahren als nicht einhaltbar erweisen. Allenfalls wäre daher insofern Vorsorge für derartige unübliche Verzögerungen der Bebauung schon ex lege zu treffen, wenn aufgrund konkret zur Genehmigung eingereichter Vorhaben der Wille einer Bebauung klar erkennbar ist.

§ 17 Abs. 2 wäre daher um folgenden Schlusssatz zu ergänzen:

*Der Lauf der Fristen ist für die Dauer anhängiger Bewilligungsverfahren einschließlich höchstgerichtlicher Verfahren gehemmt.*

### **FWU:**

§17 Baulandwidmungen, Sonderformen der Vertragsraumordnung

Die Baulandmobilisierung nur auf Erstwidmungen zu beschränken, erscheint nicht ausreichend. Es sollte auch schon in der Flächenwidmungsplanphase Teile des bereits seit langem gewidmeten, erforderlichen und geeigneten Baulandes, das zudem in der Regel schon gut erschlossen ist, mit einem gesetzlichen Baugebot belegt werden können. Dies auch aus der Überlegung heraus, dass Erstwidmungen sich heutzutage meist in raumplanerischen Ungunstlagen im Vergleich zu den „Altwidmungen“ befinden und so nur die Außenentwicklung, sprich die Zersiedelung befeuern. Die Entscheidung, mit welchen Baulandflächen begonnen wird, den Baulandüberhang abzubauen, sollte im Rahmen des örtlichen Entwicklungskonzepts fallen und in die Flächenwidmungsplanung wegen seiner Verbindlichkeit übertragen werden, da sonst die Begründung für eine auf der Vertragsraumordnung beruhende Entscheidung wieder zu sehr von den jeweiligen Grundeigentümern bestimmt wird und dementsprechend oftmals das öffentliche Interesse dabei zu kurz kommt und so mitunter nicht einer gerichtlichen Verordnungsprüfung standhalten könnte.

Zu begrüßen ist in diesem Zusammenhang, dass auch Baulandverträge aus Anlass einer Bebauungsplanung abgeschlossen werden können. Diese Möglichkeit könnte noch im Sinne der Sicherstellung einer verbesserten Planrationalität ausgebaut werden, indem man generell die Bebaubarkeit eines Gebietes (etwa ab 4000 qm) von der Erstellung eines Bebauungsplans abhängig macht. Damit wird der Baulandüberhang eingefroren und es kann eine bodensparende Bebauung besser gewährleistet werden.

#### **IV NÖ:**

2) Der geplante Bauzwang innerhalb von 7 Jahren ist aus unserer Sicht höchst problematisch, denn Planungen für Betriebserweiterungen erfolgen in der Industrie in einer Langfristperspektive. Die vorgesehene Regelung kann dazu führen, daß Unternehmen in internationale Standorte investieren und Grundankäufe für künftige Betriebserweiterungen in Ländern tätigen, wo weniger Einschränkungen gegeben sind. Das wäre in jeder Hinsicht kontraproduktiv für die künftige internationale Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Niederösterreich. Gerade in wirtschaftlich ohnehin schon schwierigen Zeiten wie den jetzigen, muss alles getan werden, um Arbeitsplätze in unserem Bundesland zu erhalten und die Unternehmen durch wirtschaftsfreundliche Regularien positiv zu begleiten und das Investitionsklima im Land zu stärken. Ein Signal, wie das in der Novelle vorgesehene, ist aus Sicht der Industrie dieses Landes ungeeignet, das momentan ohnehin geschwächte unternehmerische Vertrauen zu intensivieren.

Auch ein weiteres Argument muss hier aus unserer Sicht ins Treffen geführt werden:

Betriebsansiedelungen folgen oft auf den Ausbau der Infrastruktur. Gerade Infrastrukturprojekte (z. B. Verlängerung S1) dauern jedoch besonders lange. Die Investoren/Entwickler sichern sich die Grundstücke daher in der Regel mit viel Vorlaufzeit – oder gar nicht.

### **Kiesenhofer:**

§ 17: Frist für Bebauung: statt „darf“ wäre die Formulierung „muss“ angebracht! Die Befristung sollte Gemeinden nicht freigestellt werden

- Verpflichtung zur Bebauung bzw. die Grundstücke der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten: die Grundstückspreise rund um Wien steigen rapide, durch Umwidmung und Verkauf als Bauland erzielen Grundbesitzer hohe Gewinne. Um auch jungen Menschen leistbares Bauland anzubieten, wäre ein niedrigerer Preis für die Gemeinden sinnvoll (guter Mischpreis Grünland-Bauland oder ähnliches): Eigentum bringt auch eine soziale Verpflichtung mit sich

### **LAD1:**

#### Zu Z 14 (§ 17):

Zu Abs. 2 letzter Satz ist festzustellen, dass die Aufsichtsbehörde entsprechend § 86 NÖ GO 1973 grundsätzlich die Bezirksverwaltungsbehörde wäre. Es wäre zu überprüfen, ob nicht auf § 25a verwiesen werden sollte.

In Abs. 3 sollte überlegt werden – in Abstimmung mit Abs. 1 und Abs. 2 – nach dem Wort „Erstwidmung“ die Wortfolge „von Bauland“ einzufügen.

In Abs. 4 erster Satz wäre einerseits nach dem Wort „halten“ ein Beistrich zu setzen. Außerdem wird auch hier auf die „Aufsichtsbehörde“ verwiesen, welche gemäß § 86 Abs. 1 NÖ GO 1973 grundsätzlich die Bezirkshauptmannschaft wäre.

Zum letzten Unterabsatz sollte überlegt werden, diese Bestimmungen bei den Bestimmungen über den Bebauungsplan einzubauen.

### **Mag St. Pölten:**

#### **§ 17 Abs. 2:**

Was ist, wenn ein erforderliches weiteres Verwaltungsverfahren, etwa eine Rodungsbewilligung, eine wasserrechtliche Bewilligung, ein Gewerbeverfahren noch nicht vorliegt und deshalb mit dem Bau nicht begonnen werden darf?

#### **Zu Z 14 (§ 17): Baulandmobilisierung, Sonderformen der Vertragsraumordnung**

Die Absicht nunmehr als Gemeinde auch Verträge mit Grundeigentümern im Zuge der Erstellung oder

Änderung eines Bebauungsplanes abschließen zu können, wird ausdrücklich begrüßt, auch da dies wiederholt aus der Planungspraxis heraus angeregt und empfohlen wurde.

Wünschenswert wäre in diesem Zusammenhang in der Z 3 dieser Bestimmung nach dem Wort Infrastrukturmaßnahmen Beispiele anzuführen. Sinnvoll wäre, da auch die Kosten des Straßenbaus immer wieder die Gemeinden vor Herausforderungen stellen diesen demonstrativ zu nennen (z.B. Straßenbau). Im Hinblick auf die Wortbedeutung der Wortfolge soziale Infrastruktur wäre wünschenswert entweder eine Legaldefinition oder eine demonstrative Aufzählung in Klammer vorzusehen (wie Kindergarten, Schule, etc.).

### **MG Wiener Neudorf:**

Zu § 17 Baulandmobilisierung, Sonderformen der Vertragsraumordnung

Abs. 4:

Verträge nach Abs. 3 Z 3 dürfen auch aus Anlass der Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes abgeschlossen werden. Sie dürfen auch Beiträge der Gemeinde zu Maßnahmen, die die Grundeigentümer setzen, vorsehen.

Auch bei der Änderung des Bebauungsplanes sind Verträge nach Abs. 3 Z 2 sinnvoll, wenn die Vertragspartner übereinkommen, dass bestimmte Nutzungen (zB.

Ärztzentrum im Erdgeschoßbereich) vorzusehen sind, dann entspricht dies auch den Leitziele der örtlichen Raumordnung gem. (§ 1 Abs. 2 Z 3).

### **NÖ GVV:**

#### **Stadtgemeinde Wieselburg**

**§ 17 (1):** Die Möglichkeit, Verträge auch bei der Änderung von Baulandart zu Baulandart durchzuführen, ist positiv. (2): Ebenso der automatische Rückfall von Grünland bei Nicht-Bebauung. Die Lösung mit sieben Jahren plus mögliche Erweiterung um drei Jahre sehen wir als zu lange an. (3): Es ist nicht ganz klar, welche Infrastrukturmaßnahmen das sind: technische Infrastruktur ist grundsätzlich eigentlich eine Voraussetzung für eine Widmung. (4): Baulandverträge für Grünland sind positiv zu sehen.

### **WKO NÖ:**

#### **Zu § 17 (Automatische Rückwidmung nach 7 Jahren)**

Im Entwurf ist geregelt, dass die Frist mit dem Tag des Beschlusses des Gemeinderates über die Erlassung der Verordnung über die entsprechende Änderung des Raumordnungsprogrammes zu laufen beginnt. Dabei wird jedoch das bereits bisher bestehende Instrument, geordnete Entwicklungen durch Aufschließungszonen vorzusehen, nicht berücksichtigt.

Aus unserer Sicht sollte für diesen Fall ein Fristenlauf erst mit Freigabe der Aufschließungszonen beginnen. Jedenfalls ist die Frist für die automatische Rückwidmung auf 10 Jahre auszudehnen.

#### **Zu § 18:**

### **ArchIng:**

### **Zu Z 15 (§18) - Gebiete für Handelseinrichtungen:**

Zur vorgesehenen Festlegung 518 wird festgehalten, dass jede Verschärfung der bisherigen Vorgaben begrüßt wird. Es stellt sich jedoch die Frage, warum in andern Bundesländern deutlich schärfere Festlegungen vorgesehen werden und in dieser Novelle nur zögerlich eine Einschränkung vorgenommen wird. Wenn man Hitzeinseln (und Parkplätze von Verkaufsstätten sind dies eindeutig) reduzieren oder vermeiden möchte, dann wäre es nur konsequent, alle Stellplätze den vorgesehenen Einschränkungen zu unterziehen. Außerdem erscheint das „Freikaufen“ durch die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen keine Erschwernis, sondern ist das ein Gebot der Stunde. Aus der Sicht einer zukunftssträchtigen Raumplanung die auf Flächenverbrauch und die Klimawandelanpassung Bedacht nimmt, sollten alle Stellplätze entweder unter dem Gebäude oder auf dem Dach (in diesem Fall mit Beschattung durch Photovoltaik-Anlagen) realisiert werden. Weiters wäre bei Beibehaltung der aktuell vorgesehenen Bestimmungen eine Verordnungsermächtigung erforderlich, die die Pflanzung von großkronigen Bäumen sicherstellt, was auch zur Reduzierung der Hitzebelastung beitragen würde.

#### **BD1:**

**ad § 18 (7):** Der Satz „Ungerade Ergebnisse sind aufzurunden.“ ist fachlich und mathematisch nicht nachvollziehbar. Beispiel: 17 erforderliche Pflichtstellplätze müssten demnach auf 18 aufgerundet werden.

Möglicherweise ist angedacht, nur ganzzahlige Werte zuzulassen, was inhaltlich absolut nachvollziehbar wäre. In diesem Fall wird vorgeschlagen, den Satz wie folgt zu formulieren: „Nicht ganzzahlige Ergebnisse sind auf ganze Zahlen aufzurunden“

#### **BMK:**

Es wird insbesondere begrüßt, dass im Gesetzesentwurf zur Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 dem Grundsatz der sparsamen Flächeninanspruchnahme und dem Ziel der Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen bzw. dem Erhalt von Grünräumen umfassend Rechnung getragen wird. Auch die vorgesehenen Maßnahmen zur Baulandmobilisierung sind ambitioniert. Notwendig erscheint eine Regelung wie in § 18 des Gesetzesentwurfs betreffend die Beschränkung von Stellplätzen für Handelsbetriebe auf ebenerdigen Flächen sowie die gleichzeitige Nutzung von Flächen für PV-Anlagen.

Zu § 18 des Entwurfs sollte aus Sicht des BMK strenger ausgestaltet sein. So würde nach der vorgeschlagenen Regelung für ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 70.000 m<sup>2</sup> (dies entspricht dem EKZ G3 Gerasdorf) die Errichtung von 2.333 Pflichtstellplätzen (1 Stellplatz pro 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) auf ebenerdigen Flächen zulässig sein. Dies sollte im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme erheblich niedriger angesetzt werden. Im Regelfall sollten die unbedingt erforderlichen Stellplätze insbesondere bei Handelsbetrieben bzw. Supermärkten verpflichtend flächensparend in Tief- oder Hochgaragen untergebracht werden.

## DI Siegl:

### §18(7)

Im Sinne der über die 6. Novelle angestrebte **Klimawandelanpassung** erscheint es zielführend, zusätzlich für die KFZ-Stellplätze von Handelsbetrieben (oder generell bei KFZ-Stellplatzanlagen ab einer bestimmten Größe) einen entsprechenden **Anteil / eine Mindestanzahl an Versickerungsflächen, allgemeinen Grünflächen, Baumpflanzungen** o.ä. festzulegen.

Weiters wäre die in der Novelle enthaltene Regelung bezüglich der Anordnung und Ausführung jener Stellplätze, die über die erforderliche Mindestanzahl gemäß NÖ-BTV 2014 hinausgehen für „**Handels-Großflächen**“ („Einkaufszentren“ mit mehreren 1.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zu überdenken, da hier zumeist nur die Mindeststellplatzanzahl errichtet wird, und dann keine unmittelbare Verpflichtung bestehen würde, **andere Formen der Stellplatzgestaltung** (in Gebäuden, mit Solardächern, etc.) zu errichten.

## FWU:

### §18 Gebiete für Handelseinrichtungen

Zu würdigen ist die Bemühung, auch größere Handelseinrichtungen weg von der Außenentwicklung hin zu Innenentwicklung zu bringen. Doch dies hat auch seine Schattenseiten als mit überzogenen Kubaturen eine Verschandelung historisch gewachsener kleinteiliger Orts- und Kleinstadtzentren Hand in Hand ging und geht, die zudem bestehenden Handelseinrichtungen den Garaus bescherten. Dieser Entwicklung sollte sich der Gesetzgeber entschieden entgegenstellen.

Jedenfalls sollten Vorgaben zur fußläufigen Erschließung, zu Anschluss und Ausstattung mit Radinfrastruktur angedacht werden. Parkplätze sollten im Gebäude errichtet werden. Es sollte aber auch eingeräumt werden, gänzlich auf Stellplätze verzichten zu können.

### 21. Photovoltaikanlagen

Es steht außer Zweifel, dass PV-Anlagen das Orts-, Stadt- und Landschaftsbild enorm belasten und daher der Gesetzgeber diesbezüglich Regulatorien bestimmen muss. So sollte der Gesetzgeber zu aller erst darauf drängen, dass prioritär die Kapazitäten auf Dächern, Fassaden, sonstigen „bereits genutzten Flächen“ (Verkehrsinfrastruktur, Deponieen udgl.) genutzt werden. Dass die Gemeinde offensichtlich PV-Anlagen-Standorte bis zu einer Größe von 2 ha (= 30 bis 40 EFHs!) autonom bestimmen darf, birgt mehrerlei Gefahren – von der Nach -und -nach Verschandelung ganzer Regionen bis zu Biodiversitätsverlusten in sich. Die Obergrenze von 2 ha für überörtliche Festlegungen sollte daher drastisch herabgesetzt werden.

## IV NÖ:

4) Auch die vorgesehenen Parkplatzregelungen im Handel sind aus unserer Sicht problematisch zu sehen, da damit zu wenig Stellplätze zulässig wären, was eine negative Auswirkung auf die Geschäftstätigkeit der Betriebe erwarten läßt. Zu berücksichtigen wären jedenfalls moderne Möglichkeiten zur Reduktion der Versiegelung der Bodenfläche wie Rasensteine oder Grünstreifen.

**LAD1:**

Zu Z 15 (§ 18 Abs. 1 und 2):

In Abs. 1 vorletzter Satz sollte überlegt werden, das Wort „angebracht“ durch das Wort „festgelegt“ zu ersetzen.

Zu Z 16 (§ 18 Abs. 7):

Grundsätzlich sollte überlegt werden, diese Bestimmung in die NÖ Bauordnung 2014 einzufügen.

Das Zitat im zweiten Spiegelstrich „gemäß § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der geltenden Fassung“ könnte entfallen – oder aber müsste es auch beim ersten Spiegelstrich angeführt werden.

Im letzten Unterabsatz im ersten Satz sollte überlegt werden, das Wort „in“ durch das Wort „im“ zu ersetzen.

**Mag St. Pölten:**

**§ 18 Abs. 7:**

Es wird angeführt, dass ungerade Ergebnisse aufzurunden sind - also 5 auf 6, 9 auf 10 etc. - oder meint man, wenn das Ergebnis keine ganze Zahl ergibt, ist auf die nächste ganze Zahl zu runden? Dies wäre klar zu stellen.

**Zu Z 16 (§ 18 Abs. 7): Gebiete für Handelseinrichtungen**

Die geplante Beschränkung der oberflächlich „einfach“ zu errichtenden Stellplätze bei Handelseinrichtungen ist absolut zu begrüßen. Die Kritik der derzeitigen flächigen Versiegelung von Grundflächen für die Herstellung von Kundenparkplätzen im Bereich von Handelseinrichtungen bezieht sich nicht nur auf das Thema Klimawandel und die Entstehung von Hitzeinseln, sondern auch auf die Beein-

trächtigung des Ortsbildes. Die Novelle ermöglicht jedoch weiterhin die Herstellung der Pflichtstellplätze ohne jegliche Ausgleichsmaßnahmen. Erst bei der Errichtung weiterer Stellplätze ist die Umsetzung der genannten Maßnahmen (Photovoltaikanlagen, Parkdecks, Tiefgaragen, etc.) erforderlich. Auch wenn das Anbringen von Photovoltaikanlagen unter dem Aspekt der erneuerbaren Energie als wünschenswert zu beurteilen ist, sind deren Auswirkungen auf das Ortsbild und die Entstehung von Hitzeinsel, im Speziellen in Kombination mit den weiterhin oberirdisch bestehenden Pflichtstellplätzen, zu hinterfragen. Jedenfalls wären auch bei den oberflächlich zulässig zu errichtenden Stellplätzen begleitende Grünraummaßnahmen (Baumpflanzungen, ...), die über die alleinigen Versickerungsmulden hinausgehen, sinnvoll.

## ÖAMTC:

### Pkt. 16 (§ 18 Abs 7):

Die Vorschrift zur effizienten Flächennutzung ist zu begrüßen. Jedoch sollten als Alternative auch Maßnahmen zur Begrünung möglich sein, da dadurch ebenfalls positive ökologische Effekte erzielt werden können.

*„Alle weiteren Stellplätze sind entweder in Betriebsbauwerk (z. B. in Parkdecks) oder über Gebäudeteilen der Betriebsbauwerke mit anderen Nutzungen (z. B. am Dach der Betriebsanlage) oder unter Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> je Stellplatz (z. B. Flugdach) herzustellen, wobei eine Kombination dieser Varianten zulässig ist. Alternativ ist eine Begrünung mittels Bäumen (mindestens ein Baum je vier Stellplätze) zulässig.“*

## SG Amstetten:

### Zu Z. 15: § 18 Abs 7 — Gebiete für Handelseinrichtungen

Im ersten Spiegelstrich bezieht sich die „um den Faktor 1,5 erhöhte Anzahl“ auf die „erforderlichen Pflichtstellplätze“. Nachdem die Pflichtstellplätze in einem Bebauungsplan erhöht sein können (z. B. um den Faktor 2), würde sich die Zahl der auf ebenerdigen Flächen zulässigen Stellplätze gegenüber der NÖ BTV verdreifachen (1,5 X 2).

Daher sollte auch im ersten Spiegelstrich analog der Textierung im zweiten Spiegelstrich auf „§ 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der geltenden Fassung“ Bezug genommen werden.

## SG Mödling:

### Anordnung von Stellplätzen bei Handelsbetrieben (s.a. §18 Abs 7)

Im Sinne der über die 6. Novelle angestrebte Klimawandelanpassung erscheint es zielführend, zusätzlich für die KFZ-Stellplätze von Handelsbetrieben (oder generell bei KFZ-Stellplatzanlagen ab einer bestimmten Größe) einen entsprechenden Anteil / eine Mindestanzahl an Versickerungsflächen, allgemeinen Grünflächen, Baumpflanzungen o.ä. festzulegen.

Weiters wäre die in der Novelle enthaltene Regelung bezüglich der Anordnung und Ausführung jener Stellplätze, die über die erforderliche Mindestanzahl gemäß NÖ-BTV 2014 hinausgehen für „Handels-Großflächen“ („Einkaufszentren“ mit mehreren 1.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zu überdenken, da hier zumeist nur die Mindeststellplatzanzahl errichtet wird, und dann keine unmittelbare Verpflichtung bestehen würde, andere Formen der Stellplatzgestaltung (in Gebäuden, mit Solardächern, etc.) zu errichten.

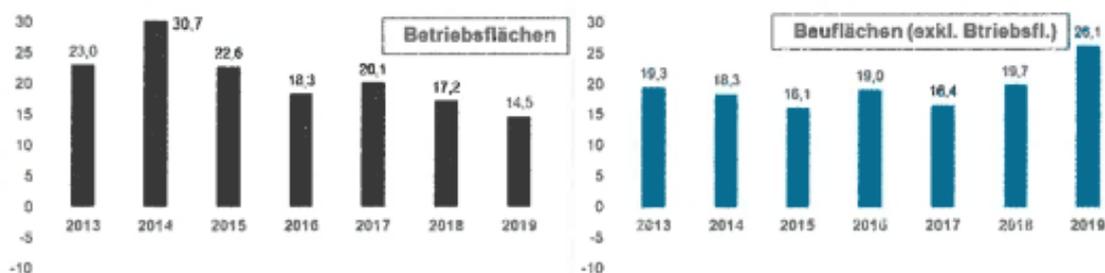
## Spar:

Zum aktuell aufliegenden Änderungsentwurf zum § 18 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 dürfen wir wie folgt Stellung nehmen:

Die angedachten Restriktionen für Kundenparkplätze von Handelseinrichtungen sind für uns sachlich nicht gerechtfertigt und aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten gerade im derzeitigen Konjunkturmilieu nicht zu verantworten.

Im Erläuterungsbericht werden die geplanten Restriktionen mit der „Versiegelung wertvoller Grünflächen im großen Ausmaß“ im Rahmen der Errichtung von Handelseinrichtungen begründet. Dieser Umstand sei demnach „nicht zu übersehen“. Hierzu ist folgendes anzumerken:

- Der Versiegelung wertvoller Grünflächen im großen Ausmaß ist durch bestehende Rechtsinstrumente bereits Vorschub geleistet. Während solche Versiegelungen im tatsächlich großen Ausmaß UVP-G-genehmigungspflichtig sind, ist die Errichtung von Handelseinrichtungen „auf der grünen Wiese“ schon durch die engen Bestimmungen des § 18 NÖ ROG weitgehend eingeschränkt, da solche Flächen idR weder 3-seitig umbaut sind, noch die Voraussetzungen für eine Widmung als BK-HE mit sich bringen.
- Potentielle Flächen für die Errichtung von Handelseinrichtungen sind daher nahezu ausschließlich im geschlossenen Siedlungsgebiet vorhanden. Dass es hierbei zur Neuversiegelung bislang unversiegelter Grünflächen kommt, ist jedenfalls die Ausnahme und nicht die Regel. Der behauptete Anlassfall entspricht insofern nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Der wesentliche Teil unserer Standortprojekte der letzten Jahre wurde durch die Neuentwicklung bereits zuvor bebauter Grundstücke umgesetzt (zB Poysdorf, Wolkersdorf, Tulln, Wr. Neustadt). Generell sollte zwischen dem Verbrauch bereits verbauter/versiegelter oder bislang unverbauter/unversiegelter Fläche unterschieden werden. Die geplanten Maßnahmen sollen aber völlig undifferenziert für alle Handelsprojekte gelten.
- Der jährliche Bodenverbrauch in Österreich entwickelt sich laut Umweltbundesamt<sup>1</sup> seit 2010 degressiv. 2019 wurden österreichweit 4.400 ha Boden versiegelt, davon ca 32%-41% versiegelt, der Rest unversiegelt. Der betrieblich bedingte Bodenverbrauch liegt dabei bei 1.450 ha, während der Verbrauch sonstiger Bauflächen (exkl. Verkehrswege) bei 2.610 ha liegt. Der Anteil des Handels am jährlichen betriebsbedingten Bodenverbrauch macht unter anderem aufgrund der starken raumordnungsrechtlichen Restriktionen einen Bruchteil davon aus. So beträgt der Anteil an Flächeninanspruchnahme (nicht: Versiegelung) von SPAR in Niederösterreich jährlich in etwa 1,7 ha. Ein einzelner Standort nimmt in etwa die Fläche einer 350m langen Gemeindestraße in Anspruch.



- Aufgrund des geringen Anteils von Handelseinrichtungen am jährlichen Flächenverbrauch sind die ausschließlich auf den Handel ausgerichteten Restriktionen sachlich unbegründet und nicht nachvollziehbar.
- Wie unter anderem aus den Ausführungen und Statistiken des Umweltbundesamtes zu entnehmen ist, handelt es sich bei den Themen „Flächeninanspruchnahme/Bodenverbrauch“ und „Bodenversiegelung“ um fachlich verschiedene Felder mit unterschiedlicher Zielsetzung. Es ist daher unschlüssig, wenn in den Gesetzeserläuterungen zunächst die Vermeidung von Flächenversiegelung als Ziel vorgeschoben wird, um dies im nächsten Satz damit zu begründen, die Restriktionen seien dem Grundsatz der sparsamen Grundinanspruchnahme geschuldet. Für beide Fälle sind die getroffenen Maßnahmen nicht zielführend — denn weder die Situierung von Parkplätzen in einem Betriebsbauwerk, noch die Überbauung mit PV-Anlagen ist dazu geeignet, Flächenversiegelung oder Bodenverbrauch zu vermeiden. Zur Vermeidung von Flächensiegelung gäbe es weitaus geeignetere Maßnahmen, wie zB die Begrünung von Dächern.
- Aus diesen Gründen hegen wir in Hinblick auf die verfassungsrechtlich gewährleisteten Rechte der Bau-, Eigentums- und Erbschaftsfreiheit starke Bedenken, ob die Restriktionen in Übereinstimmung mit dem Verhältnismäßigkeitsprinzip, dem Sachlichkeitsgebot und dem Gleichheitsgrundsatz stehen.
- Die hohe Bedeutung einer funktionierenden Nahversorgung hat sich insbesondere während der Corona-Krise gezeigt. Die gezielten Restriktionen gegen einen systemrelevanten Versorgungsbereich sind gerade aufgrund dieser Erfahrungen völlig unverständlich.
- Das trifft insbesondere auch darauf zu, dass die geplanten Maßnahmen nicht nur für neue Standorte, sondern ebenfalls für die Neuerrichtung bereits bestehender Märkte gelten sollen, in denen weder zusätzliche Flächen verbraucht noch versiegelt werden. Eingriffe in den Bestand sind zur Erreichung der vorgegebenen Zielsetzung, weitere Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, nicht geeignet und können diesen tiefgreifenden Eingriff in bereits bestehende wohlführende Rechte keinesfalls rechtfertigen. Diese Regelung widerspricht den rechtsstaatlichen Prinzipien und greift in verfassungsrechtlich gewährleistete Rechte ein. Die Bestimmung ist aber auch ansonsten ökologisch völlig widersinnig: durch die Neuerrichtung bestehender Märkte kann der Energieverbrauch mittels Einsatz neuer Technologien um 50% reduziert werden. Der Ersatz alter Bauwerke durch neue, moderne und energieeffiziente Bauten ist in diesem Rechtsrahmen jedoch völlig unattraktiv und wird zum Weiterbetrieb des Altbestands führen. Damit gehen ebenfalls Investitionen in die lokale Bauwirtschaft verloren.
- Der Lebensmittelhandel ist von hohen Investitionen und niedrigen Gewinnspannen geprägt. Die geplanten Maßnahmen hemmen sowohl die Neuexpansion als auch die Erneuerung bestehender Märkte. Gerade im ländlichen Bereich werden Handelseinrichtungen ohne ausreichende Parkplätze von der Kundschaft nicht angenommen. Die nun zusätzlich erforderlichen baulichen Maßnahmen sind kostenintensiv und wirtschaftlich nicht darstellbar. Die in den kommenden Jahren geplanten Neu- und Umbauprojekte mit einem Investitionsvolumen in Höhe von EUR

75.000.000,- werden daher zu überdenken sein. In Hinblick auf die mit diesen Investitionen verknüpften regionalen Wertschöpfungsketten sollten diese aus unserer Sicht aber gerade im aktuellen Konjunkturmilieu gefördert und nicht erschwert werden.

- SPAR ist der größte private österreichische Arbeitgeber. Alleine in Niederösterreich schaffen wir 6.000 Arbeitsplätze und 300 Lehrlingsplätze. Über 100 Kaufleute haben mit uns den Schritt in die Selbständigkeit gewagt. Die erschwerte Neuentwicklung unserer Märkte wirkt sich negativ auf die Fortsetzung dieses Kurses und die Schaffung neuer Arbeitsplätze entgegen.
- Durch die weitere Erschwerung der Neuexpansion ist die Verbesserung der Nahversorgungssituation gerade in mittleren und kleinen Gemeinden nicht möglich. Bestehende Marktverhältnisse werden zum Nachteil des freien Wettbewerbs und somit der Kunden einzementiert.
- Durch die neuerliche Schwächung des stationären Handels ist mit weiteren Umsatzverlagerungen in den Online-Handel mitsamt dessen Folgen auf den Arbeitsmarkt, die Wirtschaft, die Umwelt und das Steueraufkommen zu rechnen.
- Die geplanten Maßnahmen wirken sich aus unserer Sicht zusammengefasst negativ auf Investitionsvorhaben, Modernisierungsmaßnahmen und die gesamte Wertschöpfungskette aus. In Zeiten zunehmender Arbeitslosigkeit und sinkender Konjunktur ist dieses Vorgehen auch insbesondere deshalb nicht nachvollziehbar, weil umweltbezogene Ziele durch alternative Maßnahmen besser erreicht werden könnten.

#### **Wir regen daher legislativ an:**

- Den Faktor zulässiger Parkplätze anzuheben
- Anstelle der beabsichtigten Beschränkungen geeignetere Maßnahmen zu prüfen, wie zB die Nutzung von Dächern (Dachbegrünung, PV-Anlagen)
- Zwischen bereits zuvor versiegelten und bislang unversiegelten Flächen zu differenzieren
- Den vorhandenen Bestand vollständig von den geplanten Maßnahmen auszunehmen

#### **WKO NÖ:**

##### **Zu § 18 Abs 7 (Beschränkung der Stellplätze bei Handelsbetrieben)**

Die Maßnahme soll Flächenverbrauch und ,versiegelung reduzieren. Konkrete Daten über die Flächenversiegelung durch den Handel werden jedoch als Begründung nicht vorgelegt. Aufgrund der, mit Ausnahme des Lebensmittelhandels, insgesamt rückläufigen Entwicklung der Handelsflächen ist unter Berücksichtigung der von der Hagelversicherung zur Versiegelung veröffentlichten Daten davon auszugehen, dass die Versiegelung durch den Handel weniger als 0,3% der Gesamtversiegelung ausmacht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Parkflächen wiederum nur einen Teil davon ausmachen.

Inhaltlich ist zu bemerken, dass die Regelung Konsumentenbedürfnisse ignoriert und auch raumordnungs- und landespolitische Zielsetzungen zum Erhalt einer guten Nahversorgungssituation nicht berücksichtigt werden. Verteuerungen für Handelsbetriebe führen jedenfalls zu einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes.

Wirtschaftspolitisch wirkt eine derartige Beschränkung investitionsfeindlich. Gerade in der durch die COVID-19 Pandemie ausgelösten Wirtschaftskrise sind Investitionen zur Stärkung der Wirtschaft notwendig. Bisher investiert der Handel deutlich über Euro 100 Mio. pro Jahr in bauliche Maßnahmen in Niederösterreich. Diese Investitionen sollten nicht beschränkt, sondern sogar erleichtert werden.

Aus unserer Sicht ist eine derartige Regelung mangels tatsächlicher Verbesserung der Versiegelungsquote nicht notwendig. Jedenfalls sollten aber Bestandsflächen von einer derartigen Regelung unberührt bleiben. Rückbaupflichten stellen einen massiven Eingriff in das verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentumsrecht dar. Zudem würde es einen Investitionsstopp im Handelsbestand bedeuten.

Für Neuansiedelungen wären jedenfalls folgende Modifikationen an der Regelung notwendig:

- Erhöhung des Multiplikationsfaktors auf zumindest 4 für alle Handelsbetriebe (unabhängig von der Verkaufsfläche)
- Anrechnung von PV-Anlagen auf dem gesamten Grundstück
- Verpflichtende PV-Anlagen nur bei einem Mindestwirkungsgrad von z.B. 80% einer normalen PV-Anlage (Berücksichtigung von beschatteten Flächen etc.)
- Berücksichtigung anderer Möglichkeiten zur Reduktion der Versiegelung (2.8. Rasengittersteine)

### Zu § 19:

#### **ArchIng:**

##### **Zu Z 17 (§19 Abs. 3) - Verkehrsflächen:**

Die Formulierung zu Photovoltaiknutzung auf Verkehrsflächen: bedeutet die Gefahr, dass die Widmung z.B. größerer Parkplätze zur Errichtung größerer Anlagen zweckentfremdet wird?

#### **NÖ GVV:**

##### **Stadtgemeinde Wieselburg**

§ 19 (3): Pauschale Formulierung PV-Anlagen auf Verkehrsflächen: besteht nicht die Gefahr, dass die Widmung z.B. größerer Parkplätze zur Errichtung größerer Anlagen zweckentfremdet wird? Hebt dieser § dann auch die Beschränkung der 2 ha aus?

#### **ÖIR:**

##### **Stellungnahme zu PV-Anlagen auf Verkehrsflächen**

Mit der geplanten Änderung § 19 Abs. 3 N ROG würden PV-Anlagen unbestimmter Größe auf jeglichen

im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ohne weitere raumordnerische Schritte ermöglicht werden.

Zudem beschränkt sich die Wirkung des vorgesehenen überörtlichen Raumordnungsprogrammes über die Errichtung von PV-Anlagen auf widmungspflichtige PV-Anlagen im Grünland von über 2 ha und umfasst somit keine Anlagen auf Verkehrsflächen. (In Niederösterreich bestehen jedoch Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr mit weit mehr als 2 ha durchgehender Grundfläche.)

Dies schätzen wir als raumordnungsfachlich kritisch ein, da

- einerseits PV-Anlagen auch auf Verkehrsflächen erhebliche Dimensionen und damit erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung einer Gemeinde und insbesondere auf das Ortsbild haben können und
- andererseits auch andere Gesetzesmaterien, welche die Errichtung, Dimensionierung und Ausgestaltung von PV-Anlagen auf Verkehrsflächen steuern könnten, in einem solchen Fall keine Anwendung finden. (siehe Genehmigungsrechtliche Aspekte)

#### Genehmigungsrechtliche Aspekte

PV-Anlagen mit einer Modulspitzenleistung von 200 kWp oder mehr benötigen – wie alle anderen Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie – die Erteilung der elektrizitätsrechtlichen Genehmigung. Die Voraussetzungen dafür die sind in § 11 NÖ ElWG 2005 abschließend definiert. So sind Erzeugungsanlagen entsprechend dem Stand der Technik so zu errichten, dass:

- – das Leben oder die Gesundheit des Betreibers der Erzeugungsanlage,
- – das Leben oder die Gesundheit oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn nicht gefährdet werden,
- – Nachbarn durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase, Erschütterungen und Schwingungen, im Falle von Windkraftanlagen auch durch Schattenwurf, nicht unzumutbar belästigt werden,
- – die zum Einsatz gelangende Energie unter Bedachtnahme auf die Wirtschaftlichkeit effizient eingesetzt wird,
- – kein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan besteht und
- – sichergestellt ist, dass das Ergebnis der Kosten-Nutzen-Analyse berücksichtigt wird, sofern eine solche gemäß § 6 Abs. 2 Z. 17 beizubringen war.

In diesen Bestimmungen des NÖ ElWG 2005 findet sich also keine Möglichkeit, etwaigen Widersprüche zu den in § 1 Abs. 3 NÖ ROG 2014 definierten besonderen Leitziele für die örtliche Raumordnung entgegenzuwirken.

Wenn nun für eine PV-Anlage eine elektrizitätsrechtliche Genehmigung erforderlich ist, unterliegt sie gemäß § 1 Abs. 3 Z 4 NÖ BO 2014 nicht der NÖ Bauordnung und ist damit weder baubewilligungs- noch anzeigepflichtig. Eine Steuerung von z.B. Ortsbildfragen ist damit über eine Baubewilligung nicht möglich. Lediglich die bautechnischen Bestimmungen der NÖ BO 2014 sind gemäß § 11 abs. 4 NÖ ElWG 2005 sinngemäß anzuwenden.

Eine Bewilligungspflicht nach dem NÖ Naturschutzgesetz 2000 besteht nur außerhalb des Ortsbereiches, welcher als „baulich und funktional zusammenhängender Teil eines Siedlungsgebietes (z.B. Wohnsiedlungen, Industrie- oder Gewerbeparks)“ in § 7 Abs. 1 (NÖ NSchG 2000 definiert ist.

### Schlussfolgerung und Vorschlag

Es besteht somit die Gefahr einer nicht nur ungesteuerten, sondern auch unsteuerbaren Entwicklung von PV-Anlagen auf Verkehrsflächen. Daher schlagen wir vor,

- auch für PV-Anlagen über Verkehrsflächen eine eigene Widmung Photovoltaik vorzusehen. Dabei kann auf das vorhandene Instrument der Festlegung von verschiedenen Widmungsarten für übereinanderliegende Widmungsarten (§14 NÖ ROG 2014) zurückgegriffen werden.
- Für PV-Anlagen über Verkehrsflächen über 2 ha Größe auch eine Zonierung vorzusehen.

### Zu § 20:

#### **ArchIng:**

#### **Zu Z 18, Z 22 und Z 23 (§20) - Grünland:**

Ad Z 18:

Eine Klarstellung wäre anzustreben, dass auch für den künftigen Übernehmer einer Landwirtschaft (durch familienfremde Personen) eine Wohneinheit errichtet werden darf (egal welche Familienverhältnisse bestehen).

Ad Z 22:

Wir möchten darauf hinweisen, dass im Motivenbericht eine einjährige Frist erwähnt wird, nach der großflächige Photovoltaikanlagen ausgewiesen werden können, die Übergangsbestimmung (§ 53 Abs. 16) jedoch 2 Jahre normiert.

Ad Z 23:

Soll die Streifenwidmung bei Photovoltaik-Anlagen (200m Abstand) wirklich ermöglicht werden? Damit wird eine Fragmentierung der Photovoltaik-Anlagen in der Landschaft erreicht.

#### **awp:**

#### **Ad §20 Grünland Abs. 5 Z 1 letzter Satz:**

Es ist geplant, bei „erhaltenswerten Gebäuden im Grünland“ (GEB) die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude von 50m<sup>2</sup> auf 100m<sup>2</sup> zu erhöhen.

Im Motivenbericht ist zu dieser geplanten Änderung keine Begründung angegeben. Die Änderung würde die weitere Verbauung von wertvollem Grünland ermöglichen, was im Widerspruch zur Absicht dieser Novelle, den Boden zu schützen, steht.

#### **BD1:**

Raumordnungsrelevante Naturschutzaspekte sind lediglich auf überörtlicher Ebene insofern berücksichtigt, als darauf „Bedacht zu nehmen“ ist. Für diese Planungsebene ist

diese Formulierung, aufgrund oft raumgreifender Festlegungen und z.T. niedrigeren Detaillierungsgrades ausreichend.

Auf örtlicher Ebene ist dagegen ein bereits höherer Detaillierungsgrad anzuwenden, hier fehlen Regelungen hinsichtlich raumordnungsrelevanter Naturschutzaspekte vollständig.

Die in **§ 20 Abs. 3c und 3d** gewählte Formulierung „Bedacht zu nehmen“ erscheint für die örtliche Ebene zu vage zu sein, da daraus keine Folgen einer nicht ausreichenden Bedachtnahme ableitbar sind. Auf der örtlichen Ebene wäre eine klarere Formulierung angeraten, die auch einen Hinweis auf einen Versagungsgrund umfasst. Es käme diesbezüglich etwa die Formulierung „zwingend zu berücksichtigen“ in Betracht.

### **BMK:**

Zu § 20 Z 21 (Photovoltaikanlagen) ist schließlich anzumerken, dass Photovoltaikanlagen primär auf bereits versiegelten Flächen (Parkplätze, Dächer etc.) bzw. an dafür geeigneten Depo-niestandorten zu installieren wären.

### **BMKOES:**

Kritisch gesehen wird allerdings die in § 20 Abs 5 Zif. 1 lit. c) vorgesehene Erhöhung der maximalen Grundrissfläche von 50 m<sup>2</sup> auf 100 m<sup>2</sup>, da eine solche eine erhöhte Versiegelung von wertvollem Grünland bedeuten kann.

### **DI Schretzmayer**

Aus Sicht der landwirtschaftlichen ASV der GBÄ wäre es günstig, bei der Gelegenheit in §20 Abs. 2 die Bestimmung

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

wieder zu streichen, da es mittlerweile eine bundeseinheitliche Regelung in der GewO gibt (§ 2 Abs. 3 GewO zählt zur Landwirtschaft auch das Einstellen von höchstens 25 Einstellpferden, sofern höchstens 2 Einstellpferde pro Hektar landwirtschaftlich genutzter Fläche gehalten werden und diese Flächen sich in der Region befinden).

### **eco-tec:**

#### **1. Anhebung der Leistungsgrenze für Widmungsnotwendigkeit auf 200 kWp**

Der vorliegende Entwurf zur Novelle des Raumordnungsgesetzes sieht die Widmungsnotwendigkeit von PV-Anlagen im Grünland (Grünland-Photovoltaikanlagen) ab einer Engpassleistung von 50 kWp vor.

- ➔ Diese Grenze ist auf 200 kWp zu heben, um zusätzliche Erleichterungen zu schaffen und Konsistenz mit dem zukünftigen Fördersystem (laut Erneuerbaren Ausbau Gesetz) herzustellen.
- ➔ Daraus ergeben sich viele Vorteile wie ein verringerter Aufwand in der Raumordnung, Bürokratieabbau, unkomplizierte Nutzung von Flächen, effiziente Nutzung des Stromnetzes sowie ein Fokus auf regionale Aufgabengebiete und Anwendungsgebiete für Energiegemeinschaften.

## **2. Bestehender Leitfaden zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan als optimales Instrument ist beizubehalten**

Der vorliegende Entwurf sieht vor, dass Widmungen für „Grünland-Photovoltaikanlagen“, auf einer Fläche größer 2 Hektar nur erfolgen dürfen, wenn diese Flächen im überörtlichen Raumordnungsprogramm ausgewiesen sind.

- ➔ Der bestehende Leitfaden zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan, der erst vor sechs Monaten veröffentlicht wurde und in dem von den nunmehr geplanten Einschränkungen keine Rede war, ist weiterhin als wichtiges Instrument zu erhalten und allen aktuellen Projekten als Grundlage zur Umwidmung zur Verfügung stehen. Denn mit dem Leitfaden wurde erst kürzlich das Vertrauen in den bestehenden Widmungsinhalt für Grünland-Photovoltaik gefestigt.

## **5. Überörtliches Raumordnungsprogramm muss ausreichend Flächen ausweisen**

**Die geplante Zonierung muss ausreichend Flächen aufweisen, die zur Photovoltaiknutzung bereitgestellt werden**, da durch unterschiedliche Besitzverhältnisse bzw. der fehlenden Widmung nicht alle ausgewiesenen Flächen tatsächlich zur Verfügung stehen werden.

Wir gehen davon aus, dass die im überörtlichen Raumordnungsprogramm definierten Flächen in Bereichen der Netzbetreiber liegen, die eine schnelle Beantwortung der Netzanfrage (<1 Monat — derzeit dauert es viele Monate), bzw. auch eine technische Realisierung des Netzanschlusses ermöglichen. Aktuell gibt es schon große Gebiete in NÖ wo in den nächsten Jahren keine großen Photovoltaik Anlagen aufgrund der Netzsituation realisiert werden können.

## **6. Bearbeitungszeit für Widmungen innerhalb des Raumordnungsprogramms muss transparent gestaltet werden — Schnellwidmungsverfahren sind vorzusehen**

Es braucht eine klare max. Zeitvorgabe für Widmungsverfahren von Flächen im überörtlichen Raumordnungsprogramm.

- ➔ **Für Flächen, die sich bereits in einer ausgewiesenen Zone befinden, ist ein „Schnellwidmungsverfahren“ vorzusehen**, um durch das Widmungsverfahren nicht zusätzliche Zeit zu verlieren.

**Weitere Hinweise:**

## **7. Ermöglichung innovativer Anlagen in der Landwirtschaft**

§ 20 Abs. 3c und 3d

Die Beachtung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen ist nachvollziehbar, da grundsätzlich Ackerflächen dieser Kategorie nicht für die konventionelle Sonnenstromnutzung priorisiert werden. Jedoch muss für innovative Konzepte, beispielsweise zur Doppelnutzung, die Möglichkeit zur Errichtung bestehen. Eine Einzelfallbewertung, in der eine Abwägung aller Interessen erfolgt, ist einem generellen

Ausschluss vorzuziehen.

Es stellt sich generell die Frage was mit hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen gemeint ist. Wir haben einige Projekte die zwar im Prinzip gute Bodenbonität haben, aber aufgrund von Wassermangel in den letzten Jahren nur geringe Erträge brachten.

## **8. Bewertung von Naturschutzgebieten mit Fokussierung auf Schutzgut**

Die Rücksichtnahme auf Naturschutz ist besonders wichtig und wird bereits bei jeder Umwidmung miteinbezogen. Es besteht mittlerweile wissenschaftlicher Konsens darüber, dass Photovoltaikanlagen eine positive Wirkung auf die unmittelbare Umwelt aufweisen und dadurch eine ökologische Aufwertung der entsprechenden Fläche stattfindet.

- ➔ -) Eine Einzelfallprüfung ist dem generellen Ausschluss vorzuziehen. Die sorgfältige Prüfung, ob eine Anlage mit dem jeweiligen Schutzziel in Konflikt steht, ist vorzusehen.

Wir haben bereits einige Freiflächen Photovoltaik Anlagen errichtet, die das Schutzziel des Naturschutzgebietes nachhaltig unterstützt haben. Beispielsweise wenn ein intensiv bewirtschafteter Acker mit schlechtem Ertrag mit einer Freiflächen Photovoltaik Anlage versehen wurde. Auf diesen Flächen werden keine Spritz- und Düngemittel verwendet, die Fläche wird nur selten betreten. Die Fauna und Flora entwickelt sich rasant in diesen Rückzugsgebieten für die Natur.

## **Ecowind:**

### **1. Anhebung der Leistungsgrenze für Widmungsnotwendigkeit auf 200 kWp**

Der vorliegende Entwurf zur Novelle des Raumordnungsgesetzes sieht die Widmungsnotwendigkeit von PV-Anlagen im Grünland (Grünland-Photovoltaikanlagen) ab einer Engpassleistung von 50 kWp vor.

- ➔ Diese Grenze ist auf 200 kWp zu heben, um zusätzliche Erleichterungen zu schaffen und Konsistenz mit dem zukünftigen Fördersystem (laut Erneuerbaren Ausbau Gesetz) herzustellen.
- ➔ Daraus ergeben sich viele Vorteile wie ein verringerter Aufwand in der Raumordnung, Bürokratieabbau, unkomplizierte Nutzung von Flächen, effiziente Nutzung des Stromnetzes sowie ein Fokus auf regionale Aufgabengebiete und Anwendungsgebiete für Energiegemeinschaften.

### **2. Bestehender Leitfaden zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan als optimales Instrument ist beizubehalten**

Der vorliegende Entwurf sieht vor, dass Widmungen für „Grünland-Photovoltaikanlagen“, auf einer Fläche größer 2 Hektar nur erfolgen dürfen, wenn diese Flächen im überörtlichen Raumordnungsprogramm ausgewiesen sind.

- ➔ Der bestehende Leitfaden zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan, der erst vor sechs Monaten veröffentlicht wurde und in dem von den nunmehr geplanten Einschränkungen keine Rede war, ist weiterhin als wichtiges Instrument zu erhalten und allen aktuellen Projekten als Grundlage zur Umwidmung zur Verfügung stehen. Denn mit dem Leitfaden wurde erst kürzlich das Vertrauen in den bestehenden Widmungsinhalt für Grünland-Photovoltaik gefestigt.

### **5. Überörtliches Raumordnungsprogramm muss ausreichend Flächen ausweisen**

**Die geplante Zonierung muss ausreichend Flächen aufweisen, die zur Photovoltaiknutzung bereitgestellt werden, da durch unterschiedliche Besitzverhältnisse bzw.**

der fehlenden Widmung nicht alle ausgewiesenen Flächen tatsächlich zur Verfügung stehen werden.

## 6. Bearbeitungszeit für Widmungen innerhalb des Raumordnungsprogramms muss transparent gestaltet werden — Schnellwidmungsverfahren sind vorzusehen

Es braucht eine klare max. Zeitvorgabe für Widmungsverfahren von Flächen im überörtlichen Raumordnungsprogramm.

- Für Flächen, die sich bereits in einer ausgewiesenen Zone befinden, ist ein „Schnellwidmungsverfahren“ vorzusehen, um durch das Widmungsverfahren nicht zusätzliche Zeit zu verlieren.

Weitere Hinweise:

## 7. Ermöglichung innovativer Anlagen in der Landwirtschaft

§ 20 Abs. 3c und 3d

**Die Beachtung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen ist nachvollziehbar, da grundsätzlich Ackerflächen dieser Kategorie nicht für die konventionelle Sonnenstromnutzung priorisiert werden.** Jedoch muss für innovative Konzepte, beispielsweise zur Doppelnutzung, die Möglichkeit zur Errichtung bestehen. Eine Einzelfallbewertung, in der eine Abwägung aller Interessen erfolgt, ist einem generellen Ausschluss vorzuziehen. Hier wäre es vor allem wichtig eine Abgrenzung der klassischen Freiflächenanlage, die zusätzlich eine Bewirtschaftung unter den Modulen durch zB Schafe oder ein Mähen zwischen den Modulen zulässt, zu Agrar—Photovoltaik (zusammenfassender Begriff für den innovativen Ansatz, bei dem ganz klar die Nutzung für die AgrarNirtschaft im Vordergrund steht und diese nur durch eine Photovoltaik-Anlage ergänzt und bestenfalls auch unterstützt). Hier sollte man in die Überlegung mit einbeziehen ob eine unterstützende Photovoltaikanlage nicht generell aus einem Umwidmungspflicht herauszunehmen sein sollte.

## 8. Bewertung innovativer Anlagen auf der Wasserfläche

Um den Verbrauch hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen zu minimieren wäre es begrüßenswert, dass auch Wasserflächen, die künstlich angelegt wurden und dadurch als ökologisch weniger kritisch angesehen werden, ebenfalls in eine Betrachtung mit einbezogen werden.

## 9. Bewertung von Naturschutzgebieten mit Fokussierung auf Schutzgut

Die Rücksichtnahme auf Naturschutz ist besonders wichtig und wird bereits bei jeder Umwidmung miteinbezogen. Es besteht mittlerweile wissenschaftlicher Konsens darüber, dass Photovoltaikanlagen eine positive Wirkung auf die unmittelbare Umwelt aufweisen und dadurch eine ökologische Aufwertung der entsprechenden Fläche stattfindet.

- Eine Einzelfallprüfung ist dem generellen Ausschluss vorzuziehen. Die sorgfältige Prüfung, ob eine Anlage mit dem jeweiligen Schutzziel in Konflikt steht, ist vorzusehen.

**EWS:**

In der Begutachtungsnovelle zum niederösterreichischen Raumordnungsgesetz mussten wir leider feststellen, dass Agro-Photovoltaik (APV) nicht berücksichtigt wurde, obwohl 2019 bereits 2,9 GWp APV Anlagen international in Betrieb waren. Niederösterreich, welches sich in vielen Bereichen durch hohe Innovationskraft und Modernität auszeichnet, hat auch hier die Chance, sich als Vorreiter in Österreich zu positionieren.

**Definition Agro-PV-Anlagen (APV):** APV Anlagen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen auf denen gleichzeitig Sonnenenergie zur Stromerzeugung genutzt und landwirtschaftliche Produkte erzeugt werden (Doppelnutzung auf dem Feld).

**Gekennzeichnet durch:** Mindestens 80% der Gesamtfläche muss mit ortsüblichen Kulturen landwirtschaftlich genutzt werden können. Maximal 5% der Belegungsfläche dürfen für Infrastruktur wie z.B. Montagesystem, Trafostellplätze, geschotterte Flächen verwendet werden. Die restliche Fläche muss als Blüh-, Beerenfläche oder Brache zur Steigerung der Biodiversität genutzt werden. Gesamtfläche bezeichnet jene Fläche, die sich aus der Umgrenzung der Modultische in der maximalen Ausdehnung (z.B. horizontale Stellung bei Tracker-Anlagen) in einem Abstand von 6 m ergibt.

**Bodengüte:**

APV Anlagen sind keine PV-Freiflächenanlagen, aufgrund der Möglichkeit von Doppelnutzung. Auf der Fläche mit gleichzeitiger Lebensmittel- und Solarstromproduktion bedürfen sie auch Böden mit hoher Güte. Daher bedarf es der Festlegung von Ausnahmen in der Raumordnungsnovelle. Die Bodengüte darf bei APV Nutzung keine Einschränkung sein.

**Flächenbegrenzung:**

Weiters sollte berücksichtigt werden, dass in der Übergangsfrist APV Anlagen in unterschiedlichsten Regionen Niederösterreichs als Referenzanlagen für F&E Zwecke umgesetzt werden können. Da an den unterschiedlichen Standorten unterschiedlichste Kulturen mit wissenschaftlicher Begleitung validiert werden müssen, behindert bzw. verunmöglicht die aktuelle Flächenbegrenzung von 2 ha dies. Wir empfehlen diese Flächenbegrenzung für APV Anlagen von aktuell 2 ha auf 10 ha zu erhöhen. Zusätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass APV Anlagen nach unseren Berechnungen erst ab einer Gesamtfläche von 5 ha wirtschaftlich umzusetzen sind. Konsequenterweise verhindert die Beschränkung auf 2 ha-Flächen die Umsetzung.

**Flughafen:**

Zur Novelle des § 20 NÖ ROG:

Die Maßnahmen zur Eindämmung von „Grünland-PV“ Anlagen sind dem Grunde nach verständlich, sofern derartige Anlagen ganz oder übernehmend zur Einspeisung in das öffentliche Netz errichtet werden sollen. Gerade im unmittelbaren Umfeld von Großbetrieben wie zB dem Flughafen sind aber PV Anlagen zum Zweck der Eigenversorgung sinnvoll, da damit ein gewisser Anteil der erzeugten Energie an Ort und Stelle verbraucht werden kann, ohne damit das überregionale Netz zu belasten. Die Produktion von Strom an Ort und Stelle für den Eigenbedarf ist auch im Sinne der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes gelegen. Bei der Widmungen von Grünland für großflächige PV Anlagen sollte darauf Rücksicht genommen werden.

Im Abs. 30 wäre daher nachfolgende Erleichterung vorzusehen:

*Dieser Absatz ist auf Photovoltaikanlagen im unmittelbaren Umfeld von Betrieben, deren Energie zu mindestens 80% der Eigenversorgung dieser Betriebe dient, nicht anzuwenden.*

Alternativ oder ergänzend dazu kann in Abs. 6 eine entsprechende Klarstellung erfolgen:

*Die Errichtung von Betriebsbauwerken für die öffentliche oder genossenschaftliche Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung, von Bauwerken für fernmeldetechnische Anlagen, von Maßnahmen zur Wärmedämmung von bestehenden Gebäuden, Messstationen, Kapellen und andere Sakralbauten bis zu den maximalen Abmessungen 3 m Länge, 3 m Breite und 6 m Höhe, Marterln und anderen Kleindenkmälern sowie Kunstwerken darf in allen Grünlandwidmungsarten bewilligt werden. Die Fundamente der Windkraftanlagen dürfen jedoch nur auf solchen Flächen errichtet werden, die als Grünland-Windkraftanlagen im Flächenwidmungsplan gewidmet sind. Photovoltaikanlagen mit einer Engpassleistung von mehr als 50 kW dürfen nur auf solchen Flächen errichtet werden, die als Grünland-Photovoltaikanlagen gewidmet sind; ausgenommen davon sind Photovoltaikanlagen im unmittelbaren Umfeld von Betrieben, deren Energie zu mindestens 80% der Eigenversorgung dieser Betriebe dient. An bereits am 7. Juli 2016 bestehenden Bauwerken für die Energie- und Wasserversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung, Aussichtswarten, Kapellen und andere Sakralbauten dürfen weiterhin bauliche Veränderungen unabhängig von der vorliegenden Flächenwidmung vorgenommen werden.*

#### **IV NÖ:**

Gleichfalls positiv bewerten wir, dass großflächige Betriebsansiedelungen (§ 11a) leichter möglich werden sollen und dass die Errichtung von PV Anlagen auf Freiflächen weiterhin möglich bleiben sollen.

**LAD1:**

Zu Z 18 (§ 20 Abs. 2 Z 1a):

Es fällt auf, dass auch hier uneinheitlich Einzahl und Mehrzahl verwendet werden. Es sollte eine Vereinheitlichung erfolgen.

Zu Z 19 (§ 20 Abs. 2 Z 4):

Es sollte überlegt werden, den Satz als eigenen Unterabsatz festzulegen.

Zu Z 22 (§ 20 Abs. 3c):

Grundsätzlich sollte überlegt werden, ob das überörtliche Raumordnungsprogramm innerhalb einer bestimmten Frist erstellt werden sollte.

Zu den einzelnen einzuhaltenden Kriterien erscheint ein Abgleich mit Abs. 3b sinnvoll. Weiters stellt sich nun die Frage nach der systematischen Einordnung im Hinblick auf § 11a.

Der Ausdruck „Grünland – Photovoltaikanlagen“ sollte durch den Ausdruck „Grünland-Photovoltaikanlage“ ersetzt werden.

Zu Z 23 (§ 20 Abs. 3d):

In der Änderungsanordnung sollte das Wort „angefügt“ durch das Wort „eingefügt“ ersetzt werden.

**LK NÖ:**

**Zu § 20 Abs. 2 Z 1a**

Die Kammer bedankt sich für die Klarstellung, dass auch für den künftigen Übernehmer eine Wohneinheit errichtet werden darf, sowie für die diesbezüglichen Ausführungen im Motivenbericht.

**Zu § 20 Abs. 2 Z 21**

Zur Vermeidung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen begrüßt die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer, dass PV-Anlagen auf allen Bauwerken von der Widmungsverpflichtung ausgenommen sind. Die Kammer spricht sich generell für PV-Anlagen auf Bauwerken aus, bevor landwirtschaftliche Produktionsflächen bzw. Freiflächen herangezogen werden.

#### **Zu § 20 Abs. 3c und § 20 Abs. 3d**

Bei der überörtlichen Festlegung von Zonen für großflächige Photovoltaikanlagen und bei der Widmung einer Fläche für Photovoltaikanlagen können laut Entwurf auch hochwertige landwirtschaftliche Böden herangezogen werden, wenn eine entsprechende (Rest-)Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Produktionsfläche (zB als „Gänseweide“ bzw. „Schafweide“) erhalten bleibt. Aus dem Motivenbericht geht hervor, dass eine hochwertige landwirtschaftliche Fläche zur Errichtung einer PV-Anlage herangezogen werden kann, wenn eine künftige Bewirtschaftung vertraglich gesichert ist. In der Praxis werden die vertraglich vereinbarten „landwirtschaftlichen Nutzungen“, wohl regelmäßig nur Pflegemaßnahmen für den Betreiber darstellen. Für die Beurteilung der entsprechenden (Rest-)Nutzbarkeit ist eine Prognose auf Basis von Verträgen erforderlich, welche mit schwierigen Abgrenzungsfragen und Überprüfungen verbunden ist. Dies läuft dem Ziel, landwirtschaftlich wertvolle Böden für die uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten, zuwider.

Die Kammer fordert für **hochwertige landwirtschaftliche Böden** ein generelles **Widmungsverbot** für PV-Anlagen. Dieses Widmungsverbot hat auch der Ausschuss für Recht, Steuer, Soziales, Umwelt und Naturschutz der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer in seiner Sitzung vom 14.09.2020 als erforderlich erachtet.

Aufgrund der zunehmenden Versiegelung ist grundsätzlich auf eine sparsame Inanspruchnahme von allen landwirtschaftlichen Böden zu achten, da diese für die zukünftige Lebensmittelproduktion und die regionale Versorgungssicherheit unentbehrlich sind. Sollten landwirtschaftliche Böden dennoch herangezogen werden müssen, sind zuerst **Böden mit schlechter Bonität** bzw. mit **geringem Ertrag** aufgrund eines Bodenkonzeptes heranzuziehen (*entsprechend dem Entwurf des NÖ Klimaprogramms 2030*).

#### **Zu § 20 Abs. 5 Z 1 letzter Satz iVm § 20 Abs. 2 Z 4 letzter Satz**

Die Erhöhung der Summe der möglichen Grundrissflächen von Nebengebäuden von 50 m<sup>2</sup> auf 100 m<sup>2</sup> (100-prozentige Steigerung!) im Zusammenhang mit erhaltenswerten Gebäuden wird von der Kammer entschieden abgelehnt. Die Neuerrichtung von Nebengebäuden im Grünland **für nicht landwirtschaftliche Zwecke** (zB Stall für Hobbytierhaltung, Oldtimer-Sammlung) ist grundsätzlich nicht Sinn und Zweck der Geb-Widmung. Diese Widmung soll grundsätzlich dazu dienen, bestehende Gebäude im Grünland bei Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes weiterhin zu erhalten.

Die bisherigen Regelungen zur Geb-Widmung ermöglichen bereits jetzt, dass zum Beispiel eine „Fischerhütte“ in ein 400 m<sup>2</sup> großes Wohnhaus umgebaut (vgl. *Kienastberger/Stellner-Bichler*, NÖ Baurecht<sup>2</sup> (2019), Anm zu § 20 Abs. 2 Z 4, Seite 889), ein Stadel als Restaurant (vgl. *W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein*, Niederösterreichisches Baurecht<sup>11</sup> (2020) Anm 42 zu § 20 Abs. 5 Z 3, Seite 1389), ein Hof als Hotel genutzt werden kann bzw. in einem Vierkanthof zB zwölf Wohneinheiten geschaffen werden können (vgl. *Kienastberger/Stellner-Bichler*, NÖ Baurecht<sup>2</sup> (2019), Anm zu § 20 Abs. 5 Z 3, Seite 903).

Die ursprüngliche Geb-Widmung sah eine Zubau- oder Umbaumöglichkeit gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis (soweit eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile nicht möglich war) sowie eine Erweiterung der Wohnnutzfläche auf maximal 130 m<sup>2</sup> vor und ließ keine Errichtung von Nebengebäuden zu. Später wurde die Möglichkeit geschaffen, für den familieneigenen Wohnbedarf die Bruttogeschoßfläche zunächst auf 300 m<sup>2</sup> und in Folge auf 400 m<sup>2</sup> zu erweitern. Überdies wurde die Errichtung von Nebengebäuden bis zu 50 m<sup>2</sup> ermöglicht sowie die Widmung Geb-Standort für die Wiedererrichtung (= Neubau) von Gebäuden bis max. 170 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche im Grünland geschaffen.

Eine weitere Aushöhlung der Grünlandwidmung für nicht landwirtschaftliche Zwecke durch die Möglichkeit zur Neuerrichtung eines Nebengebäudes bis zu 100 m<sup>2</sup> (eine Aufteilung der 100 m<sup>2</sup> Fläche auf viele kleine Objekte ist überdies auch möglich) ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar und zur Erhaltung des Geb-Gebäudes aus fachlicher Sicht auch keineswegs erforderlich, da das bisherige Flächenausmaß für Nebengebäude (50 m<sup>2</sup>) bereits einer großzügigen Doppelgarage entspricht (vgl. *Kienastberger/Stellner-Bichler*, NÖ Baurecht<sup>2</sup> (2019), Anm zu § 20 Abs. 5 Z 1, Seite 901). Auch im Motivenbericht findet sich keine fachliche Begründung, warum die Summe der Grundrissflächen aller (bereits bestehender und zukünftiger) Nebengebäude auf 100 m<sup>2</sup> erhöht werden soll.

Die neuerliche Erweiterung der Geb-Widmung ermöglicht etwa neben einem renovierungsbedürftigen Haus im Grünland, das für landwirtschaftliche Zwecke längst nicht mehr gebraucht wird, ein weiteres, neues Gebäude mit 100 m<sup>2</sup> für private Zwecke zu errichten, was damit im Ergebnis zu einer Verdoppelung privater „Häuser“ im Grünland führen wird, zumal für diese Bauvorhaben auch keine Aufschließungs- und Ergänzungsabgaben zu entrichten sind („billiges Bauland mitten im idyllischen Grünland unweit von Landwirtschaftsbetrieben“).

Für eine Geb-Widmung ist gem. § 20 Abs. 2 Z 4 lit. a Voraussetzung, dass ein baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude vorliegt. Hauptgebäude sind Gebäude mit einer Grundrissfläche ab 100 m<sup>2</sup> und eigenständiger Funktion (vgl. *W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein*, Niederösterreichisches Baurecht<sup>11</sup> (2020) Anm 14 zu § 20 Abs. 2 Z 4 lit. a, Seite 1382; siehe auch VwGH 17.6.2003, 2002/05/1503). Nunmehr wird im Entwurf ein Geb-Nebengebäude mit 100 m<sup>2</sup> normiert, was nach dieser Auslegung bereits ein Hauptgebäude wäre.

Desweiteren attraktiviert die Neuregelung der Geb-Nebengebäude die Teilung und den Verkauf von Grundstücken an landwirtschaftsferne Bevölkerungskreise, welche das Grünland vorwiegend als Erholungsraum und weniger als Wirtschaftsraum sehen. Das würde dazu führen, dass das **Konfliktpotential** mit der angrenzenden **aktiven Landwirtschaft** weiter erhöht wird.

Die Kammer befürchtet überdies, dass auch durch Grundstücksteilungen die Anzahl an großen (Wohn-)Gebäuden im Grünland für landwirtschaftsfremde Zwecke stark zunehmen wird. Es ist nicht auszuschließen, dass im Falle einer Grundstücksteilung das neue Nebengebäude als eigenständiges Geb-Gebäude (mit den bestehenden großzügigen Erweiterungsmöglichkeiten) ausgewiesen wird.

Die Argumentation, dass für Nichtlandwirte Nebengebäude für Traktoren, Seilwinde und Rückewagen erforderlich sind, lässt die LK NÖ nicht gelten. Dies entspricht immerhin der Fläche einer Vielzahl von PKW-Abstellplätzen und unterläuft die Intention, dass nur Landwirte (und nicht Hobbybetriebe) im Grünland Gebäude errichten dürfen.

#### **Zu § 20 Abs. 5 Z 6**

Der Entwurf sieht vor, dass für den geplanten Neubau eines erhaltenswerten Gebäudes kein Gutachten hinsichtlich des **Orts- und Landschaftsbildes** mehr erforderlich ist. Dies würde dazu führen, dass moderne „Würfelbauten“ am „traditionell geprägten Sonnenhang“ leichter errichtet werden dürfen. Die Einholung eines Gutachtens durch einen Amtssachverständigen des Landes Niederösterreich sollte daher beibehalten werden.

### **Zu § 20 Abs. 6**

Hier sollte unbedingt durch den Landesgesetzgeber (zumindest in den Erläuterungen) klargestellt werden, dass Biomasseanlagen (insbes. Hackschnitzelheizwerke), die im Rahmen eines Nebengewerbes der Land- und Forstwirtschaft betrieben werden, in den Grünland-Widmungsarten „Land- und Forstwirtschaft“ und „land- und forstwirtschaftliche Hofstellen“ gemäß § 20 Abs. 2 Z 1a und Z 1b jedenfalls weiterhin zulässig sind, sofern die Voraussetzungen und Grenzen gemäß § 2 Abs. 4 Z 9 GewO vorliegen bzw. eingehalten werden.

### **LSG:**

#### **1. Anhebung der Leistungsgrenze für Widmungsnotwendigkeit auf 200 kWp**

Der vorliegende Entwurf zur Novelle des Raumordnungsgesetzes sieht die Widmungsnotwendigkeit von PV-Anlagen im Grünland (Grünland-Photovoltaikanlagen) ab einer Engpassleistung von 50 kWp vor.

- Diese Grenze ist **auf 500 kWp** zu heben, um zusätzliche Erleichterungen zu schaffen und Konsistenz mit dem zukünftigen Fördersystem (laut Erneuerbaren Ausbau Gesetz) herzustellen.
- Sollte die Fläche bereits die Widmung einer Deponieflächen besitzen, sollte keine Widmung in in Grünland-Photovoltaik vorgegeben werden.

#### **2. Bestehender Leitfaden zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan als optimales Instrument ist beizubehalten**

Der vorliegende Entwurf sieht vor, dass Widmungen für „Grünland-Photovoltaikanlagen“, auf einer Fläche größer 2 Hektar nur erfolgen dürfen, wenn diese Flächen im überörtlichen Raumordnungsprogramm ausgewiesen sind.

- Der bestehende Leitfaden zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan, der erst von sechs Monaten veröffentlicht wurde und in dem von den nunmehr geplanten Einschränkungen keine Rede war, ist weiterhin als wichtiges Instrument zu erhalten und allen aktuellen Projekten als Grundlage zur Umwidmung zur Verfügung stehen. Denn mit dem Leitfaden wurde erst kürzlich das Vertrauen in den bestehenden Widmungsinhalt für Grünland-Photovoltaik gefestigt.

#### **5. Überörtliches Raumordnungsprogramm muss ausreichend Flächen ausweisen**

Die geplante Zonierung muss ausreichend Flächen aufweisen, die zur Photovoltaiknutzung bereitgestellt werden, da durch unterschiedliche Besitzverhältnisse bzw. der fehlenden Widmung nicht alle ausgewiesenen Flächen tatsächlich zur Verfügung stehen werden.

#### **6. Bearbeitungszeit für Widmungen innerhalb des Raumordnungsprogramms muss transparent gestaltet werden – Schnellwidmungsverfahren sind vorzusehen**

Es braucht eine klare max. Zeitvorgabe für Widmungsverfahren von Flächen im überörtlichen Raumordnungsprogramm.

- Für Flächen, die sich bereits in einer ausgewiesenen Zone befinden, ist ein „Schnellwidmungsverfahren“ vorzusehen, um durch das Widmungsverfahren nicht zusätzliche Zeit zu verlieren.

## Mag Krems:

### Ad § 20 Grünland:

#### Abs. 1a - Land- und Forstwirtschaft:

Die Möglichkeit zur Errichtung von Bauten im Grünland für künftige Betriebsinhaber stellt eine nicht überprüfbare Größe dar. Zudem widerspricht die neuerliche Erweiterung der Befugnisse von Bauten im Grünland den Zielsetzungen des § 14 Abs. 2 Zi 4 und 9 bei der ein Schutz an grüner Infrastruktur als auch land- und forstwirtschaftlicher Flächen angestrebt wird.

## Mag St. Pölten:

### § 20 Abs. 3d:

Der letzte Satz ist nicht nachvollziehbar formuliert; die Intention des Gesetzgebers nicht ausreichend verständlich. Ist der angeführte Abstand von 200 m lediglich bei der Berechnung zu berücksichtigen? Wenn es sich um eine Kumulationsbestimmung handeln sollte, wäre eine bessere Formulierung sinnvoll.

### Zu Z 23 (§ 20 Abs. 3d): Grünland

Es stellt sich die Frage inwiefern die Wertigkeit landwirtschaftlicher Böden („Bei der Widmung einer Fläche für Photovoltaikanlagen ist insbesondere auf die Erhaltung der Nutzbarkeit hochwertiger landwirtschaftlicher Böden, die Geologie, die Interessen des Naturschutzes bzw. übergeordnete Schutzgebietsfestlegungen, den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, die vorhandenen und geplanten Transportkapazitäten der elektrischen Energie (Netzinfrastuktur) sowie die Vermeidung einer Beeinträchtigung des Verkehrs Bedacht zu nehmen...“) nachgewiesen werden soll. Das Tool „eBod“ gibt einen Überblick, welcher nicht parzellenscharf zu werten ist. Für eine erforderliche Ersteinschätzung scheint die interaktive Karte allerdings als sinnvoll. Bei der Analyse ist ein Maßstab von 1:30.000 heranzuziehen. Bei einer parzellenscharfen Betrachtung sind allerdings Vorort-Untersuchungen durch Expertinnen und Experten ratsam. Es wird empfohlen hierzu eine Planungskonsultation zur Verfügung zu stellen, welche diese Themenstellung, ähnlich dem Geologischen Dienst bei Fragen zur Geogenen Gefahrenhinweiskarte, prüft.

Zu der Formulierung im Motivenbericht („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 durch den Abschluss eines Vertrages gesichert ist.“) besteht ein Verständnisproblem.

### § 20 Abs. 6:

Warum dürfen auf Industriedächern keine leistungsstarken PV-Anlagen mehr errichtet werden, sondern nur im gewidmeten Grünland-Photovoltaik - Bereich? Das ist kontraproduktiv!

Hierbei handelt es sich offenbar um eine Ausschlussbestimmung, da die Errichtung von PV-Anlagen mit mehr als 50 kW nur auf solchen Flächen errichtet werden dürfen, die als Grünland-Photovoltaikanlagen gewidmet sind.

**Zu Z 27 (§ 20 Abs. 6): Grünland**

Der Motivenbericht erster Satz („*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.*“) verweist auf eine Streichung im Gesetzestext, die sich so im Gesetzestext nicht wiederfindet. Es scheint hier einen entweder anderen Gesetzestextvorschlag zu geben, als in der Aussendung enthalten ist oder der Passus im Motivenbericht ist veraltet.

**NÖ UA:**

§ 20 Abs. 3c) und 3d) leg. cit.: Die Formulierung „Bedacht zu nehmen“ bleibt sehr diffus in ihrer Bedeutung – und auch die Konsequenzen der mangelnden Bedachtnahme bleiben letztlich unklar. Es wird angeregt, auf der überörtlichen Ebene die Formulierung „Bedacht zu nehmen“ zu wählen, wohingegen auf der örtlichen Ebene eine „härtere“ Formulierung gewählt werden sollte (etwa „zwingend zu berücksichtigen“ oä.). Es wäre nämlich zu begrüßen, dass eine diesbezügliche Nichtbeachtung einen Versagungsgrund darstellt.

**Ökowind:****1. Anhebung der Leistungsgrenze für Widmungsnotwendigkeit auf 200 kWp**

Der vorliegende Entwurf zur Novelle des Raumordnungsgesetzes sieht die Widmungsnotwendigkeit von PV-Anlagen im Grünland (Grünland-Photovoltaikanlagen) ab einer Engpassleistung von 50 kWp vor.

- ➔ Diese Grenze ist auf 200 kWp zu heben, um zusätzliche Erleichterungen zu schaffen und Konsistenz mit dem zukünftigen Fördersystem (laut Erneuerbaren Ausbau Gesetz) herzustellen.
- ➔ Daraus ergeben sich viele Vorteile wie ein verringerter Aufwand in der Raumordnung, Bürokratieabbau, unkomplizierte Nutzung von Flächen, effiziente Nutzung des Stromnetzes sowie ein Fokus auf regionale Aufgabengebiete und Anwendungsgebiete für Energiegemeinschaften.

**2. Bestehender Leitfaden zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan als optimales Instrument ist beizubehalten**

Der vorliegende Entwurf sieht vor, dass Widmungen für „Grünland-Photovoltaikanlagen“, auf einer Fläche größer 2 Hektar nur erfolgen dürfen, wenn diese Flächen im überörtlichen Raumordnungsprogramm ausgewiesen sind.

- ➔ Der bestehende Leitfaden zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan, der erst vor sechs Monaten veröffentlicht wurde und in dem von den nunmehr geplanten Einschränkungen keine Rede war, ist weiterhin als wichtiges Instrument zu erhalten und allen aktuellen Projekten als Grundlage zur Umwidmung zur Verfügung stehen. Denn mit dem Leitfaden wurde erst kürzlich das Vertrauen in den bestehenden Widmungsinhalt für Grünland-Photovoltaik gefestigt.

**5. Überörtliches Raumordnungsprogramm muss ausreichend Flächen ausweisen**

**Die geplante Zonierung muss ausreichend Flächen aufweisen, die zur Photovoltaiknutzung bereitgestellt werden**, da durch unterschiedliche Besitzverhältnisse bzw. der fehlenden Widmung nicht alle ausgewiesenen Flächen tatsächlich zur Verfügung stehen werden.

## 6. Bearbeitungszeit für Widmungen innerhalb des Raumordnungsprogramms muss transparent gestaltet werden — Schnellwidmungsverfahren sind vorzusehen

Es braucht eine klare max. Zeitvorgabe für Widmungsverfahren von Flächen im überörtlichen Raumordnungsprogramm.

- Für Flächen, die sich bereits in einer ausgewiesenen Zone befinden, ist ein „Schnellwidmungsverfahren“ vorzusehen, um durch das Widmungsverfahren nicht zusätzliche Zeit zu verlieren.

## 7. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

**Die Beachtung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen ist nachvollziehbar, da grundsätzlich Ackerflächen dieser Kategorie nicht für die konventionelle Sonnenstromnutzung priorisiert werden.** Jedoch sollte auch nicht außer Acht gelassen

werden, dass große Flächen derzeit für die Produktion von Biokraftstoffen mit sehr geringer Energieeffizienz genutzt werden. Laut Daten der Homepage der Agrana werden jährlich im Biokraftstoffwerk Pischelsdorf 600.000 Tonnen Getreide (Weizen und Mais) verarbeitet. Das entspricht zumindest einer Flächen von 60.000ha. Diese Flächen dienen somit nicht der Produktion von Lebensmitteln sondern der Produktion von Energie für den Straßenverkehr. Vergleich dazu auch eine Studie des Fraunhofer ISE zu Fakten der Photovoltaik in Deutschland mit folgender Abbildung:

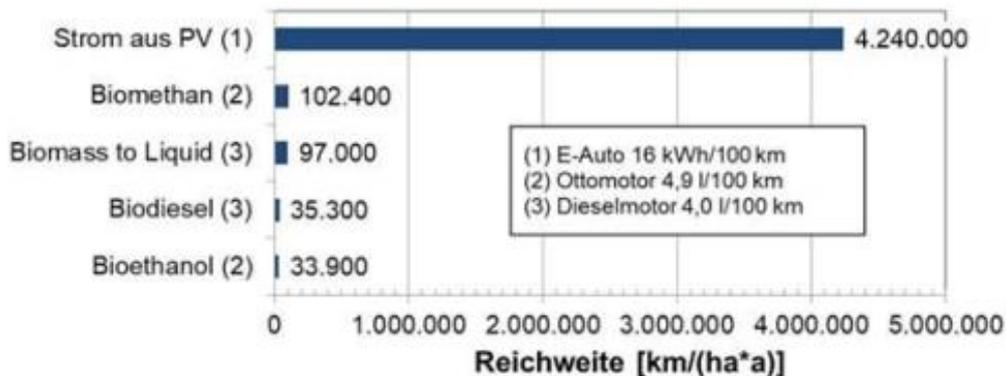


Abbildung 34: Fahrzeugreichweite mit dem Jahresertrag aus 1 ha PV-Kraftwerk (1) und von 1 ha Energiepflanzenanbau (2,3; Zahlen angepasst aus [FNR1])

Aus dieser Grafik geht hervor, dass mit einem Hektar Biokraftstoff ein PKW ca 35.000km zurücklegen kann. Mit einem Hektar Photovoltaikanlage kann ein Elektroauto jedoch über 4.000.000km zurücklegen. Das ist ein Faktor von 120. Somit würde eine viel geringere Fläche ausreichen damit der Straßenverkehr in Österreich komplett erneuerbar ist im Vergleich zu Biokraftstoffen. Damit alle derzeit vorhandenen PKW, ca. 5.000.000 Stück, erneuerbar betrieben werden können würde nur 13.000ha ausreichen, daher eine geringere Fläche als die Anbauflächen für Biokraftstoffe. Das bedeutet somit, dass durch die Umstellung auf Elektromobilität und Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung, nicht weniger Flächen für die Lebensmittelproduktion zur Verfügung stehen würde sondern sogar mehr als bisher.

→ **Daher sollte es genügend Flächen für Photovoltaik Freiflächen geben, damit Niederösterreich und auch Gesamtösterreich die Klimaneutralität 2040 erreichen kann.**

### **8. Bewertung von Naturschutzgebieten mit Fokussierung auf Schutzgut**

Die Rücksichtnahme auf Naturschutz ist besonders wichtig und wird bereits bei jeder Umwidmung miteinbezogen. Es besteht mittlerweile wissenschaftlicher Konsens darüber, dass Photovoltaikanlagen eine positive Wirkung auf die unmittelbare Umwelt aufweisen und dadurch eine ökologische Aufwertung der entsprechenden Fläche stattfindet.

→ **Eine Einzelfallprüfung ist dem generellen Ausschluss vorzuziehen. Die sorgfältige Prüfung, ob eine Anlage mit dem jeweiligen Schutzziel in Konflikt steht, ist vorzusehen**

## **Püspök:**

### **1. Die Grenze von 2 Hektar ist aufzuheben!**

Der vorliegende Entwurf sieht vor, dass Widmungen für „Grünland—Photovoltaikanlagen“, auf einer Fläche größer 2 Hektar nur erfolgen dürfen, wenn diese Flächen im überörtlichen Raumordnungsprogramm ausgewiesen sind. Die Grenze von 2 Hektar ist auf mindestens 5 Hektar anzuheben bzw. bei Anschluss der Photovoltaikanlage an bestehende Netzanschlüsse komplett aufzuheben um den effizientesten und schnellstmöglichen Ausbau der Photovoltaik zu ermöglichen.

Jedenfalls in Niederösterreich und im östlichen Österreich besteht der große Vorteil, dass Strom aus Photovoltaik—Anlagen zu einem beträchtlichen Teil über die bestehenden und daher sofort verfügbaren Netzanschlüsse der existierenden oder in Planung befindlichen Windparks in das öffentliche Netz eingespeist werden kann (ca. 30% der Windkraftleistung). Dadurch werden keine zusätzlichen Kosten der öffentlichen Hand (zB Netzausbau) notwendig. Die bereits bestehenden Netzanschlüsse können mit höherer Auslastung verwendet werden. Dadurch entsteht eine Art Grundlast—Kraftwerk aus zwei volatilen Erneuerbaren—Kraftwerken. In direkter Konsequenz ermöglichen diese PV—Wind—Kombikraftwerke auch wesentlich niedrigere Stromgestehungskosten und damit geringeren Förderbedarf

Abgesehen davon steht bereits heute in Niederösterreichischen Umspannwerken bzw. Ortsnetzen ausreichend Kapazität für den Ausbau der Photovoltaik zur Verfügung. IVlit der Größenbeschränkung von Photovoltaik—Anlagen können diese Kapazitäten nicht genutzt werden. Freie Kapazitäten werden daher entweder durch teure kleine Anlagen besetzt oder für die nächsten 4—5 Jahre komplett liegen gelassen.

### **2. Der bestehende Leitfaden als optimales Instrument ist beizubehalten!**

Der bestehende Leitfaden zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan, der erst vor sechs Monaten veröffentlicht wurde und in dem von den nunmehr geplanten Einschränkungen keine Rede war, ist weiterhin als wichtiges Instrument zu erhalten und allen Projekten als Grundlage zur Umwidmung zur Verfügung stellen. Denn mit dem Leitfaden wurde erst kürzlich das Vertrauen in den bestehenden

Widmungsinhalt für Grünland—Photovoltaik gefestigt.

#### **4. Ermöglichung der Doppelnutzung von landwirtschaftlichen Flächen**

Die Agrarphotovoltaik war 2019 international bereits mit 2,9 GWp ausgebaut. Niederösterreich, welches sich in vielen Bereichen durch hohe Innovationskraft und Modernität auszeichnet, hat auch hier die Chance, sich als Vorreiter zu positionieren.

Definition Agrar—PV—Anlagen (APV): APV Anlagen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen auf denen gleichzeitig Sonnenenergie zur Stromerzeugung genutzt und landwirtschaftliche Produkte erzeugt werden (**Doppelnutzung auf dem Feld**). Gekennzeichnet durch: Mindestens 80% der Gesamtfläche muss mit ortsüblichen Kulturen landwirtschaftlich genutzt werden können.

Agrarphotovoltaikanlagen sind **keine** PV—Freiflächenanlagen. Aufgrund der weiterhin stattfindenden Lebensmittelproduktion bedürfen sie Böden mit hoher Güte. Daher bedarf es der Festlegung von Ausnahmen in der Raumordnungsnovelle hinsichtlich der Bodengüte. Wie bereits in Punkt I erwähnt, sollte berücksichtigt werden, dass Agrarphotovoltaikanlagen erst ab einer Gesamtfläche von 5 ha wirtschaftlich umzusetzen sind. Konsequenterweise verhindert die Beschränkung auf 2 ha—Flächen die Umsetzung.

Der Schutz hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen ist nachvollziehbar und bei Konzepten der Doppelnutzung gegeben. Daher muss für innovative Konzepte, beispielsweise der Doppelnutzung von Landwirtschaft mit Sonnenenergie, die Möglichkeit zur Errichtung auch auf hochwertigen Böden bestehen. Eine Einzelfallbewertung, in der eine Abwägung aller Interessen erfolgt, muss einem generellen Ausschluss vorgezogen werden.

#### **6. Überörtliches Raumordnungsprogramm muss ausreichend Flächen ausweisen**

Die geplante Zonierung muss ausreichend Flächen ausweisen, die zur Photovoltaiknutzung bereitgestellt werden, da durch unterschiedliche Besitzverhältnisse bzw. der fehlenden Widmung nicht alle ausgewiesenen Flächen tatsächlich zur Verfügung stehen werden.

#### **7. Bearbeitungszeit für Widmungen innerhalb des Raumordnungsprogramms muss transparent gestaltet werden — Schnellwidmungsverfahren sind vorzusehen**

Es braucht eine klare max. Zeitvorgabe für Widmungsverfahren von Flächen im überörtlichen Raumordnungsprogramm.

Für Flächen, die sich bereits in einer ausgewiesenen Zone befinden, ist ein „Schnellwidmungsverfahren“ vorzusehen, um durch das Widmungsverfahren nicht zusätzliche Zeit zu verlieren.

#### **8. Bewertung von Naturschutzgebieten mit Fokussierung auf Schutzgut**

Die Rücksichtnahme auf Naturschutz ist besonders wichtig und wird bereits bei jeder Umwidmung

miteinbezogen. Es besteht mittlerweile wissenschaftlicher Konsens darüber, dass Photovoltaikanlagen eine positive Wirkung auf die unmittelbare Umwelt aufweisen und dadurch eine ökologische Aufwertung der entsprechenden Fläche stattfindet.

Eine Einzelfallprüfung ist dem generellen Ausschluss vorzuziehen. Die sorgfältige Prüfung, ob eine Anlage mit dem jeweiligen Schutzziel in Konflikt steht, ist vorzusehen.

## **PV Austria:**

### **Anhebung der Leistungsgrenze für Widmungsnotwendigkeit auf 200 kWp**

§ 20 Abs. 2 Z 21 sowie § 20 Abs. 6

Die aktuelle Rechtslage sowie der vorliegende Entwurf zur Novelle des Raumordnungsgesetzes sieht die Widmungsnotwendigkeit von PV-Anlagen im Grünland (Grünland-Photovoltaikanlagen) ab einer Engpassleistung von 50 kWp vor.

**→ Diese Grenze ist auf 200 kWp zu heben, um zusätzliche Erleichterungen zu schaffen und Konsistenz mit dem zukünftigen Fördersystem (laut Erneuerbaren Ausbau Gesetz) herzustellen.**

#### **Vorteile einer Anhebung der widmungsfreien Leistungsgrenze auf 200 kW:**

- **Verschlinkung (Minimierung) des Aufwands in der Raumordnung** - auf Gemeinde und Landesebene
- **Bürokratieabbau und damit Schaffung zusätzlicher Kapazitäten** bei den ausführenden Firmen für die Entwicklung neuer Projekte
- **Unkomplizierte Nutzung von Flächen** in unmittelbarer Nähe von Gebäuden/Infrastruktur (Kläranlage, Gewerbegebiet etc.) mit Stromverbrauch
- **Effiziente Nutzung des vorhandenen Stromnetzes**, da PV-Anlagen dieser Leistung problemlos in das bereits bestehende Stromnetz integriert werden können - ohne zusätzliche Ausbauten
- **Aufgabengebiet regionaler Firmen und Anlagenerrichter** kann ausgeweitet und damit regionale Beschäftigung ausgebaut werden
- **Anwendungsgebiet für Energiegemeinschaften**

#### **Bestehender Leitfaden zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan als optimales Instrument soll beibehalten werden**

Der vorliegende Entwurf sieht vor, dass Widmungen für „Grünland-Photovoltaikanlagen“, auf einer Fläche größer 2 Hektar nur erfolgen dürfen, wenn diese Flächen im überörtlichen Raumordnungsprogramm ausgewiesen sind.

Der PVA unterstützt grundsätzlich den Vorschlag eines Zonierungsplans verweist jedoch auf den erst 6 Monate alten „Leitfaden zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan“, mit dem erst kürzlich neue Vorgaben geschaffen wurden und den Gemeinden sowie Anlagenerrichtern ein gelungenes Instrument zur Abwicklung von Flächenwidmungen zur Verfügung steht. Mit der Novelle soll nun für Anlagen größer 2 ha vom neuen Leitfaden abgewichen werden und damit Verunsicherung bei Gemeinden und Anlagenerrichtern verursacht. Durch das überörtliche Raumordnungsprogramm werden Kompetenzen von Gemeinde- auf Landesebene übertragen und somit regionale Bedürfnisse und Kenntnisse übergeben.

**→ Der bestehende Leitfaden zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan soll weiterhin als wichtiges Instrument erhalten bleiben und allen aktuellen**

**Projekten als Grundlage zur Umwidmung zur Verfügung stehen.**

### **Überörtliches Raumordnungsprogramm muss ausreichend Flächen ausweisen**

**Die geplante Zonierung muss ausreichend Flächen aufweisen, die zur Photovoltaiknutzung bereitgestellt werden**, da durch unterschiedliche Besitzverhältnisse bzw. der fehlenden Widmung nicht alle ausgewiesenen Flächen tatsächlich zur Verfügung stehen werden (Ausbau der Windkraft 2014 liefert Erfahrungen zu dieser Thematik). Letztlich führt eine Verknappung der nutzbaren Flächen auch zu Preissteigerungen, die sich unter anderem negativ auf die Strompreise auswirken würden.

### **Bearbeitungszeit für Widmungen muss transparent gestaltet und reglementiert werden**

Es braucht eine klare max. Zeitvorgabe für Widmungsverfahren von Flächen im überörtlichen Raumordnungsprogramm.

- **Für Flächen, die sich bereits in einer ausgewiesenen Zone befinden, ist ein „Schnellwidmungsverfahren“ vorzusehen**, um durch das Umwidmungsverfahren nicht zusätzliche Zeit zu verlieren.

#### **Weitere Hinweise:**

#### **Ermöglichung innovativer Anlagen in der Landwirtschaft**

*§ 20 Abs. 3c und 3d*

**Die Beachtung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen ist nachvollziehbar, da grundsätzlich Ackerflächen dieser Kategorie nicht für die konventionelle Sonnenstromnutzung priorisiert werden.** Jedoch muss für innovative Konzepte, beispielsweise zur Doppelnutzung, die Möglichkeit zur Errichtung bestehen. Eine Einzelfallbewertung, in der eine Abwägung aller Interessen erfolgt, ist einem generellen Ausschluss vorzuziehen.

#### **Bewertung von Naturschutzgebieten mit Fokussierung auf Schutzgut**

Die Rücksichtnahme auf Naturschutz ist besonders wichtig und wird bereits bei jeder Umwidmung miteinbezogen. Ein generelles Verbot der Errichtung in Schutzzonen/Naturschutzgebieten ist jedoch nicht zielführend – vielmehr muss auch das Schutzgut beachtet werden und mögliche Beeinträchtigungen durch die PV-Anlage.

Es besteht mittlerweile wissenschaftlicher Konsens darüber, dass Photovoltaikanlagen eine positive Wirkung auf die unmittelbare Umwelt aufweisen und dadurch eine ökologische Aufwertung der entsprechenden Fläche stattfindet.

- **Eine Einzelfallprüfung ist dem generellen Ausschluss vorzuziehen. Die sorgfältige Prüfung, ob eine Anlage mit dem jeweiligen Schutzziel in Konflikt steht, ist vorzusehen.**

#### **RU3:**

Stellungnahme zur Novelle ROG

Der NÖ Energiefahrplan definiert einen Ausbauplan für Photovoltaik bis 2030 im

Ausmaß von 2.000 MW. Im Regierungsprogramm der Bundesregierung wird für das gesamte Bundesgebiet ein Ziel für den zusätzlichen Ausbau bis 2030 in der Höhe von 11.000 MW festgelegt. Aktuell sind in Niederösterreich ca. 40.000 Anlagen (vorwiegend Dachanlagen) mit etwa 400 MW in Betrieb.

Der Ausbau der Photovoltaik wird in vielerlei Hinsicht zu einem der ganz großen Herausforderungen für die österreichische Energiewirtschaft, einerseits werden künftig große Strommengen in der Mittagszeit zur Verfügung stehen die vom Markt nicht unmittelbar benötigt werden und andererseits müssen die vielen PV Anlagen auch in die Netze integriert werden.

Die Kosten für den Ausbau der Photovoltaik werden ganz maßgeblich von den Ausbaukosten der Netze abhängen. Niederösterreich verfügt über viele entscheidende Vorteile,

- über große Flächen,
- über ein technisch modernes Stromnetz,
- eine dezentrale Struktur mit mehr als 2500 Orten,
- über bestehende Windparks und deren Stromnetze die ebenfalls für die PV genutzt werden können

und wird daher auch einen überproportionalen Anteil an der gesamtösterreichischen Zielerreichung leisten müssen.

Die prioritäre Nutzung von Dachflächen ist aus mehreren Gründen zu unterstützen. PV Anlagen auf Dächern von Betriebsgebäuden erzeugen den Strom am Ort seiner Nutzung, volkswirtschaftlich günstig und ohne wesentliche Belastung für die Verteilnetze, die Doppelnutzung von Dachflächen muss bevorzugt behandelt werden.

Es sei an dieser Stelle erwähnt, dass die Nutzung von Dachflächen nicht ausreichen wird um die PV Ziele des Landes zu erreichen. Selbst unter der Annahme einer Verdreifachung der Anlagenzahl auf den Dächern von 40.000 Anlagen in 2020 auf 120.000 Anlagen in 2030 kann im besten Fall nur die Hälfte der gewünschten Anlagenleitung auf Dächern montiert werden. Diese Schätzung deckt sich sehr gut mit einer Studie von FECHNER, welche Österreichs Energie kürzlich in Auftrag gab.

## Kommentare:

- 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.

In den Erläuterungen zur Novelle wird Bezug auf die landwirtschaftliche Produktion für eine krisensichere Versorgung der Bevölkerung genommen. Alleine für die Produktion von Bioethanol zur Beimengung zu Benzin wird in Niederösterreich Getreide von einer Fläche von ca 100.000 ha benötigt. Um die gleiche Menge synthetischen Treibstoff aus Photovoltaikstrom und CO<sub>2</sub> herzustellen braucht es mit bekannter Technologie nur etwa 4.000 ha PV Freiflächen. Der Ersatz von Bioethanol durch synthetischen Treibstoff würde folglich 96.000 ha landwirtschaftlicher Böden zusätzlich für die Nahrungsmittelerzeugung sicherstellen.

## Änderungsvorschlag:

..... eine Engpassleistung von mehr als 200 kW aufweisen .....

## Begründung:

- a) In Niederösterreich gibt es über 10.000 Trafostationen, die meisten davon in den ländlichen Gebieten. Diese vorhandene Infrastruktur ist hervorragend geeignet für den Abtransport von Strom aus PV Anlagen. Trafostationen können in den meisten Fällen PV Leistungen von ca. 200 kW ohne nennenswerte Adaptierungen übernehmen. Ein eigenes Widmungsverfahren für so kleine Anlagen ist eine enorme Hürde und wird einen Großteil solcher Anlagen verhindern.
- a) Anlagen bis 200 kW sind kleine Anlagen und werden bevorzugt im Eigentum der Grundeigentümer und auch von lokalen Errichterfirmen errichtet werden.

- b) Eine Begrenzung auf 50 kW würde zur Errichtung von 50 kW Anlagen führen, jegliche Erweiterungen im Nahbereich erfordern sofort eine Widmung.
- c) Alle wesentlichen Interessen der Gemeinde sind im Naturschutzverfahren abgebildet Das Naturschutzrecht sieht für solche Anlagen eine Parteistellung der Gemeinden vor. Eine Widmung ist folglich nicht erforderlich und lediglich eine zusätzliche bürokratische Hürde.

#### § 27

##### NÖ Umweltschutz und Gemeinden

(1) Die **NÖ Umweltschutz** hat in den aufgrund dieses Gesetzes durchzuführenden Verwaltungsverfahren mit Ausnahme der Verwaltungsstrafverfahren sowie der Entschädigungsverfahren zur Wahrung der ihr gesetzlich übertragenen Aufgaben auf dem Gebiet des Umweltschutzes Parteistellung im Sinne des § 8 AVG.

Soweit der NÖ Umweltschutz Parteistellung zukommt, ist sie berechtigt, **Beschwerde** gegen solche Bescheide der Behörde an das Landesverwaltungsgericht zu erheben. Weiters kommt ihr das Recht zu, gegen solche Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichtes **Revision** an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

(2) Die betroffenen **Gemeinden** haben zur Wahrung ihrer Interessen des Fremdenverkehrs, der örtlichen Gefahrenpolizei, des Orts- und Landschaftsbildes und der örtlichen Raumordnung Parteistellung im Sinne des § 8 AVG in den aufgrund dieses Gesetzes durchzuführenden Verwaltungsverfahren mit Ausnahme der Verwaltungsstrafverfahren sowie der Entschädigungsverfahren..

22. § 20 Abs. 3c lautet:

„(3c) Die Landesregierung hat in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm Zonen festzulegen, auf denen die Widmung Grünland – Photovoltaikanlagen auf einer Fläche von insgesamt mehr als 2 ha zulässig ist. Dabei ist insbesondere auf die Erhaltung der Nutzbarkeit hochwertiger landwirtschaftlicher Böden, die Geologie, die Interessen des Naturschutzes bzw. übergeordnete Schutzgebietsfestlegungen, die Erhaltung wertvoller Grün- und Erholungsräume, das Orts- und Landschaftsbild, die Vermeidung der Beeinträchtigung des Verkehrs, die vorhandenen **und geplanten Transportkapazitäten der elektrischen Energie (Netzinfrastuktur)**, vorbelastete Gebiete sowie die Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Photovoltaikanlagen Bedacht zu nehmen. Im überörtlichen Raumordnungsprogramm können weitere Festlegungen getroffen werden (z.B. maximale Größe der Photovoltaikanlagen in einer Zone).“

23. Im § 20 wird nach dem Abs. 3c folgender Abs. 3d angefügt:

„(3d) Bei der Widmung einer Fläche für Photovoltaikanlagen ist insbesondere auf die Erhaltung der Nutzbarkeit hochwertiger landwirtschaftlicher Böden, die Geologie, die Interessen des Naturschutzes bzw. übergeordnete Schutzgebietsfestlegungen, den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, die vorhandenen **und geplanten Transportkapazitäten der elektrischen Energie (Netzinfrastuktur)** sowie die Vermeidung einer Beeinträchtigung des Verkehrs Bedacht zu nehmen. Bei der Berechnung der Größe von Photovoltaikanlagen muss der Mindestabstand zwischen zwei oder mehreren einzelnen Photovoltaikanlagen mindestens 200 m betragen.“

Änderungsvorschlag für § 20 Abs. 3c:

Der Passus ..... die vorhandenen und geplanten Transportkapazitäten der elektrischen Energie (Netzinfrastuktur) ..... sollte wie folgt abgeändert werden:

..... vorhandene Netzinfrastruktur .....

Begründung:

In § 20 wird für die Erstellung eines überörtlichen Programmes auf vorhandene und geplante Netzinfrastrukturen Bezug genommen. Diese Prüfungstiefe ist für ein überörtliches Programm machbar. Als allgemeine Vorgabe für die Widmung, vor allem für Anlagen kleinerer Leistung, kann diese Prüfung, vor allem in Hinblick auf die geplanten Transportkapazitäten, nicht gemacht werden. Niemand kennt zum Zeitpunkt eines Widmungsverfahrens die geplanten Transportkapazitäten. Alternativ sollte auf die vorhandene Netzinfrastruktur abgestellt werden. Dies könnte recht einfach geprüft werden, die Nähe zu einer Mittelspannungsleitung, zu einer Trafostation oder zu einem Umspannwerk wäre ein durchaus prüfbares Kriterium.

27. § 20 Abs. 6 lautet:

„(6) Die Errichtung von Betriebsbauwerken für die öffentliche oder genossenschaftliche Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung, von Bauwerken für fernmeldetechnische Anlagen, von Maßnahmen zur Wärmedämmung von bestehenden Gebäuden, Messstationen, Kapellen und andere Sakralbauten bis zu den maximalen Abmessungen 3 m Länge, 3 m Breite und 6 m Höhe, Marterln und anderen Kleindenkmälern sowie Kunstwerken darf in allen Grünlandwidmungsarten bewilligt werden. Die Fundamente der Windkraftanlagen dürfen jedoch nur auf solchen Flächen errichtet werden, die als Grünland-Windkraftanlagen im Flächenwidmungsplan gewidmet sind. Photovoltaikanlagen mit einer Engpassleistung von mehr als 50 kW dürfen nur auf solchen Flächen errichtet werden, die als Grünland-Photovoltaikanlagen gewidmet sind. An bereits am 7. Juli 2016 bestehenden

Änderungsvorschlag: 200 kW anstatt 50 kW

Begründung wie oben

### **SG Amstetten:**

#### **Zu Z. 27: § 20 Abs 6 — Grünland**

Laut Motivenbericht soll diese Regelung für „öffentliche Einrichtungen“ gelten, wenn „die Versorgung für alle Liegenschaften in gleicher Weise gewährleistet ist“.

Gleiches soll auch für „Genossenschaften“ gelten, wenn „ausschließlich die Genossenschaftsmitglieder versorgt werden“.

Die Einhaltung dieser Regelungen ist für die Baubehörde unmöglich zu überprüfen und muss daher entschieden abgelehnt werden.

## SG Klosterneuburg:

### Zu Z 24 (§ 20 Abs. 5)

In der Textgegenüberstellung wird folgender Satz rot dargestellt: „Gleichermaßen kann die Nutzung und/oder die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland eingeschränkt werden, wobei eine Beschränkung auf unter 50 m<sup>2</sup> nicht zulässig ist.“ Folge davon wäre, dass die Gemeinden zukünftig die Errichtung von Nebengebäuden bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland nicht mehr, wie bisher, durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan untersagen könnten.

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg hat dies jedoch bereits für Teilbereich des Gemeindegebiets, aufgrund der bisherigen gesetzlichen Möglichkeiten, im Flächenwidmungsplan verordnet und würde die Verordnung aufgrund der vorgesehenen Gesetzesänderung abändern müssen. Dies würde jedoch den sehr restriktiven Regelungen der Stadtgemeinde für erhaltenswerte Gebäude im Grünland widersprechen.

Es wird daher ersucht die Möglichkeit des Verbots von Nebengebäuden auch zukünftig als Einschränkungsmöglichkeit für die Gemeinden zu erhalten.

## SG Mödling:

### Bestimmungen betreffend Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (s.a. §20Abs. 5)

Hier wurde die Summe der Flächen von Nebengebäuden bei „Grünland- Erhaltenswerten Gebäuden im Grünland“ auf 100m<sup>2</sup> verdoppelt. Gemeinden können mittels Verordnung diese Größe auf minimal 50m<sup>2</sup> reduzieren. Es wäre aus Sicht der Gemeinde zielführender, die 50m<sup>2</sup> zu belassen und den Gemeinden eine Ermächtigung einzuräumen, dies bei Bedarf auf bis zu max. 100m<sup>2</sup> zu erhöhen, als eine generelle Erhöhung automatisch zuzulassen.

## WEB:

### 1. Anhebung der Leistungsgrenze für Widmungsnotwendigkeit auf 200 kWp

Der vorliegende Entwurf zur Novelle des Raumordnungsgesetzes sieht die Widmungsnotwendigkeit von PV-Anlagen im Grünland (Grünland-Photovoltaikanlagen) ab einer Engpassleistung von 50 kWp vor.

- ➔ Diese Grenze ist auf 200 kWp zu heben, um zusätzliche Erleichterungen zu schaffen und Konsistenz mit dem zukünftigen Fördersystem (laut Erneuerbaren Ausbau Gesetz) herzustellen.
- ➔ Daraus ergeben sich viele Vorteile wie ein verringerter Aufwand in der Raumordnung, Bürokratieabbau, unkomplizierte Nutzung von Flächen, effiziente Nutzung des Stromnetzes sowie ein Fokus auf regionale Aufgabengebiete und Anwendungsgebiete für Energiegemeinschaften.

### 2. Bestehender Leitfaden zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan als optimales Instrument ist beizubehalten

Der vorliegende Entwurf sieht vor, dass Widmungen für „Grünland-Photovoltaikanlagen“, auf einer Fläche größer 2 Hektar nur erfolgen dürfen, wenn diese Flächen im überörtlichen Raumordnungsprogramm ausgewiesen sind.

- ➔ Der bestehende Leitfaden zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan, der erst vor sechs Monaten veröffentlicht wurde und in dem von den nunmehr geplanten Einschränkungen keine Rede war, ist weiterhin als wichtiges Instrument zu erhalten und allen aktuellen Projekten als

Grundlage zur Umwidmung zur Verfügung stehen. Denn mit dem Leitfaden wurde erst kürzlich das Vertrauen in den bestehenden Widmungsinhalt für Grünland-Photovoltaik gefestigt.

## 5. Überörtliches Raumordnungsprogramm muss ausreichend Flächen ausweisen

**Die geplante Zonierung muss ausreichend Flächen aufweisen, die zur Photovoltaiknutzung bereitgestellt werden**, da durch unterschiedliche Besitzverhältnisse bzw. der fehlenden Widmung nicht alle ausgewiesenen Flächen tatsächlich zur Verfügung stehen werden.

## 6. Bearbeitungszeit für Widmungen innerhalb des Raumordnungsprogramms muss transparent gestaltet werden — Schnellwidmungsverfahren sind vorzusehen

Es braucht eine klare max. Zeitvorgabe für Widmungsverfahren von Flächen im überörtlichen Raumordnungsprogramm.

- ➔ **Für Flächen, die sich bereits in einer ausgewiesenen Zone befinden, ist ein „Schnellwidmungsverfahren“ vorzusehen**, um durch das Widmungsverfahren nicht zusätzliche Zeit zu verlieren.

### Weitere Hinweise:

## 7. Ermöglichung innovativer Anlagen in der Landwirtschaft

§ 20 Abs. 3c und 3d

**Die Beachtung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen ist nachvollziehbar, da grundsätzlich Ackerflächen dieser Kategorie nicht für die konventionelle Sonnenstromnutzung priorisiert werden.** Jedoch muss für innovative Konzepte, beispielsweise zur Doppelnutzung, die Möglichkeit zur Errichtung bestehen. Eine Einzelfallbewertung, in der eine Abwägung aller Interessen erfolgt, ist einem generellen Ausschluss vorzuziehen.

## 8. Bewertung von Naturschutzgebieten mit Fokussierung auf Schutzgut

Die Rücksichtnahme auf Naturschutz ist besonders wichtig und wird bereits bei jeder Umwidmung miteinbezogen. Es besteht mittlerweile wissenschaftlicher Konsens darüber, dass Photovoltaikanlagen eine positive Wirkung auf die unmittelbare Umwelt aufweisen und dadurch eine ökologische Aufwertung der entsprechenden Fläche stattfindet.

- ➔ **Eine Einzelfallprüfung ist dem generellen Ausschluss vorzuziehen. Die sorgfältige Prüfung, ob eine Anlage mit dem jeweiligen Schutzziel in Konflikt steht, ist vorzusehen.**

## WKO NÖ:

### Zu § 20 Abs 2 Z Z1 (Widmung Grünland Photovoltaikanlagen)

Diese Widmung soll für PV-Anlagen mit einer Engpassleistung von mehr als 50kW vorgesehen sein. Aus landesrechtlicher Sicht fordern wir die Anhebung der Widmungsgrenze auf 200kW, entsprechend der Genehmigungspflicht im NÖ Elektrizitätswesengesetz. Dies war auch schon bei Vorentwürfen vorgesehen.

Da derzeit auch das Erneuerbaren Ausbau Gesetz des Bundes in Ausarbeitung ist, sind aber zusätzlich die dort etwaig vorgegebenen Voraussetzungen zur Förderfähigkeit zu berücksichtigen. Keinesfalls darf aufgrund einer widmungsmäßigen Freistellung eine Förderung ausgeschlossen sein.

### **Zu § 20 Abs 3c und 3d iVm § 53 Abs 16 (Zonen für Photovoltaikanlagen mit mehr als 2 ha)**

Der für die Erlassung derartiger Zonen vorgesehene Zeitraum von 2 Jahren ab Inkrafttreten der Novelle erscheint sehr lang. Um die Zeit zur Erreichung der Ziele aus der Klima- und Energiepolitik nicht ungenützt verstreichen zu lassen, sollte hier jedenfalls rasch ein entsprechendes überörtliches Raumordnungsprogramm erlassen werden. Eine Frist von einem Jahr sollte dafür ausreichen.

Die Rücksichtnahme Belange des auf Naturschutz ist wichtig und wird aktuell bereits bei jeder Umwidmung miteinbezogen. Ein generelles Verbot der Errichtung in Schutzzonen oder Naturschutzgebieten ist jedoch nicht zielführend. Vielmehr muss die mögliche Beeinträchtigung durch die PV-Anlage in Hinblick auf das jeweilige Schutzgut beurteilt werden. Eine Einzelfallprüfung ist einem generellen Verbot vorzuziehen.

Auszunehmen vom Vorliegen einer verpflichtenden Zonierung sind jedenfalls PV-Anlagen in unmittelbarer Nähe von bestehenden wirtschaftlichen Nutzungen. Bei diesen Flächen liegt entweder ein direkter Stromverbrauch vor (z.B. in Industriegebieten), oder es handelt sich um vorbelastete Böden (z.B. entlang von Autobahnen). Hier hat ein Eingriff bereits stattgefunden und diese Flächen sind somit landwirtschaftlich nur bedingt geeignet.

Auch Flächen die bereits Teil des sektoralen Raumordnungsprogramms für die Windkraftnutzung sind, sind vom überörtlichen Raumordnungsprogramm auszunehmen und müssen für die PV-Nutzung zur Verfügung stehen. Für diese Standorte ist bereits eine entsprechende Infrastruktur vorhanden (Netz- und Netzkapazitäten). Damit können diese Flächen rasch der Nutzung zur erneuerbaren, heimischen Stromproduktion zur Verfügung gestellt werden.

### [Zu § 25:](#)

#### **Mag St. Pölten:**

#### **Zu Z 28 (§ 25 Abs. 4 Z 2): Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes**

Die Einfügung wird begrüßt, da dies zu einer Verdeutlichung der Wortbedeutung „Geringfügigkeit“ führt und damit die Handhabbarkeit des Gesetzes erleichtert.

Ergänzend ergeht eine **Anregung zu § 25 Abs 1 Z 2 NÖ ROG**: Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf u.a. nur abgeändert werden, wegen wesentlicher Änderungen der Grundlagen. Zur Klarstellung wäre es wünschenswert den § 25 Abs 1 Z 2 dahingehend zu ändern, dass er wie folgt zu lauten hat:

2. wegen wesentlicher Änderung der planerischen oder rechtlichen Grundlagen.

Zu § 25a:

**LAD1:**

Zu Z 29 (§ 25a Abs. 1):

Es sollte überlegt werden, den Satz als eigenen Unterabsatz anzufügen.

Zu § 26:

**LAD1:**

Zu Z 30 (§ 26 Abs. 2 lit. b):

Wir empfehlen anstatt auf § 25 Abs. 2 letzter Satz zu verweisen dessen Inhalt direkt in die Bestimmung aufzunehmen.

Zu § 28:

**LAD1:**

Zu Z 32 (§ 28 Abs. 3):

Es sollte überlegt werden, das Gesetz näher zu zitieren.

Zu § 30:

**ArchIng:**

**Zu Z 33 bis Z 35 (§30) - Inhalt des Bebauungsplans:**

Die Erweiterung der Möglichkeiten der Verordnungsermächtigung wird sehr positiv gesehen.

Im Motivenbericht werden Betriebsgebäude erwähnt und im Gesetz nicht mehr — Anordnung der Baukörper im zu schützenden Bereich oder im angrenzenden Bereich? Die Begrünung von Dächern und Fassaden kann verpflichtet werden, gilt dies auch für

die Bepflanzung der Parkplätze?

Die Zulässigkeit der allgemeinen Sicherung eines bestimmten Ausmaßes an unversiegelten Flächen auf dem Bauplatz zur z.B. Versickerung von Niederschlagswässern wäre notwendig/wünschenswert.

Die Schaffung von zusätzlichen Bebauungsweisen als Ersatz für die Möglichkeit der Festlegung von Sonderbebauungsweisen durch die Gemeinde wäre wünschenswert.

Das Höchstausmaß an m<sup>2</sup> pro Bauplatz ist sehr positiv und gut!

## **ARGE Wohnen:**

### **6) Weitere Vorschläge:**

Die Änderung in § 30 Abs 2 Z 22 ist dahingehend zu ändern, dass eine Fassadenbegrünung nicht durch die Gemeinden vorgeschrieben werden kann, da der Stand der Technik und Forschung eindeutig den Schluss zulässt, dass Fassadenbegrünungen ökologisch nicht wirksam sind. Auch in der Herstellung und Erhaltung sind Fassadenbegrünungen nachweislich weder ökonomisch noch ökologisch sinnvoll. Gerade in Niederösterreich sind Fassadenbegrünungen auch aus brandschutzrechtlicher Sicht mehr als bedenklich. Siehe dazu auch das Zwischenergebnis der NÖ Wohnbauforschung in der Kooperation mit der Aktion „Grün statt Grau“. Die GBVs verpflichten sich im Gegenzug zu vermehrter Aktivität im Bereich von Dachbegrünungen und Gartengestaltung nach den Planungsrichtlinien von „Natur im Garten“.

## **DI Siegl:**

### **§ 30 (Freiflächen) bzw. 31 (9)**

Entsprechend der Beantwortung einer Anfrage durch mein Büro bei der Abteilung RU1 des Amtes der NÖ Landesregierung vom Mai 2020 ist die Festlegung von „Freiflächen“ als z.B. **prozentueller (Mindest-)Anteil eines Bauplatzes** über die Textlichen Bebauungsvorschriften **derzeit nicht möglich**, obwohl im bestehenden Gesetzestext die Formulierung „.... dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß .....zu Freiflächen erklärt werden.“ beinhaltet ist.

Eine ausschließlich räumliche/planliche Fixierung von Freiflächen ist jedoch oft sinnvoll nicht möglich, z.B. wenn noch keine Detailplanungen für ein Bauvorhaben vorliegen. Eine **klare Formulierung im Gesetzestext**, die auch eine **prozentuelle Festlegung von „Freiflächen“** ermöglicht, wäre daher - auch im Sinne der im Zuge der 6.Novelle angestrebten Klimawandelanpassung - zielführend.

## **GBV:**

### **6) Weitere Vorschläge:**

Die Änderung in § 30 Abs 2 Z 22 ist dahingehend zu ändern, dass eine Fassadenbegrünung nicht durch die Gemeinden vorgeschrieben werden kann, da der Stand der Technik und Forschung eindeutig den Schluss zulässt, dass Fassadenbegrünungen ökologisch nicht wirksam sind. Auch in der Herstellung und Erhaltung sind Fassadenbegrünungen nachweislich weder ökonomisch noch ökologisch sinnvoll. Gerade in Niederösterreich sind Fassadenbegrünungen auch aus brandschutzrechtlicher Sicht mehr als bedenklich. Siehe dazu auch das Zwischenergebnis der NÖ Wohnbauforschung in der Kooperation mit der Aktion „Grün statt Grau“. Die GBVs verpflichten sich im Gegenzug zu vermehrter Aktivität im Bereich von Dachbegrünungen und Gartengestaltung nach den Planungsrichtlinien von „Natur im Garten“.

## **Mag St. Pölten:**

**Zu Z 33 (§ 30 Abs. 2 Z 5): Inhalt des Bebauungsplans****Zu Z 34 (§ 30 Abs. 2 Z 18):****Zu Z 35 (§ 30 Abs. 2 Z 22 bis 24):**

Grundsätzlich wird die Ausweitung der Regelungsmöglichkeiten (Verordnungsermächtigung für die Gemeinden) im Bebauungsplan begrüßt.

Es wird empfohlen zusätzlich folgende Inhalte in die Bestimmungen des Bebauungsplanes zu integrieren (Erläuterungen siehe Anhang):

1. Pflanzbindungen bewirken die Verpflichtung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder Grünflächen.  
→ um z.B. im Zuge von Bauprojekten schützenswerten Baumbestand trotz der Bautätigkeit sicherzustellen
2. Pflanzgebote beinhalten die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.  
→ um z.B. im Zuge der Widmung von Grüngürtel zum Emissionsschutz / Immissionsschutz die Notwendigkeit der Bepflanzung rechtlich zu verankern
3. Festlegungen in Bebauungsplänen, die Maßnahmen zum Gegenstand haben, die nicht den Bestimmungen der NÖ Bauordnung unterliegen (z. B. Pflanzgebote), sind von den grundbücherlichen Eigentümern der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke bis spätestens zum Ablauf eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Benützungsbewilligung betreffend die baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück zu verwirklichen.
4. Nutzung der Gebäude: Verteilung der Nutzungen im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie (in Teilbereichen, in Gebäuden, in Geschoßen), Anzahl der Wohnungen oder Anteil der Wohnnutzflächen, Anteil der Betriebsflächen, Angaben zur Raumhöhe, Anzahl der Abstellflächen pro Wohneinheit;  
→ um, im Speziellen im Bauland Kerngebiet den Anteil an Geschäftsflächen und Büros gegenüber der Wohnnutzung zu regeln.

---

Darüber hinaus ergeht zu **§ 30 eine allgemeine Anregung**. Der örtlichen Raumordnung stehen nur ausdrücklich genannte Maßnahmen zur Verfügung, die im Bebauungsplan geregelt werden dürfen. Sinnvoll / notwendig wäre der Gemeinde als Raumordnungsbehörde eine allgemeine Regelungskompetenz einzuräumen, damit diese auf Erfordernisse, die sich aus den Vorgaben des Raumordnungsrechtes ergeben, flexibel reagieren zu können. Dies wäre auch im Sinne der Ausübung des eigenen Wirkungsbereiches verfassungsrechtlich geboten. Vorgeschlagen wird daher nach § 30 Abs 2 NÖ ROG nachstehenden Absatz einzufügen: „Im Rahmen der Erlassung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde sonstige erforderliche Regelungen im Bebauungsplan festzulegen, die aufgrund der Erfordernisse des Raumordnungsplanes oder der Vorgaben des Raumordnungsrechtes notwendig sind.“ Alternativ könnte der § 30 Abs 2 so formuliert werden, dass das Instrumentarium nur eine demonstrative und keine taxative Aufzählung enthält.

**NÖ GVV:****Stadtgemeinde Wieselburg**

Inhalte des Bebauungsplanes (§ 30): Höchstausmaß an m<sup>2</sup> pro Bauplatz ist sehr positiv und gut. Weitere positive Elemente sind unserer Meinung nach: Schallschutz (18), Dachbegrünung (22) und Niederschlagswasser (23).

**PV Austria:****Verpflichtende PV-Anlagenerrichtung in den Bebauungsplan aufnehmen****§ 30 Abs. 2**

Während die Begrünung von Dächern und Fassaden im Bebauungsplan vorgeschrieben werden kann, fehlt hier die Möglichkeit der Vorgabe von PV-Anlagen im Bebauungsplan.

→ **Im Raumordnungsgesetz ist daher festzuhalten, dass auch PV-Anlagen im Bebauungsplan vorschreibbar sind.**

**RWA:****§ 30 (2) Abs. 18 — Inhalt des Bebauungsplan- Struktur und Ausführung der Baukörper**

Durch die vorgesehene Möglichkeit zur Festlegung der herzustellenden Strukturen und Ausführung der Baukörper oder eine bestimmte schallschutztechnische Ausführung der Gebäudefassaden im Bebauungsplan, wird sowohl die Freiheit der Bebaubarkeit als auch die der Architektur stark eingeschränkt.

**Wir regen daher dringend an, von einer solchen Regelung Abstand zu nehmen.**

*In eventu:*

Sollte dieser Forderung nicht nachgekommen werden, ersuchen wir zumindest um Änderung wie folgt. Ziel einer solchen Regelung kann nur sein, dass bestimmte Grenzwerte eingehalten werden. ***Im Bebauungsplan sollten daher lediglich die einzuhaltenden Werte vorgegeben werden. Die Umsetzung der Einhaltung dieser Werte muss jedoch alleine Sache des Errichters sein.***

**SG Mödling:****Freiflächen (s.a. § 30 bzw. § 31 Abs 9)**

Entsprechend der Beantwortung einer Anfrage durch unser beauftragtes Raumplanungsbüro bei der Abteilung RU<sub>1</sub> des Amtes der NÖ Landesregierung vom Mai 2020 ist die Festlegung von „Freiflächen“ als z.B. prozentueller (Mindest-) Anteil eines Bauplatzes über die textlichen Bebauungsvorschriften derzeit nicht möglich, obwohl im bestehenden Gesetzestext die Formulierung „..... dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß .....zu Freiflächen erklärt werden.“ beinhaltet ist. Eine ausschließlich räumliche/planliche Fixierung von Freiflächen ist jedoch oft sinnvoll nicht möglich, z.B. wenn noch keine Detailplanungen für ein Bauvorhaben vorliegen. Eine klare Formulierung im Gesetzestext, die auch eine prozentuelle Festlegung von „Freiflächen“ ermöglicht, wäre daher - auch im Sinne der im Zuge der 6.Novelle angestrebten Klimawandelanpassung - zielführend.

**Regelung der unversiegelten Fläche pro Grundstück (NÖ ROG)**

Im Hinblick auf eine funktionstaugliche Umsetzung der Vorgaben der Klimawandel-Anpassung erscheint der Wunsch vieler Gemeinden, den Anteil an unversiegelten und mit ausreichendem Erdkern ausgestatteten Flächen auf Grundstücken – z.B. mit der Angabe eines prozentualen Flächenausmaßes – regeln zu können, in der vorliegenden Novelle unberücksichtigt. Dies wäre aber insbesondere in dichter verbauten Ballungsräumen hintanzuhalten und so einen zweckdienlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten zu können.

**Überschreitung von Gebäudehöhen bzw. Bauwichen im Falle der Begrünung von Dächern oder Fassaden (NÖ Bauordnung)**

Ganz allgemein wird auch darauf hingewiesen, dass gerade bei extensiven Dachbegrünungen und Grünfassaden, die nunmehr im ROG forciert werden, es als durchaus sinnvoll erscheint, die Bauordnung – ähnlich der Regelung bei Wärmedämmungsmaßnahmen - entsprechend anzupassen. Dies gilt sowohl für eine sich aus der Schaffung von Dachbegrünungen ergebende Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen als auch für die Überbauung von Fluchtlinien aufgrund begrünter Fassaden. Beispielsweise könnte eine Überschreitung der festgelegten Bebauungshöhe um bis zu einem Meter dann zulässig sein, wenn dies zur einwandfreien Ausführung einer extensiven Dachbegrünung technisch erforderlich ist.

Ebenso könnte, wenn aus verkehrstechnischer und sicherheitstechnischer Sicht keine Bedenken bestehen sowie dadurch keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte berührt werden, eine Fassadenbegrünung mit bis zu 1m über Straßenfluchtlinien bzw. in den seitlichen Bauwuch hineinragen dürfen.

## **WA2:**

### Zu § 30 Abs. 2 Ziffer 23

In den Erläuterungen sollte der derzeitige Text durch nachfolgenden Text ersetzt werden:

*„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.“*

### Zu § 31:

## **DI Hackl:**

Ich möchte Stellung beziehen zur geplanten Neuregelung der Bebauungsweise (§31 (1))

Es wäre meiner Ansicht nach zu überlegen, im Rahmen der bevorstehenden Änderung auch die Möglichkeit einzuräumen, bei der einseitig offenen Bebauungsweise ähnlich wie bei der geschlossenen Bebauungsweise auch die Abgrenzung der Bebauungsbestimmungen anstelle der Grundstücksgrenze zugrunde zu legen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass diese Vorgangsweise im Sinne der besseren Bestandsberücksichtigung Sinn macht und mehr Rechtssicherheit schaffen könnte.

**LAD1:**Zu Z 36 (§ 31 Abs. 1):

Es sollte auch der nächste Satz geändert werden – das Wort „Sie“ sollte durch die Wortfolge „Die Bebauungsweise“ ersetzt werden.

Zu § 53:**ArchIng:****Zu Z 238 (§ 53 Abs. 15) —Übergangsbestimmungen:**

In § 53 Abs. 15 wird ausgeführt, dass sämtliche Grundstücke beim derzeitigen Status quo eingefroren werden und eine Nachverdichtung über GFZ 1 bzw. über den konsensgemäße Bebauungsdichte nicht möglich ist, was eine Einschränkung der Bautätigkeit in Bauland Kerngebiet und Bauland Wohngebiet im städtischen Bereich mit sich bringt, sodass dieser Punkt der Übergangsregelung so nicht umsetzbar ist. Nachdem sowohl im unregulierten Bauland als auch sehr oft im regulierten Bauland keine Bebauungsdichten festgelegt sind, wird diese Übergangsregelung im Gesetz alle Grundstücke auf eine max. GFZ 1 herabstufen. Das bedeutet zugleich eine Abwertung aller Grundstücke, die nur durch eine nachträgliche Regelung eine Aufwertung erfahren können, die auf sehr schwierigen Grundlagen basiert. Alleine die Gemeinden entscheiden über mögliche Aufwertungen und deren Zeitpunkt.

Auch der Ausbau von Dachausbauten im städtischen Bereich zur Nachverdichtung wird damit blockiert, weil eine Erhöhung der GFZ nicht möglich ist. Das mag im ländlichen Bereich nicht ganz so drastisch wirken, aber im städtischen Bereich ist das nicht vertretbar. Es ist nicht zu vergessen, dass im historisch gewachsenen städtischen Bereich die Geschoßflächenzahlen bei einer geschlossenen Bebauung weit über 1 liegen, da die Grundstücke bis zu 100% bebaut sind und in der Regel 2 bis 3 Geschoße aufweisen. Die vorübergehende Einschränkung der GFZ auf 1 bzw. das Einfrieren auf die konsensgemäße Bebauungsdichte würde hier einen Stillstand bedeuten.

Wir sprechen uns daher für eine Verlängerung der Übergangsfrist sowie einen großzügig definierten Stichtag aus, bis zu dem Baueinreichungen von den neuen Bestimmungen ausgenommen sind. Weiters empfehlen wir Klarstellungen, dass nur der Zeitpunkt der Antragstellung, nicht jedoch die Erteilung der Baubewilligung selbst maßgebend für die Inanspruchnahme der Übergangsfrist ist, dass für Grundstücke, die bisher mangels Bebauungsplan oder fehlender diesbezüglicher Festlegungen im Bebauungsplan mit mehr als GFZ 1,0 bebaut werden durften, die Übergangsfrist ebenso gilt und dass im Falle einer Bausperre die Baubewilligung nicht versagt werden darf, nur mit dem Argument einer zukünftigen

Neufestlegung der Widmungskategorie.

**Zu Z 38 (§53 Abs. 16) — Übergangsbestimmungen - Photovoltaik:**

Bereits abgeschlossene Deponien verfügen meist über keine noch aufrechte Genehmigung nach dem AWG bzw. waren ältere Deponien möglicherweise nach dem Vorgängergesetz das AWG 2002 genehmigt. Es stellt sich die Frage, ob die geplante Übergangsbestimmung auf alle ehemaligen Deponieflächen zutreffen soll oder nur auf solche, die wirklich über einen aufrechten Bescheid nach dem AWG 2002 verfügen. Auf Flächen, die eine aufrechte Deponiegenehmigung haben und auf denen die Deponietätigkeit noch im Gang ist, erscheint die gleichzeitige Errichtung von Photovoltaikanlagen nicht sinnvoll.

**ARGE SD:**

Es ist zwar eine Übergangsbestimmung für bestehende Betriebe vorgesehen. Diese ist aber viel zu eng formuliert, sodass zu befürchten ist, dass bestehende Betriebe in ihrer langfristigen Entwicklung eingeschränkt werden.

Nach der vorgeschlagenen Übergangsbestimmung sollen nur baubehördlich bewilligte Betriebe (!) bei Änderungen und Erweiterungen der betrieblichen Bauwerke (Achtung: keine Neuerrichtung von Bauwerken!) vom Erfordernis der „Baulandverkehrsbeschränktes Betriebsgebiet Widmung“ 3 ausgenommen sein. Die Neuerrichtung von betrieblichen Bauwerken soll auf schon jetzt als Bauland-Betriebsgebiet gewidmete Nachbargrundstücke beschränkt bleiben.

Für das Bauland-Industriegebiet sind inhaltlich ähnliche Regelungen vorgesehen.

**Die einzig nicht nachteilige Übergangsbestimmung wäre ein Weitergelten der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten für derzeit gewidmetes Bauland-Betriebsgebiet.**

**BD1:**

**ad § 53 (15):** Grundsätzlich wird die zukünftige Differenzierungsmöglichkeit der Baulandwidmungen Wohngebiet und Kerngebiet (vgl. § 16 neue Z 8 und 9) im Sinne einer qualitätsvollen, überlegten und vorausschauenden Ortsentwicklung positiv und zeitgemäß gesehen.

Aufgrund der vorgesehenen Formulierungen § 53 (15) 2. Satz sind bis zu einer Widmungsänderung z.B. keine (weiteren) Dachgeschoßausbauten (Ausbau von bisher nicht ausgebauten Dachräumen) in Bestandsgebäude möglich, da diese ja jedenfalls eine Erhöhung der Geschoßflächenzahl bewirken würden. Ähnlich restriktiv verhält es sich mit

den Bestimmungen im 3. Satz für die Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes. Beide Formulierungen bedeuten quasi ein Einfrieren der Kubatur bestehender Gebäude, obwohl derartige Baumaßnahmen (Dachgeschoßausbauten) praktisch keinen Einfluss auf die Kubatur der Gebäude hätten.

Es ist daher zu befürchten, dass bis zur Umwidmung derartiger Grundstücke bzw. bis zu den ergänzenden Festlegungen sinnvolle, notwendige und im Regelfall raumordnungsfachlich unkritische Bauprojekte nicht gestartet werden und daher eine raumordnungsfachlich positive Nachverdichtung bzw. ein zusätzlicher Impuls für die Bauwirtschaft nicht bzw. nur mit Verzögerung (eben erst nach erfolgter Umwidmung) stattfindet. Da es für die Kommunen keine Widmungsfrist gibt, könnte sogar die Situation eintreten, dass einzelne Baulandbereiche für längere Zeit „eingefroren“ bleiben.

Es wird daher vorgeschlagen anzudenken, ob nicht zumindest Bauvorhaben, die praktisch keine Erhöhung des Gebäudevolumens mit sich bringen, auch ohne Umwidmung bzw. GFZ-Festlegung weiterhin möglich bleiben sollen.

### **BMK:**

Es ist vorgesehen, dass die Widmung „Grünland-Photovoltaikanlagen“ auf einer Fläche von insgesamt mehr als 2 ha erst nach dem Inkrafttreten eines binnen zwei Jahren zu erlassenden überörtlichen Raumordnungsprogrammes über die Errichtung von PV-Anlagen in NÖ in dort festgelegten Zonen zulässig ist. Dies könnte zu einem PV-Ausbaustopp führen und die Erreichung der Ausbauziele gefährden.

Allerdings darf auf Flächen, auf denen Deponiegenehmigungen nach dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 102/2002, in der Fassung BGBl. I Nr. 24/2020 bestehen – ausgenommen Anlagen der Deponieklasse gemäß § 4 Z 1 Deponieverordnung (DVO) 2008, BGBl. II Nr. 39/2008 in der Fassung BGBl II Nr. 291/2016 (Bodenaushubdeponie) – eine Widmung „Grünland-Photovoltaikanlagen“ von insgesamt mehr als 2 ha bereits vor ihrer Ausweisung in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm erfolgen. In diesem Zusammenhang wäre zu überlegen, auch solche Altablagerungen in den vorgenannten Ausnahmetatbestand einzubeziehen, welche zwar über keine Deponiegenehmigung verfügen, aber vom Umweltbundesamt für eine PV-Nachnutzung als geeignet eingestuft werden.

### **eco-tec:**

#### **3. Übergangsbestimmungen bis zur Veröffentlichung des überörtlichen Raumordnungsprogramms**

##### **a. Schutz bereits anhängiger Verfahren dringend erforderlich**

§ 53 Abs. 16

Der vorliegende Entwurf sieht vor, dass auch bereits laufende Widmungsverfahren von Grünland-Photovoltaikanlagen ab 2 ha von dem überörtlichen Raumordnungsprogramm

betroffen sind und dementsprechend nicht weiterbearbeitet werden können. Auch diesen Projekten droht ein „Stopp“. Dies gilt im Unterschied zu anhängigen Bauverfahren, hinsichtlich der Einführung neuer Widmungsarten, welche sehr wohl einer Übergangsfrist unterliegen.

Anlagen mit anhängigen Widmungsverfahren brauchen unbedingt Bestandsschutz andernfalls sind die bisher investierten Arbeiten und Kosten bei Gemeinden (u.a. für Raumplaner), Netzbetreiber, Entwickler (Gutachten, Projektplanung) mit einem Schlag vernichtet und Investitionen österreichischer Unternehmen in der Höhe von ca. 20.000 € pro Projekt frustriert und wirtschaftlich nicht mehr verwertbar.

Auch der Verfassungsgerichtshof sieht vor, dass dem Betroffenen, zur Vermeidung von unsachlicher Ergebnisse, die Gelegenheit gegeben werden muss, sich rechtzeitig auf die neue Rechtslage einzustellen. Die gebotene Rechtssicherheit hinsichtlich des Vertrauens in bestehende Regelungen und den damit geplanten Investitionen kann durch die Gewährung von Übergangsfristen geboten werden, wie es bei der anhängigen Bauverfahren vorgesehen ist.

➔ **Auf Grund der gebotenen Rechtssicherheit sind alle Widmungsvorhaben, bei denen bis zum Beschluss des überörtlichen Raumordnungsprogramm bereits ein Umwidmungsverfahren anhängig ist, unter der aktuell geltenden Rechtslage zu Ende zu führen und von dem Raumordnungsprogramm auszunehmen.**

**b. Ausweitung der Flächen-Ausnahmen vom überörtlichen Raumordnungsprogramm erforderlich**

Neben der Ausnahme von Flächen kleiner 2 ha sowie PV—Anlagen auf ausgewählten Deponien, sind auch PV-Anlagen in (unmittelbarer) Nähe von bestehender (Gebäude)Infrastruktur (bspw. Kläranlage, Industriegebiet, Lagerplätze und Gewerbebrachen), die ggfls. auch mitgenutzt werden kann, vom überörtlichen Raumordnungsprogramm auszunehmen (unabhängig vom Flächenbedarf).

➔ **Ausweitung der Flächenausnahmen im überörtlichem Raumordnungsprogramm von Flächen in (unmittelbarer) Nähe von bestehender (Gebäude)Infrastruktur, Flächen, die bereits Teil des Raumordnungsprogramm für Windkraft sind sowie zu schließende oder bereits geschlossene Deponien.**

➔ **Zu klären ist ebenfalls was man unter Deponie versteht. Aus unserer Sicht kann es nur um den physikalischen Zustand (es gibt Deponiematerial unter der Oberfläche) und nicht um die aktuelle Widmung gehen. Bereits geschlossene Deponien haben oft schon eine reine Grünlandwidmung.**

**4. Umgehender Beschluss des Raumordnungsprogramm unerlässlich**

§ 53 Abs. 16

Weiters sieht die Novelle für die Erstellung des überörtlichen Raumordnungsprogramms eine Fertigstellungsfrist von bis zu 2 Jahren vor. Wird an dem Zeitfester für die Erstellung festgehalten, bedeutet das einen Ausbaustopp im betroffenen Anlagensegment in Niederösterreich, für die nächsten 4-5 Jahre. Dabei hat sich das Land Niederösterreich im Energiefahrplan für 2030 das Ziel gesetzt, die Photovoltaik auf 2.000 MW auszubauen — bisher installiert sind rund 360 MW. Als größtes Bundesland Österreichs kann ein derartiger Rückschritt im Ausbau der Erneuerbaren nicht akzeptiert werden.

- **Das überörtliche Raumordnungsprogramm ist innerhalb von 12 Monaten nach Veröffentlichung der Raumordnungsnovelle zu veröffentlichen, um nicht unnötig Zeit zu verlieren.**

### **Ecowind:**

#### **3. Übergangsbestimmungen bis zur Veröffentlichung des überörtlichen Raumordnungsprogramms**

##### **a. Schutz bereits anhängiger Verfahren dringend erforderlich**

§ 53 Abs. 16

Der vorliegende Entwurf sieht vor, dass auch bereits laufende Widmungsverfahren von Grünland-Photovoltaikanlagen ab 2 ha von dem überörtlichen Raumordnungsprogramm betroffen sind und dementsprechend nicht weiterbearbeitet werden können. Auch diesen Projekten droht ein „Stopp“. Dies gilt im Unterschied zu anhängigen Bauverfahren, hinsichtlich der Einführung neuer Widmungsarten, welche sehr wohl einer Übergangsfrist unterliegen.

Anlagen mit anhängigen Widmungsverfahren brauchen unbedingt Bestandsschutz andernfalls sind die bisher investierten Arbeiten und Kosten bei Gemeinden (u.a. für Raumplaner), Netzbetreiber, Entwickler (Gutachten, Projektplanung) mit einem Schlag vernichtet und Investitionen österreichischer Unternehmen in der Höhe von ca. 20.000 € pro Projekt frustriert und wirtschaftlich nicht mehr verwertbar.

**Auch der Verfassungsgerichtshof sieht vor, dass dem Betroffenen, zur Vermeidung von unsachlicher Ergebnisse, die Gelegenheit gegeben werden muss, sich rechtzeitig auf die neue Rechtslage einzustellen.** Die gebotene Rechtssicherheit hinsichtlich des Vertrauens in bestehende Regelungen und den damit geplanten Investitionen kann durch die Gewährung von Übergangsfristen geboten werden, wie es bei der anhängigen Bauverfahren vorgesehen ist.

- **Auf Grund der gebotenen Rechtssicherheit sind alle Widmungsvorhaben, bei denen bis zum Beschluss des überörtlichen Raumordnungsprogramm bereits ein Umwidmungsverfahren anhängig ist, unter der aktuell geltenden Rechtslage zu Ende zu führen und von dem Raumordnungsprogramm auszunehmen.**

##### **b. Ausweitung der Flächen-Ausnahmen vom überörtlichen Raumordnungsprogramm erforderlich**

Neben der Ausnahme von Flächen kleiner 2 ha sowie PV—Anlagen auf ausgewählten Deponien, sind auch PV-Anlagen in (unmittelbarer) Nähe von bestehender (Gebäude)Infrastruktur (bspw. Kläranlage, Industriegebiet, Lagerplätze und Gewerbebrachen), die ggfls. auch mitgenutzt werden kann, vom überörtlichen Raumordnungsprogramm auszunehmen (unabhängig vom Flächenbedarf).

- **Ausweitung der Flächenausnahmen im überörtlichem Raumordnungsprogramm von Flächen in (unmittelbarer) Nähe von bestehender (Gebäude)Infrastruktur, Flächen, die bereits Teil des Raumordnungsprogramm für Windkraft sind sowie Bodenaushub-Deponien**

#### **4. Umgehender Beschluss des Raumordnungsprogramm unerlässlich**

## § 53 Abs. 16

Weiters sieht die Novelle für die Erstellung des überörtlichen Raumordnungsprogramms eine Fertigstellungsfrist von bis zu 2 Jahren vor. Wird an dem Zeitfester für die Erstellung festgehalten, bedeutet das einen Ausbaustopp im betroffenen Anlagensegment in Niederösterreich, für die nächsten 4-5 Jahre. Dabei hat sich das Land Niederösterreich im Energiefahrplan für 2030 das Ziel gesetzt, die Photovoltaik auf 2.000 MW auszubauen - bisher installiert sind rund 360 MW. Als größtes Bundesland Österreichs kann ein derartiger Rückschritt im Ausbau der Erneuerbaren nicht akzeptiert werden.

**→ Das überörtliche Raumordnungsprogramm ist innerhalb von 12 Monaten nach Veröffentlichung der Raumordnungsnovelle zu veröffentlichen, um nicht unnötig Zeit zu verlieren.**

**EVN:**

Aufbauend auf diesen Überlegungen schlagen wir folgende Änderungen im Entwurf zu § 53 Abs. 16 NÖ ROG 2014 vor:

1. Zu Z 38. zu § 53 Abs. 16

*„(16) Die Landesregierung hat das überörtliche Raumordnungsprogramm über die Errichtung von PV-Anlagen in NÖ (§ 20 Abs. 3c) binnen zwei Jahren nach Inkrafttreten der Novelle LGBl \_\_\_/2020 zu erlassen. Die Widmung „Grünland-Photovoltaikanlagen“ auf einer Fläche von insgesamt mehr als 2 ha ist erst nach dem Inkrafttreten eines ~~binnen zwei Jahren zu erlassenden~~ überörtlichen Raumordnungsprogrammes über die Errichtung von PV-Anlagen in NÖ in dort festgelegten Zonen zulässig. Verfahren zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zur Festlegung der Widmung „Grünland-Photovoltaikanlagen“ auf einer Fläche von insgesamt mehr als 2 ha, die ~~bei denen~~ die Gemeinde am 1. Oktober 2020 bereits der Landesregierung oder der Umweltbehörde zur Stellungnahme (§ 24 Abs. 2, § 24 Abs. 5, gegebenenfalls in Verbindung mit § 25 Abs. 4 Satz 1; nicht jedoch die bloße Vorlage an die Umweltbehörde gemäß § 25 Abs 4 Z 2) oder zur Genehmigung (§ 24 Abs. 11, gegebenenfalls in Verbindung mit § 25 Abs. 4 Satz 1) vorgelegt hat, sind fortzusetzen und – abweichend vom vorhergehenden Satz unabhängig von dem allenfalls währenddessen erlassenen überörtlichen Raumordnungsprogramm über die Errichtung von PV-Anlagen in NÖ – zu Ende zu führen. Auf Flächen, auf denen Deponiegenehmigungen nach dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 102/2002, in der Fassung BGBl. I Nr. 24/2020 bestehen – ausgenommen Anlagen der Deponieklasse gemäß § 4 Z 1 Deponieverordnung (DVO) 2008, BGBl. II Nr. 39/2008 in der Fassung BGBl II Nr. 291/2016 (Bodenaushubdeponie) – darf eine Widmung „Grünland-Photovoltaikanlagen“ von insgesamt mehr als 2 ha bereits vor ihrer Ausweisung in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm erfolgen. Bei geplanten PV-Anlagen im Grünland, die einen vorhandenen Netzanschlusspunkt ergänzend nutzen können, darf eine Widmung „Grünland-Photovoltaikanlagen“ von insgesamt mehr als 2 ha bereits vor ihrer Ausweisung in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm erfolgen.“*

2. In die Erläuterungen Z 38. zu § 53 Abs. 16 sollte aufgenommen werden:

*„Unter der ergänzenden Nutzung eines vorhandenen Netzanschlusspunkts durch künftige PV-Anlagen im Grünland wird die Einspeisung des von der PV-Anlage produzierten Stromes an einem dafür geeigneten bestehenden Netzanschlusspunkt (z.B. für einen Windpark) verstanden. Die zu erwartende Nennleistung der PV-Anlage darf nicht zur Einspeiseleistung der bestehenden oder projektierten Erzeugungsanlage (z.B. Windpark) addiert werden, sondern es genügt, wenn die künftige PV-Anlage in der Anschlussleistung Platz findet. Wenn in den bestehenden Netzanschlusspunkt bereits PV-Anlagen einspeisen, ist deren Nennleistung zur Nennleistung der geplanten PV-Anlage zu addieren, weil diese beiden Anlagen ähnliche Erzeugungskurven aufweisen würden.*

*Um die Nutzbarkeit des bestehenden Netzanschlusspunkts mit der Leistung der künftigen PV-Anlage in Beziehung setzen zu können, ist die zu erwartende Nennleistung der PV-Anlage pauschal mit 1 MW/ha anzunehmen. Die Nutzung dieses Tatbestands setzt voraus, dass der Gemeinde die Bestätigung des Inhabers des bestehenden Netzanschlusspunkts über seine technische und privatrechtliche Nutzbarkeit für*

*die Einspeisung von Strom aus der künftigen PV-Anlage vorliegt.*

*Die vorrangige Umsetzung von Projekten, die bereits bestehende Netzanschlüsse nutzen, ermöglicht die verstärkte Nutzung von vorhandenen Transportkapazitäten für elektrische Energie (Netzinfrastruktur, vgl § 20 Abs 3b NÖ ROG 2014) und die Vermeidung von zukünftig notwendigen Netzausbauten.“*

## 2. Zu Z 27 (§ 20 Abs. 6) – Erläuterungen

Wir begrüßen die vorgeschlagene Änderung des § 20 Abs. 6 in Z 27. In den Erläuterungen regen wir eine Klarstellung an, dass Betriebsbauwerke für die öffentliche Energie- und Wasserversorgung auch dann begünstigt sind, wenn sie auch der überörtlichen Versorgung dienen. Es wäre schwer verständlich, wenn eine Gemeinde durch die Verweigerung einer Änderung des Flächenwidmungsplans die Möglichkeit hätte, die Versorgung der Nachbargemeinden mit Energie oder Wasser zu erschweren oder zu verhindern. Daher möge vor dem letzten Satz der Erläuterungen dieser Satz eingefügt werden:

*„Auch die Vorbelieferung von derartigen öffentlichen Einrichtungen mit Energie bzw. Wasser ist umfasst.“*

## **Flughafen:**

Zur Novelle des § 53 NÖ ROG:

Gerade im Hinblick auf die Folgenutzung von Altstandorten, Verdachtsflächen und Altlasten sollte ebenfalls eine „Grünland-Photovoltaikanlagen“-Widmung vorgezogen möglich sein. Derartige Standorte stellen auch nach der Sicherung in der Regel kein hochwertiges Grünland dar, eine landwirtschaftliche Nutzung derartiger Flächen scheidet meist ebenso von vornherein aus. Sinnvoll wäre es jedoch, solche Flächen in der Folge nicht nur als zB Verkehrsflächen zu nutzen, sondern unmittelbar auch für „Grünland-PV-Anlagen“.

Abs. 16 sollte daher wie folgt ergänzt werden:

*(16) Die Widmung „Grünland-Photovoltaikan/agen“ auf einer Fläche von insgesamt mehr als 2 ha ist erst nach dem Inkrafttreten eines binnen zwei Jahren zu erlassenden überörtlichen Raumordnungsprogrammes über die Errichtung von PV-Anlagen in NÖ in dort festgelegten Zonen zulässig. Auf Flächen, die als Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß Altlastensanierungsgesetz ausgewiesen sind und eine Sanierung ohne Festlegung einer anderen Folgewidmung genehmigt wurde, sowie auf Flächen, auf denen Deponiegenehmigungen nach dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 102/2002, in der Fassung BGBl. I Nr. 24/2020 bestehen — ausgenommen Anlagen der Deponieklasse gemäß § 4 Z 1 Deponieverordnung (DVO) 2008, BGBl. II Nr. 39/2008 in der Fassung BGBl II Nr. 291/2016 (Bodenaushubdeponie) — darf eine Widmung „Grünland—Photovoltaikan/agen“ von insgesamt mehr als 2 ha bereits vor ihrer Ausweisung in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm erfolgen.*

## **FCC:**

1. Der Entwurf sieht in § 53 Abs. 16 vor, dass Deponieflächen auch vor

Erlassung eines überörtlichen Raumordnungsprogrammes über die Errichtung von PV-Anlagen in NÖ in einer Größe von mehr als 2 ha als „Grünland-Photovoltaikanlagen“ gewidmet werden können. Wir begrüßen diese Regelung und sehen sie als sehr sinnvolle und bodenschonende Möglichkeit, dem Klimaschutz ohne Konkurrenz mit der landwirtschaftlichen Nutzung zu entsprechen.

2. Wir hegen aber die Sorge, dass die derzeitige Formulierung des § 53 Abs. 16 den Anwendungsbereich dieser Bestimmung unbeabsichtigt einengen könnte; dies aus folgenden Gründen:
  - a) Nach der derzeitigen Formulierung bezieht sich die Möglichkeit einer „Grünland-Photovoltaikanlagen“—Widmung über 2 ha „auf Flächen, auf denen Deponiegenehmigungen nach dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 102/2002, in der Fassung BGBl. I Nr. 24/2020 bestehen“.
  - b) Die Rechtslage bei der Genehmigung von Deponien hat sich in der Vergangenheit mehrfach geändert, daher wurden Deponiegenehmigungen je nach Zeitpunkt auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen erteilt: Bis zum Inkrafttreten des AWG 2002 wurden (vor allem) Genehmigungen nach dem Wasserrechtsgesetz (§ 32 bzw. § 31b WRG) oder im Fall der Neuerrichtung oder wesentlichen Änderung von Deponien für nicht gefährliche Abfälle über 100.000 m<sup>3</sup> nach § 29 AWG 1990 erteilt. Diese Genehmigungen gelten seit Inkrafttreten des AWG 2002 am 02.11.2002 — sofern der Deponiekonsens noch aufrecht war — als Genehmigung nach § 37 AWG 2002. Der derzeitige Wortlaut der Novelle schließt die Interpretation nicht aus, dass diese „Altgenehmigungen“ von § 53 Abs. 16 nicht erfasst sind, da sie naturgemäß noch nicht auf Grundlage des AWG 2002 erteilt wurden.

- c) Zahlreiche nach dem WRG genehmigte Deponien wurden in den Jahren 1997 — 1998 im Zusammenhang mit der Einführung des Regimes der Deponieverordnung aufgelassen (§ 31d Abs. 3 WRG idF BGBl. I 59/1997; sog. Wasserrechtsgesetznovelle Deponien), womit auf diesen in der Folge keine Abfälle mehr abgelagert wurden. Auch für diese Deponien ist es nach der derzeitigen Formulierung des Entwurfes nicht gesichert, ob sie § 53 Abs. 16 unterliegen, dh ob auf ihnen „*Deponiegenehmigungen nach dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 102/2002, in der Fassung BGBl. I Nr. 24/2020 bestehen*“.

Wir ersuchen daher um Klarstellung, dass § 53 Abs. 16 auch vor dem Inkrafttreten des AWG 2002 (am 02.11.2002) nach wasserrechtlichen oder abfallrechtlichen Vorschriften genehmigte und/oder aufgelassene Deponien unterliegen.

Andernfalls besteht die Gefahr einer Interpretation, die gerade jene „Altdeponien“ von der Neuregelung ausschließen würde, die sich aufgrund der bereits langen Nachsorgephase und aufgrund typischerweise bereits abgeklungener Setzungen besonders für eine Nachnutzung der Oberfläche mit PV—Anlagen eignen.

Wie dargestellt besteht die Auslegungsunsicherheit deshalb, da der Entwurf ausdrücklich auf eine „Deponiegenehmigung“ nach dem AWG 2002 abstellt. Um Interpretationsprobleme zu vermeiden und die Bestimmung dennoch wie bisher auf genehmigte Deponien, die heute der Überwachung durch die Abfallrechtsbehörde nach dem AWG 2002 unterliegen, einzuschränken, wäre z.B. folgende Formulierung des § 53 Abs. 16 möglich:

*„(16) Die Widmung „Grünland—Photovoltaikanlagen“ auf einer Fläche von insgesamt mehr als 2 ha ist erst nach dem Inkrafttreten eines binnen zwei Jahren zu erlassenden überörtlichen Raumordnungsprogrammes über die Errichtung von PV—Anlagen in NÖ in dort festgelegten Zonen zulässig. Auf genehmigten Deponieflächen, die dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 102/2002, in der Fassung BGBl. I Nr. 24/2020 unterliegen — ausgenommen Anlagen der Deponieklasse gemäß § 4 Z 1 Deponieverordnung (DVO) 2008, BGBl. II Nr. 39/2008 in der Fassung BGBl II Nr. 291/2016 (Bodenaushubdeponie) — darf eine Widmung „Grünland—Photovoltaikanlagen“ von insgesamt mehr als 2 ha bereits vor ihrer Ausweisung in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm erfolgen.“*

**ImWind:**

## 1. Übergangsbestimmungen bis zur Veröffentlichung des überörtlichen Raumordnungsprogramms

### a. Schutz bereits anhängiger Verfahren dringend erforderlich

§ 53 Abs. 16

Der vorliegende Entwurf sieht vor, dass auch bereits laufende Widmungsverfahren von Grünland-Photovoltaikanlagen ab 2 ha von dem überörtlichen Raumordnungsprogramm betroffen sind und dementsprechend nicht weiterbearbeitet werden können. Auch diesen Projekten droht ein „Stopp“. Dies gilt im Unterschied zu anhängigen Bauverfahren, hinsichtlich der Einführung neuer Widmungsarten, welche sehr wohl einer Übergangsfrist unterliegen.

Anlagen mit anhängigen Widmungsverfahren brauchen unbedingt Bestandsschutz, andernfalls sind die bisher investierten Arbeiten und Kosten bei Gemeinden (u.a. für Raumplaner), Netzbetreibern, Entwicklern (Gutachten, Projektplanung) **mit einem Schlag vernichtet und Investitionen österreichischer Unternehmen frustriert und wirtschaftlich nicht mehr verwertbar.**

Dies entspricht der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs, nach der den Betroffenen zur Vermeidung von unsachlichen Ergebnissen die Gelegenheit gegeben werden muss, sich rechtzeitig auf neue Rechtslagen einzustellen.

Wir als Entwickler haben ebenso wie die gesamte Branche aufgrund der bestehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen z.B. Klima- und Energiestrategie der österreichischen Bundesregierung mit Ihrer #mission2030, sowie des Regierungsprogramms (Dekarbonisierung der Gesellschaft bis 2040) und des NÖ Energiefahrplan 2020-2030, insbesondere aufgrund des erst im März 2020 veröffentlichten NÖ Leitfadens für Freiflächen-Photovoltaik vorbereitende Arbeiten und Entwicklungstätigkeiten für Freiflächen-PV-Anlagen aufgenommen und zu diesem Zweck bereits zwei neue Mitarbeiter eingestellt.

Auf Grundlage dieses Leitfadens sind bereits einige Freiflächen PV-Projekte mit den Gemeinden abgestimmt worden und die Gemeinden haben erste Schritte zur Umwidmung von Grundstücken gestartet. Mit der zur Begutachtung eingebrachten Gesetzesnovelle können diese Investitionen nun für die nächsten Jahre nicht getätigt werden, da die Umwidmungen der Gemeinden gestoppt werden, bis der Zonierungsprozess beendet ist.

Daher ist unsere Forderung, die Übergangsbestimmungen des Gesetzesentwurfes um einen Passus zu ergänzen, dass bereits laufende PV Widmungsverfahren von den Gemeinden und dem Land NÖ weiterverfolgt werden können und die überregionale PV-Zonierung nur für noch nicht bis zum Beschluss der NÖ Raumordnungsnovelle (Stichtag) eingebrachte Projekte gilt.

**(Formulierungsvorschlag: „Auf Grund der gebotenen Rechtssicherheit sind alle Widmungsvorhaben, bei denen bis zum Beschluss des überörtlichen Raumordnungsprogramms bereits ein Umwidmungsverfahren anhängig ist, unter der aktuell geltenden Rechtslage zu Ende zu führen und von dem Raumordnungsprogramm auszunehmen“)**

Dadurch können weiterhin Investitionen in Erneuerbare Energie getätigt werden, Arbeitsplätze gesichert oder geschaffen werden, die gerade in heutigen Corona-bedingt wirtschaftlich schwierigen

Zeiten umso erforderlicher erscheinen. Außerdem werden dadurch die niederösterreichischen Energieziele sowie der Zielerreichungspfad der CO<sub>2</sub>-Ziele der Republik maßgeblich unterstützt.

**LAD1:**

Zu Z 37 (§ 53 Abs. 8):

In Z 4 könnte überlegt werden, nach dem Wort „Fassung“ die Wortfolge „dieses Landesgesetzes“ einzufügen.

Es stellt sich die Frage, ob durch diese Bestimmung nun eine sachlich gerechtfertigte Bevorzugung im Hinblick auf andere Handelsbetriebe besteht.

Zu Z 38 (§ 53 Abs. 15 bis 17):

Noch ist unklar, auf welches Datum in Abs. 15 abgestellt werden soll. Sollte auf das Inkrafttreten dieser Novelle Bezug genommen werden, könnte überlegt werden, auf die am Tag des Inkrafttretens der Änderung des NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. XX/XXXX, anhängigen Bauverfahren abzustellen bzw. auf bestehende Wohngebäude usw.

Im zweiten Satz sollte im Zitat nach der Abkürzung „Z“ der Punkt entfallen. In diesem Satz könnte überlegt werden, die Wortfolge „in den bisherigen Widmungsarten“ durch das Wort „weiterhin“ zu ersetzen.

Die übrigen Sätze wären auf die Vollständigkeit der erfassten Fälle zu überprüfen – im Übrigen erscheinen die Regelungen äußerst kompliziert.

Es sollte darüber hinaus überlegt werden, generell eine Verpflichtung zur Anpassung der örtlichen Raumordnungsprogramme bis zu einem bestimmten Zeitpunkt anzuordnen.

In Abs. 16 erster Satz sollte festgelegt werden, ab wann diese zwei Jahre zu laufen beginnen. Auch ist unklar, ob dies für alle Deponiegenehmigungen gilt oder nur für solche Deponien, die bereits verfüllt sind.

Darüber hinaus sollte überlegt werden, den letzten Satz zu vereinfachen.

In Abs. 17 sollten nicht die in den genannten Normen „enthaltenen Bestimmungen betreffend die Einhaltung der linearen und flächigen Siedlungsgrenzen bei der Flächenwidmung“ aufgehoben werden, sondern direkt die einzelnen Bestimmungen.

Der letzte Unterabsatz erscheint zu ungenau – es müsste für jede einzelne Verordnung die entsprechende Bezugnahme geändert werden.

## LSG:

### 3. Übergangsbestimmungen bis zur Veröffentlichung des überörtlichen Raumordnungsprogramms

#### a. Schutz bereits anhängiger Verfahren dringend erforderlich

§ 53 Abs. 16

Der vorliegende Entwurf sieht vor, dass auch bereits laufende Widmungsverfahren von Grünland-Photovoltaikanlagen ab 2 ha von dem überörtlichen Raumordnungsprogramm betroffen sind und dementsprechend nicht weiterbearbeitet werden können. Auch diesen Projekten droht ein „Stopp“. Dies gilt im Unterschied zu anhängigen Bauverfahren, hinsichtlich der Einführung neuer Widmungsarten, welche sehr wohl einer Übergangsfrist unterliegen.

Anlagen mit anhängigen Widmungsverfahren brauchen unbedingt Bestandsschutz andernfalls sind die bisher investierten Arbeiten und Kosten bei Gemeinden (u.a. für Raumplaner), Netzbetreiber, Entwickler (Gutachten, Projektplanung) mit einem Schlag vernichtet und Investitionen österreichischer Unternehmen in der Höhe von ca. 20.000 € pro Projekt frustriert und wirtschaftlich nicht mehr verwertbar.

Auch der Verfassungsgerichtshof sieht vor, dass dem Betroffenen, zur Vermeidung von unsachlicher Ergebnisse, die Gelegenheit gegeben werden muss, sich rechtzeitig auf die neue Rechtslage einzustellen. Die gebotene Rechtssicherheit hinsichtlich des Vertrauens in bestehende Regelungen und den damit geplanten Investitionen kann durch die Gewährung von Übergangsfristen geboten werden, wie es bei der anhängigen Bauverfahren vorgesehen ist.

➔ **Auf Grund der gebotenen Rechtssicherheit sind alle Widmungsvorhaben, bei denen bis zum Beschluss des überörtlichen Raumordnungsprogramm bereits ein Umwidmungsverfahren anhängig ist, unter der aktuell geltenden Rechtslage zu Ende zu führen und von dem Raumordnungsprogramm auszunehmen.**

#### b. Ausweitung der Flächen-Ausnahmen vom überörtlichen Raumordnungsprogramm erforderlich

Neben der Ausnahme von Flächen kleiner 2 ha sowie PV-Anlagen auf ausgewählten Deponien, sind auch PV-Anlagen in (unmittelbarer) Nähe von bestehender (Gebäude)Infrastruktur (bspw. Kläranlage, Industriegebiet, Lagerplätze und Gewerbebrachen), die ggfls. auch mitgenutzt werden kann, vom überörtlichen Raumordnungsprogramm auszunehmen (unabhängig vom Flächenbedarf).

➔ **Ausweitung der Flächenausnahmen im überörtlichem Raumordnungsprogramm von Flächen in (unmittelbarer) Nähe von bestehender (Gebäude)Infrastruktur, Flächen, die bereits Teil des Raumordnungsprogramm für Windkraft sind sowie Bodenaushub-Deponien.**

### 4. Umgehender Beschluss des Raumordnungsprogramm unerlässlich

§ 53 Abs. 16

Weiters sieht die Novelle für die Erstellung des überörtlichen Raumordnungsprogramms eine Fertigstellungsfrist von bis zu 2 Jahren vor. **Wird an dem Zeitfester für die Erstellung festgehalten, bedeutet das einen Ausbaustopp im betroffenen Anlagensegment in Niederösterreich, für die nächsten 4-5 Jahre.** Dabei hat sich das Land Niederösterreich im

Energiefahrplan für 2030 das Ziel gesetzt, die Photovoltaik auf 2.000 MW auszubauen — bisher installiert sind rund 360 MW. **Als größtes Bundesland Österreichs kann ein derartiger Rückschritt im Ausbau der Erneuerbaren nicht akzeptiert werden.**

- ➔ **Das überörtliche Raumordnungsprogramm ist innerhalb von 12 Monaten nach Veröffentlichung der Raumordnungsnovelle zu veröffentlichen, um nicht unnötig Zeit zu verlieren.**

## **Mag Krems:**

### **Ad § 53 Übergangsbestimmungen:**

Ab diesem Zeitpunkt gilt bis zur Neufestlegung ein Bauverbot — ist ersatzlos zu streichen.

Beispiel: für einen 450m<sup>2</sup> großen Bauplatz mit der Bauklasse II, Bebauungsdichte 34% gilt ab 1. Feb.

2026 ein Bauverbot für ein 100m<sup>2</sup> Wohngebäude + 60m<sup>2</sup> Garage/Nebengebäude

für eine ortsübliche Bebauung wird Bauklasse II benötigt und kleine Grundstücksgrößen (kompaktes Bauen) werden derzeit gefördert -> Bauverbot ist demnach nicht zielführend.

Eine deutliche Auslegung des Widmungswiderspruchs ist erforderlich.

Ergibt sich ein Widmungswiderspruch, wenn

- der FWP eine GFZ von 1,0 zulässt und der BPL eine höhere GFZ erlaubt?

## **Mag St. Pölten:**

### **§ 53 Abs. 8 Z. 4:**

Diese Bestimmung ist eine absolute Besserstellung von bestehenden Betrieben; sachlich nicht gerechtfertigt. Es werden manchen bevorzugt und wäre dies daher aus verfassungsrechtlicher Sicht abzulehnen

### **Zu Z 37 (§ 53 Abs. 8): Übergangsbestimmungen**

In Absatz 8 Zi 1 sollten nur Zu- und Umbauten zugelassen werden, bei Totalabbruch des Gebäudes sollten nur Handelseinrichtungen gemäß § 18 errichtet werden können. Dies soll verhindern, dass wenn z.B. ein Baumarkt, Reifenhändler oder ähnliches abgerissen wird und an dem Standort dann eine Ansammlung von Handelsflächen entsteht, die die gewidmeten Zentrumszonen schwächt. Jedenfalls sollte die bestehende Bestimmung, die in der Übergangsbestimmung ein zeitlich unbegrenztes Wiedererrichten zulässt, zumindest zeitlich begrenzt wird. Im Novellenentwurf werden jedoch nur die neu hinzugenommen Bestimmungen gemäß § 18 Abs. 7 (Stellplatzanordnungen) ergänzt.

In § 53 Abs. 8 Zi. 4 sollen nunmehr die Wiedererrichtung von Objekten die gemäß § 18 Abs. 6 letzter Satz (Verkauf an Wiederverkäufer) errichtet wurden, geregelt werden. Diesen soll die einmalige Vergrößerung der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren um weitere 750 m<sup>2</sup> zugestanden werden, was sachlich aufgrund der planerischen Zielsetzungen und den geltenden Gesetzesbestimmungen für Handelsbetrieben, nicht gerechtfertigt erscheint. Letztlich werden diese Betriebe dadurch bessergestellt.

### **§ 53 Abs. 15:**

Für die Übergangsbestimmungen wäre eine bessere Lesbarkeit von Vorteil.

1.Satz: Bauverfahren, die am xx.xx.2020 bereits anhängig waren, werden durch die Anfügung des Abs. 7 in § 18, die Änderungen in § 53 Abs. 8 Z. 1 und 2 sowie die Einführung der neuen Widmungsarten in § 16 Abs. 1 Z. 8, 9, 10 und 11, in der Fassung LGBl. Nr. xx/2020, nicht berührt.

- 2.Satz: Bei bestehenden Wohngebäuden oder Betrieben, die eine der Widmungsarten gemäß § 16 Abs. 1 Z. 8 oder 9 erfordern, sind auch in den bisherigen Widmungsarten Bauvorhaben zulässig, die keine Erhöhung der maßgeblichen Parameter (Geschoßflächenzahl) bewirken.
- 3.Satz: Auf Grundstücken im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet, deren festgelegte Bebauungsdichte am xx.xx.2020 im Ergebnis eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 zulässt, für die eine Geschoßflächenzahl über 1 verordnet wurde oder deren konsensgemäße Bebauungsdichte eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 ergibt, gilt bis zu einer allfälligen Änderung der Widmungsart und / oder des Bebauungsplans spätestens bis einschließlich 31.01.2026 die festgelegte bzw. durch die konsensgemäße Bebauung konsumierte Bebauungsdichte und besteht ebenso kein Widmungswiderspruch im Sinne des zweiten Satzes im Bauverfahren.

### **Zu Z 38 (§ 53 Abs. 15): Übergangsbestimmungen**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der gegenständliche Absatz erheblich unter der Lesbarkeit und daraus folgend der Nachvollziehbarkeit leidet. Hier wird jedenfalls eine bessere Gliederung empfohlen.

Der letzte Satz des Abs. 15 hinsichtlich bestehender Betriebe im Bauland Betriebsgebiet und Industriegebiet („Die am XX. X. 2020 in den Widmungsarten Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet baubehördlich bewilligten Betriebe dürfen Änderungen und Erweiterungen der betrieblichen Bauwerke sowie Erweiterungen des Betriebes auf benachbarten Grundstücken – sofern diese zum Stichtag die Widmung Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Industriegebiet hatten – vornehmen, ohne dass dafür eine der Widmungsarten gemäß § 16 Abs. 1 Z 10 oder 11 erforderlich ist.“) scheint in der späteren Nachverfolgung für die Gemeinden kompliziert und mit erheblichem Aufwand verbunden, auch wenn sie inhaltlich jedenfalls sinnvoll und notwendig ist. Vielmehr wird die Sinnhaftigkeit / Notwendigkeit der neuen „verkehrsbeschränkten“ Widmungsarten angezweifelt.

Vielmehr scheint es zweckmäßig, die gewünschten Einschränkungen der Verkehrsbelastungen in BB & BI auf die Neuwidmung (Erstwidmung und Änderung der Widmungsart des Baulandes) zu beschränken.

## **Ökowind:**

### **3. Übergangsbestimmungen bis zur Veröffentlichung des überörtlichen Raumordnungsprogramms**

#### **a. Schutz bereits anhängiger Verfahren dringend erforderlich**

§ 53 Abs. 16

Der vorliegende Entwurf sieht vor, dass auch bereits laufende Widmungsverfahren von Grünland-Photovoltaikanlagen ab 2 ha von dem überörtlichen Raumordnungsprogramm betroffen sind und dementsprechend nicht weiterbearbeitet werden können. Auch diesen Projekten droht ein „Stopp“. Dies gilt im Unterschied zu anhängigen Bauverfahren, hinsichtlich der Einführung neuer Widmungsarten, welche sehr wohl einer Übergangsfrist unterliegen.

Anlagen mit anhängigen Widmungsverfahren brauchen unbedingt Bestandsschutz andernfalls sind die bisher investierten Arbeiten und Kosten bei Gemeinden (u.a. für

Raumplaner), Netzbetreiber, Entwickler (Gutachten, Projektplanung) mit einem Schlag vernichtet und Investitionen österreichischer Unternehmen in der Höhe von ca. 20.000 € pro Projekt frustriert und wirtschaftlich nicht mehr verwertbar.

Auch der Verfassungsgerichtshof sieht vor, dass dem Betroffenen, zur Vermeidung von unsachlicher Ergebnisse, die Gelegenheit gegeben werden muss, sich rechtzeitig auf die neue Rechtslage einzustellen. Die gebotene Rechtssicherheit hinsichtlich des Vertrauens in bestehende Regelungen und den damit geplanten Investitionen kann durch die Gewährung von Übergangsfristen geboten werden, wie es bei der anhängigen Bauverfahren vorgesehen ist.

→ **Auf Grund der gebotenen Rechtssicherheit sind alle Widmungsvorhaben, bei denen bis zum Beschluss des überörtlichen Raumordnungsprogramm bereits ein Umwidmungsverfahren anhängig ist, unter der aktuell geltenden Rechtslage zu Ende zu führen und von dem Raumordnungsprogramm auszunehmen.**

**b. Ausweitung der Flächen-Ausnahmen vom überörtlichen Raumordnungsprogramm erforderlich**

Neben der Ausnahme von Flächen kleiner 2 ha sowie PV—Anlagen auf ausgewählten Deponien, sind auch PV-Anlagen in (unmittelbarer) Nähe von bestehender (Gebäude)Infrastruktur (bspw. Kläranlage, Industriegebiet, Lagerplätze und Gewerbebrachen), die ggfls. auch mitgenutzt werden kann, vom überörtlichen Raumordnungsprogramm auszunehmen (unabhängig vom Flächenbedarf).

→ **Ausweitung der Flächenausnahmen im überörtlichem Raumordnungsprogramm von Flächen in (unmittelbarer) Nähe von bestehender (Gebäude)Infrastruktur, Flächen, die bereits Teil des Raumordnungsprogramm für Windkraft sind sowie zu schließende oder bereits geschlossene Deponien.**

**4. Umgehender Beschluss des Raumordnungsprogramm unerlässlich**

§ 53 Abs. 16

Weiters sieht die Novelle für die Erstellung des überörtlichen Raumordnungsprogramms eine Fertigstellungsfrist von bis zu 2 Jahren vor. **Wird an dem Zeitfester für die Erstellung festgehalten, bedeutet das einen Ausbaustopp im betroffenen Anlagensegment in Niederösterreich, für die nächsten 4-5 Jahre.** Dabei hat sich das Land Niederösterreich im Energiefahrplan für 2030 das Ziel gesetzt, die Photovoltaik auf 2.000 MW auszubauen — bisher installiert sind rund 360 MW. Als größtes Bundesland Österreichs kann ein derartiger Rückschritt im Ausbau der Erneuerbaren nicht akzeptiert werden.

→ **Das überörtliche Raumordnungsprogramm ist innerhalb von 12 Monaten nach Veröffentlichung der Raumordnungsnovelle zu veröffentlichen, um nicht unnötig Zeit zu verlieren.**

**Püspök:**

**3. Ausweitung der Flächen-Ausnahmen vom überörtlichen Raumordnungsprogramm erforderlich**

Neben dervorgesehenen Ausnahme von begrenzten Flächen im Grünland (siehe aber Punkt I) sowie PV—Anlagen auf ausgewählten Deponien, sind auch PV—Anlagen in (unmittelbarer) Nähe von bestehender

(Gebäude)infrastruktur (bspw. Kläranlage, Industriegebiet, Lagerplätze und Gewerbebrachen), die ggfls. auch mitgenutzt werden kann, vom überörtlichen Raumordnungsprogramm auszunehmen (unabhängig vom Flächenbedarf).

Ausweitung der Flächenausnahmen im überörtlichen Raumordnungsprogramm von Flächen in (unmittelbarer) N'ähe von bestehender (Gebäude)infrastruktür, Flächen, die bereits Teil des Raumordnungsprogramm für Windkraft sind sowie Bodenaüshüb—Deponien

## 5. Umgehender Beschluss des Raumordnungsprogramm unerlässlich

Weiters sieht die Novelle für die Erstellung des überörtlichen Raumordnungsprogramms eine Fertigstellungsfrist von bis zu 2 Jahren vor. Wird an dem Zeitfester für die Erstellung festgehalten, bedeutet das einen Ausbaustopp im betroffenen Anlagensegment in Niederösterreich, für die nächsten 4—5 Jahre. Dabei hat sich das Land Niederösterreich im Energiefahrplan für 2030 das Ziel gesetzt, die Photovoltaik auf 2.000 MW auszubauen — bisher installiert sind ründ 360 MW. Als größtes Bundesland Österreichs kann ein derartiger Rückschritt im Ausbau der Erneuerbaren nicht akzeptiert werden.

Das überörtliche Raumordnungsprogramm ist spätestens innerhalb von i2 Monaten nach Veröffentlichung der Raumordnungsnovelle zu veröffentlichen, um nicht unnötig Zeit zu verlieren.

## PV Austria:

### Übergangsbestimmungen bis zur Veröffentlichung des überörtlichen Raumordnungsprogramms

#### *a. Schutz bereits anhängiger Verfahren dringend erforderlich*

#### § 53 Abs. 16

Der vorliegende Entwurf sieht vor, dass auch bereits laufende Widmungsverfahren von Grünland-Photovoltaikanlagen ab 2 ha von dem überörtlichen Raumordnungsprogramm betroffen sind und dementsprechend nicht weiter bearbeitet werden können. Auch diesen Projekten droht ein „Stopp“. Sie müssen daher unbedingt weiterhin nach dem aktuellen Leitfaden beurteilt werden, denn dieser stellt ein gutes Instrument zur Handhabung von PV-Freiflächenwidmungen dar.

Diese Anlagen mit laufenden Widmungsverfahren brauchen unbedingt Bestandsschutz, andernfalls werden die bisher investierten **Arbeiten und Kosten bei Gemeinden (u.a. für Raumplaner), Netzbetreiber, Entwickler** (Gutachten, Projektplanung) **mit einem Schlag vernichtet und Investitionen österreichischer Unternehmen in der Höhe von ca. 20.000 € pro Projekt gehen verloren.**

Können diese, bereits in behördlicher Bearbeitung befindlichen, PV-Anlagen nicht unter der aktuellen Gesetzeslage finalisiert werden, **verliert Niederösterreich weitere PV-Kapazitäten und droht damit heimischen Unternehmen – bestehenden und neuen – einen wirtschaftlichen Schaden an**, die sich auf das PV-Großprojekt-Marktsegment spezialisieren. Dadurch ist ein Kompetenzverlust und damit ein wettbewerblicher Nachteil, im Vergleich zu anderen Projektentwicklern aus den übrigen Bundesländern, zu befürchten.

Ebenso braucht es dieses Anlagensegment, um Erfahrungen zu sammeln, die bisher noch nicht vorliegen. Mit der von uns vorgeschlagenen, fairen Übergangsfrist kann ein geordneter

Ausbau stattfinden und **wichtige Erfahrungen** für die weitere Erstellung des Raumordnungsprogrammes gesammelt werden.

Wie bei anderen Entwicklungsprogrammen ist eine entsprechende Vorlaufzeit mit entsprechenden Adaptierungsmöglichkeiten notwendig, damit Behörden, Unternehmen und der Netzbetrieb **mitwachsen** können.

Hinzu kommt, dass diese Anlagen bereits für die ersten Ausschreibungsrunden des Erneuerbaren Ausbau Gesetzes entwickelt werden (erste Ausschreibungsrunden für Q2/2021 erwartet). **Fallen diese Projekte zur Gänze weg, fehlt bei der Förderausschreibung der Wettbewerb** und eine effiziente Ausschreibung und marktbasierter Förderermittlung ist nicht mehr gegeben.

- **Dementsprechend sind alle Widmungsvorhaben, bei denen bis zum Beschluss des überörtlichen Raumordnungsprogramm bereits ein Umwidmungsverfahren anhängig ist, unter der aktuell geltenden Rechtslage zu Ende zu führen und von dem Raumordnungsprogramm auszunehmen.**

#### ***b. Ausweitung der Flächen-Ausnahmen vom überörtlichen Raumordnungsprogramm erforderlich***

##### § 53 (16)

Neben der Ausnahme von Flächen kleiner 2 ha sowie PV-Anlagen auf ausgewählten Deponien, sind auch **PV-Anlagen in (unmittelbarer) Nähe von bestehender (Gebäude)Infrastruktur** (bspw. Kläranlage, Industriegebiet, Lagerplätze und Gewerbebrachen), die ggfls. auch mitgenutzt werden kann, vom überörtlichen Raumordnungsprogramm auszunehmen (unabhängig vom Flächenbedarf). Bei diesen Flächen liegt entweder ein direkter Stromverbrauch vor (bspw. Im Industriegebiet) oder es handelt sich um vorbelastete Böden sowie emissionsbelastete Flächen (z.B. entlang von Autobahnen) – hier hat ein Eingriff bereits stattgefunden und die Flächen sind somit landwirtschaftlich nur bedingt geeignet.

Auch **Flächen, die bereits Teil des sektoralen Raumordnungsprogramm für die Windkraftnutzung sind, sind vom überörtlichen Raumordnungsprogramm auszunehmen.** Damit können diese Flächen rasch der Nutzung zur erneuerbaren, heimischen Stromproduktion zur Verfügung gestellt werden.

Unklar ist, warum es für PV-Anlagen auf **Bodenaushub Deponien**, bei gleichzeitiger Freistellung anderer Deponiewidmungen, eine Ausweisung im überörtlichen Raumordnungsprogramm braucht. Laut Experten bieten gerade PV-Anlagen auf diesen minderwertigen Standorten eine optimale temporäre Nutzung als Energiestandort für eine mögliche spätere landwirtschaftliche Nutzung.

- **Ausweitung der Flächenausnahmen im überörtlichem Raumordnungsprogramm von Flächen in (unmittelbarer) Nähe von bestehender (Gebäude)Infrastruktur, Flächen, die bereits Teil des Raumordnungsprogramm für Windkraft sind sowie Bodenaushub-Deponien**

#### **Umgehender Beschluss des Raumordnungsprogramm unerlässlich**

##### § 53 Abs. 16

Weiters sieht die Novelle für die Erstellung des überörtlichen Raumordnungsprogramms eine

Fertigstellungsfrist von bis zu 2 Jahren vor.

**Wird an dem Zeitfester für die Erstellung festgehalten, bedeutet das einen Ausbaustopp im betroffenen Anlagensegment in Niederösterreich, für die nächsten 4-5 Jahre** (2 Jahre bis das Raumordnungsprogramm vorliegt, weitere 2-3 Jahre für Umwidmungsverfahren, Anlagenerrichtung und Netzanschluss). Hier lässt Niederösterreich die erste Hälfte am Weg zur Zielerreichung (bis 2030) beinahe ungenutzt verstreichen und tritt hier als passiver Teilnehmer für die bundesweite Zielerreichung auf.

Dabei hat sich das Land Niederösterreich im Energiefahrplan für 2030 das Ziel gesetzt, die Photovoltaik auf 2.000 MW auszubauen – bisher installiert sind rund 360 MW – dementsprechend gilt es den bisher jährlichen PV-Zubau beinahe mehr als zu verdoppeln wobei davon nur etwa die Hälfte auf Gebäuden möglich ist.<sup>1</sup> Draus resultiert ein Freiflächenbedarf von 1.000 MW, der parallel genutzt werden muss. Hier die ersten 5 Jahre ungenutzt verstreichen zu lassen konterkariert die Bewegung, die durch das **Erneuerbaren Ausbau Gesetz angestrebt wird. Als größtes Bundesland Österreichs kann ein derartiger Rückschritt im Ausbau der Erneuerbaren nicht akzeptiert werden.**

→ **Das überörtliche Raumordnungsprogramm ist innerhalb von 12 Monaten nach Veröffentlichung der Raumordnungsnovelle zu veröffentlichen, um nicht unnötig Zeit zu verlieren.**

Bei der Umsetzungsfrist für das überörtliche Raumordnungsprogramm werden in den Entwurfsunterlagen unterschiedliche Zeithorizonte angeführt (Entwurf: bis zu 2 Jahre; Motivenbericht: bis zu 12 Monate; Pressemeldung von 1. September 2020: „in den nächsten Monaten“).

<sup>1</sup> Abgeleitet aus der Studie „Ermittlung des Flächenpotentials für den Photovoltaik-Ausbau in Österreich“ (Fechner 2020) hat Niederösterreich ein realisierbares PV-Potenzial auf Gebäuden, bis 2030, von rund 1 GWp. Das bedeutet, dass für die Zielerreichung 1 GW an Leistung abseits vom Gebäude erzeugt werden muss, was eine Umsetzung von derartigen Projekten von jährlich 100 MW erfordert. Dieses Ziel ist nur mit der Hilfe von Anlagen größer 2 ha zu erreichen und ebenfalls nur wenn die kommenden 10 Jahre voll genutzt werden

Gesamte Dachfläche NÖ: 174 km<sup>2</sup> (EFH: 540.700 = 78 km<sup>2</sup> | MFH: 3.500 = 13 km<sup>2</sup> | Gewerbe und LW: 56700 = 83 km<sup>2</sup>)

Theoretisches Potenzial mit Fassade: 4,6 GW  
Realisierbares Potenzial bis 2030: 0,97 GW

### **RU3:**

**38. Im § 53 werden folgende Abs. 15 bis 17 angefügt:**

(16) Die Widmung „Grünland-Photovoltaikanlagen“ auf einer Fläche von insgesamt mehr als 2 ha ist erst nach dem Inkrafttreten eines binnen **zwei Jahren** zu erlassenden überörtlichen Raumordnungsprogrammes über die Errichtung von PV-Anlagen in NÖ in dort festgelegten Zonen zulässig. Auf Flächen, auf denen Deponiegenehmigungen nach dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 102/2002, in der Fassung BGBl. I Nr. 24/2020 bestehen – ausgenommen Anlagen der Deponieklasse gemäß § 4 Z 1 Deponieverordnung (DVO) 2008, BGBl. II Nr. 39/2008 in der Fassung BGBl II Nr. 291/2016 (Bodenaushubdeponie) – darf eine Widmung „Grünland-Photovoltaikanlagen“ von insgesamt mehr als 2 ha bereits vor ihrer Ausweisung in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm erfolgen.

Änderungsvorschlag:

Erster Satz: ... eines binnen 12 Monaten zu erlassenden überörtlichen Raumordnungsprogrammes ..

Zweiter Satz: Bereits laufende Widmungsprozesse bleiben davon unberührt.

Begründung:

Eine 2- jährige Frist für die Erstellung eines sektoralen Raumordnungsprogrammes und ein sofortiger STOP der laufenden Widmungsverfahren hat einen mehrjährigen Projektierungs- und Errichtungsstopp von großen PV Anlagen zur Folge. Größere PV Anlagen aus Niederösterreich können folglich frühestens im Jahr 2024 an Förderausschreibungen teilnehmen. Deponieflächen werden auf Grund der sehr beschränkt vorhandenen Flächen und der hohen spezifischen Kosten keine maßgebliche Rolle beim Ausbau spielen.

Anlagen bis 2 MW sind durch hohe Fixkosten für den Netzanschluss spezifisch deutlich teurer und werden bei den geplanten Ausschreibungen nur beschränkt zum Zug kommen.

Ein sofortiger STOP für laufende Widmungen bedeutet einen enormen Vertrauensverlust und würde zusätzlich sämtliche bereits angefallenen Kosten für Projektvorbereitungen vernichten.

Die ersten Ausschreibungen für PV Anlagen im Erneuerbaren Ausbau Gesetz werden im Jahr 2021 stattfinden und würden folglich ohne wesentliche Beteiligung durch niederösterreichische Projekte erfolgen.

**RWA:**

**§ 53 (15) - Übergangsbestimmungen**

Hier ist selbstverständlich das noch offengelassene Datum des Stichtags (Platzhalter XX.X.2020) ausschlaggebend. Da dieser aber offenbar noch im Jahr 2020 liegen soll, möchten wir dringend darauf hinweisen, dass dadurch eine Vielzahl laufender Projekte, welche bereits hohe Kosten verursacht haben können, nicht mehr umsetzbar wären.

***Wir regen daher dringend an, den Stichtagfrühestens mit Mitte 2021 festzusetzen.***

**SG Amstetten:****Zu Z. 37: § 53 Abs 8 Z 4 — Übergangsbestimmungen**

Schon die geltende Berechtigung, dass bestehende Handelsbetriebe trotz Abbruch des Gebäudes, was generell das Erlöschen des bisherigen Konsenses bedeutet, selbst bei inzwischen geänderter Widmungsart das selbe Verkaufsflächenausmaß wieder herstellen dürfen, ist verfassungsrechtlich mehr als bedenklich, weil die Gemeinde dadurch in diesem speziellen Fall ihre Widmungshoheit verliert, obwohl sie dazu gesetzlich verpflichtet ist.

Mit der vorgesehenen Regelung wird die Ungleichbehandlung nicht nur fortgesetzt, sondern durch die zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit um 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ungebührlich ausgedehnt.

Eine derartige Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes muss entschieden abgelehnt werden.

Nachdem derartige Objekte in der Regel an Standorten bestehen, die weit außerhalb der Siedlungsschwerpunkte mit entsprechend hohem Wohnanteil liegen, widerspricht die zusätzliche Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren über das bisherige Ausmaß dem übergeordneten Ziel der Raumordnung, die Nahversorgung mit eben diesen Warengruppen auch für jene Bevölkerungsteile sicherzustellen, die keinen oder ungenügenden Zugang zu motorisierten Individualverkehrsmitteln haben.

**SG Zistersdorf:**

Der § 53 (Übergangsbestimmungen) des NÖ Raumordnungsgesetzes soll um folgenden Abs. 16 ergänzt werden:  
*Die Widmung „Grünland-Photovoltaikanlagen“ auf einer Fläche von insgesamt mehr als 2 ha ist erst nach dem Inkrafttreten eines binnen zwei Jahren zu erlassenden überörtlichen Raumordnungsprogrammes über die Errichtung von PV—Anlagen in NÖ in dort festgelegten Zonen zulässig. Auf Flächen, auf denen Deponiegenehmigungen nach dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 102/2002, in der Fassung BGBl. I Nr. 24/2020 bestehen — ausgenommen Anlagen der Deponieklasse gemäß § 4 Z 1 Deponieverordnung (DVO) 2008, BGBl. II Nr. 39/2008 in der Fassung BGBl. II Nr. 291/2016 (Bodenaushubdeponie) — darf eine Widmung „Grünland-Photovoltaikanlagen“ von insgesamt mehr als 2 ha bereits vor ihrer Ausweisung in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm erfolgen.*

Zur Erreichung der Klima- und Energieziele ist die Stadtgemeinde Zistersdorf bereits seit Jahren bemüht, ihre besondere Standorteignung zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen einzusetzen und zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang wurden in der Vergangenheit bereits über 50 Windkraftanlagen im Gemeindegebiet realisiert und dahingehende Einspeisekapazitäten und Netzzugänge geschaffen. In den nächsten Jahren sollen 30 bis 40 weitere Windkraftanlagen neu hinzukommen bzw. durch Repowering in ihrer Energieausbeute optimiert werden.

Um diesen Weg der Energiewende konsequent weiter zu beschreiten, werden zur Zeit die raumordnungsfachlichen Grundlagen zur Forcierung der Photovoltaik-Nutzung in der Stadtgemeinde ausgearbeitet. Entsprechend der im Leitfaden der NÖ Landesregierung (vom

März 2020) dargelegten Vorgangsweise werden zunächst im Sinne einer Rahmenplanung — unter Berücksichtigung der maßgeblichen Kriterien und Einflussfaktoren — Eignungs- und Ausschlussflächen für großflächigen PV-Freiflächenanlagen definiert. Der Vorentwurf dieser Rahmenplanung soll bis Mitte Oktober 2020 vorliegen. Die aus diesem Prozess resultierenden, strategischen Zielaussagen werden in weiterer Folge einer strategischen Umweltprüfung unterzogen und im örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde verankert. **Die dahingehenden Verfahrensunterlagen (Screening / Scoping zur SUP) sollen noch im Oktober 2020 bei der Umweltbehörde eingebracht werden.**

Erste Ergebnisse aus diesem umfassenden Planungsprozess zeigen — nicht zuletzt durch mögliche Synergien zwischen Windkraft- und PV—Nutzung — ein großes Potential insbesondere für großflächige PV—Freiflächenanlagen.

Die nun vorgesehene Übergangsbestimmung des § 53 des NÖ ROG 2014 würde diese Bestrebungen, somit auch eine möglichst zeitnahe Nutzung dieser hochwertigen Potentiale und gesicherten Netzzugänge, verhindern.

**Die Stadtgemeinde Zistersdorf ersucht daher, die vorgesehene Übergangsbestimmung insofern abzuändern, dass bereits von den Gemeinden geleistete Vorarbeiten zur Forcierung der erneuerbaren Energie in ihren Gemeindegebieten berücksichtigt und daraus resultierende Flächen auch zeitnah widmungsmäßig umgesetzt werden können. Eine solche Ausnahmebestimmung könnte sich beispielsweise an der, in der letzten Novelle neu ins Raumordnungsgesetz hinzugekommenen Bestimmung des § 3 Abs. 4 letzter Satz orientieren und bescheidmäßige Ausnahmen zur Widmung „Grünland-Photovoltaikanlagen“ auf einer Fläche von insgesamt mehr als 2 ha zulassen.**

Durch den Gemeinderat wurde in der Sitzung vom 23.09.2020 beschlossen diese Stellungnahme während der Bürgerbegutachtung einzubringen. Der Beschluss wurde in der Sitzung einstimmig vorgenommen und das Sitzungsprotokoll kann gerne bei Bedarf nachträglich übermittelt werden.

### **SG Zwettl:**

Es ist zwar eine Übergangsbestimmung für bestehende Betriebe vorgesehen. Diese ist aber viel zu eng formuliert, sodass zu befürchten ist, dass bestehende Betriebe in ihrer langfristigen Entwicklung eingeschränkt werden.

Nach der vorgeschlagenen Übergangsbestimmung sollen nur baubehördlich bewilligte Betriebe (I) bei Änderungen und Erweiterungen der betrieblichen Bauwerke (Achtung: keine Neuerrichtung von Bauwerken!) vom Erfordernis der „Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet Widmung“ ausgenommen sein. Die Neuerrichtung von betrieblichen Bauwerken soll auf schon jetzt als Bauland-Betriebsgebiet gewidmete Nachbargrundstücke beschränkt bleiben.

Für das Bauland-Industriegebiet sind inhaltlich ähnliche Regelungen vorgesehen.

**Die einzig nicht nachteilige Übergangsbestimmung wäre ein Weitergelten der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten für derzeit gewidmetes Bauland-Betriebsgebiet.**

**VPÖ:****2.4. Vorschlag zu einer Übergangsbestimmung**

Im Hinblick auf die Dimension der Änderung der Planungsrichtlinien durch die geplante Novelle wäre jedenfalls eine Übergangsbestimmung für anhängige Verfahren zwingend erforderlich. Für anhängige Bauverfahren ist eine solche Übergangsbestimmung gemäß Z 38 der Novelle in § 53 Abs 15 nF vorgesehen. Im Hinblick auf die lange Vorlaufzeit eines Widmungsprozesses und der doch umfangreichen Novellierungen erscheint eine Übergangsbestimmung auch im Hinblick auf bereits anhängige Widmungsverfahren erforderlich. Dies schon vor dem Hintergrund des verfassungsrechtlich verankerten Vertrauensschutzes.

Eine solche Übergangsbestimmung könnte wie folgt lauten:

*„§ 53 Abs [ ] Widmungsverfahren, die am XX.X.2020 bereits anhängig waren, werden durch die Einführung der neuen Widmungsarten in § 16 Abs 1 Z 8,9,10 und 11 und die Änderungen der Planungsrichtlinien in § 14 Abs 2 Z 1 bis 14, 16, 19 bis 21, in der Fassung LGBl. Nr. XX/2020, nicht berührt. Auf diese Verfahren sind die entsprechenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 3/2015 weiter anzuwenden.“*

Dadurch könnten verfassungsrechtliche Bedenken im Hinblick auf den Vertrauensschutz und auch den damit in Verbindung stehenden Gleichheitssatz hintangehalten werden.

**WEB:****3. Übergangsbestimmungen bis zur Veröffentlichung des überörtlichen Raumordnungsprogramms****a. Schutz bereits anhängiger Verfahren dringend erforderlich**

§ 53 Abs. 16

Der vorliegende Entwurf sieht vor, dass auch bereits laufende Widmungsverfahren von Grünland-Photovoltaikanlagen ab 2 ha von dem überörtlichen Raumordnungsprogramm betroffen sind und dementsprechend nicht weiterbearbeitet werden können. Auch diesen Projekten droht ein „Stopp“. Dies gilt im Unterschied zu anhängigen Bauverfahren, hinsichtlich der Einführung neuer Widmungsarten, welche sehr wohl einer Übergangsfrist unterliegen.

Anlagen mit anhängigen Widmungsverfahren brauchen unbedingt Bestandsschutz andernfalls sind die bisher investierten Arbeiten und Kosten bei Gemeinden (u.a. für Raumplaner), Netzbetreiber, Entwickler (Gutachten, Projektplanung) mit einem Schlag vernichtet und Investitionen österreichischer Unternehmen in der Höhe von ca. 20.000 € pro Projekt frustriert und wirtschaftlich nicht mehr verwertbar.

**Auch der Verfassungsgerichtshof sieht vor, dass dem Betroffenen, zur Vermeidung von unsachlicher Ergebnisse, die Gelegenheit gegeben werden muss, sich rechtzeitig auf die neue Rechtslage einzustellen.** Die gebotene Rechtssicherheit hinsichtlich des Vertrauens in bestehende Regelungen und den damit geplanten Investitionen kann durch die Gewährung von Übergangsfristen geboten werden, wie es bei der anhängigen Bauverfahren

vorgesehen ist.

→ **Auf Grund der gebotenen Rechtssicherheit sind alle Widmungsvorhaben, bei denen bis zum Beschluss des überörtlichen Raumordnungsprogramm bereits ein Umwidmungsverfahren anhängig ist, unter der aktuell geltenden Rechtslage zu Ende zu führen und von dem Raumordnungsprogramm auszunehmen.**

**b. Ausweitung der Flächen-Ausnahmen vom überörtlichen Raumordnungsprogramm erforderlich**

Neben der Ausnahme von Flächen kleiner 2 ha sowie PV—Anlagen auf ausgewählten Deponien, sind auch PV-Anlagen in (unmittelbarer) Nähe von bestehender (Gebäude)Infrastruktur (bspw. Kläranlage, Industriegebiet, Lagerplätze und Gewerbebrachen), die ggfls. auch mitgenutzt werden kann, vom überörtlichen Raumordnungsprogramm auszunehmen (unabhängig vom Flächenbedarf).

→ Ausweitung der Flächenausnahmen im überörtlichem Raumordnungsprogramm von Flächen in (unmittelbarer) Nähe von bestehender (Gebäude)Infrastruktur, Flächen, die bereits Teil des Raumordnungsprogramm für Windkraft sind sowie Bodenaushub-Deponien

**4. Umgehender Beschluss des Raumordnungsprogramm unerlässlich**

§ 53 Abs. 16

Weiters sieht die Novelle für die Erstellung des überörtlichen Raumordnungsprogramms eine Fertigstellungsfrist von bis zu 2 Jahren vor. **Wird an dem Zeitfester für die Erstellung festgehalten, bedeutet das einen Ausbaustopp im betroffenen Anlagensegment in Niederösterreich, für die nächsten 4-5 Jahre.** Dabei hat sich das Land Niederösterreich im Energiefahrplan für 2030 das Ziel gesetzt, die Photovoltaik auf 2.000 MW auszubauen - bisher installiert sind rund 360 MW. Als größtes Bundesland Österreichs kann ein derartiger Rückschritt im Ausbau der Erneuerbaren nicht akzeptiert werden.

→ **Das überörtliche Raumordnungsprogramm ist innerhalb von 12 Monaten nach Veröffentlichung der Raumordnungsnovelle zu veröffentlichen, um nicht unnötig Zeit zu verlieren.**

**WET:**

- **Ungeregelter Übergangstichtag — unklare Regelung:**

Gemäß **§ 53 Abs. 15 ROG neu** soll die **Neuregelung nicht für schon anhängige Bauverfahren** gelten, wobei unklar ist, welcher Stichtag dafür festgelegt wird. Im Hinblick auf die für einzelnen Projekte bereits geleisteten Vorarbeiten muss – zur Vermeidung massiver wirtschaftlicher Schäden und unter Beachtung von Vertrauensschutzerwägungen – der Stichtag so gewählt werden, dass die Neuregelungen generell nicht für Bauvorhaben gelten, welche bis zum Ablauf der Übergangsfrist (31.01.2026) behördlich anhängig gemacht werden.

Für bestehende als BW/BK gewidmete Grundstücke mit einer zulässigen Bebauung über eine GFZ von mehr als 1,0 für Bauverfahren soll bis zur Änderung der Widmungsart/Bebauungsplan, längstens aber bis 31.1.2026, kein „Widmungswiderspruch“ bestehen. Dies bedeutet vermutlich, dass für solche Grundstücke, welche im Bebauungsplan entweder ausdrücklich eine GFZ über 1,0 zulassen oder aber sich diese bei rechnerischer

Ermittlung (aus verordneter Bebauungsdichte und Bauklasse/Höhe) ergeben würde, bis zu den genannten Terminen - längstens aber bis 31.1.2026 - noch Baubewilligungen auf Basis der höheren verordneten GFZ/Bebauungsdichte erwirkt werden können.

Unklar ist weiters, ob dies für die Ausnahme vom Anwendungsbereich der Neuregelung während der Übergangsfrist nur auf den Zeitpunkt der Antragstellung für die Erteilung der Baubewilligung (innerhalb der Übergangsfrist) oder die Erteilung der (rechtskräftigen?) Baubewilligung innerhalb der Übergangsfrist ankommt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wäre es unerlässlich, dass klargestellt wird, dass die Antragstellung für die Erteilung der Baubewilligung für den Anwendungsbereich des Übergangsvorschrift ausschlaggebend ist.

- **Fehlende Übergangsvorschrift für unregelmäßiges Bauland:**

**Nach dem Inhalt des vorliegenden Entwurfes ist für Grundstücke, welche derzeit schon als BW/BK gewidmet sind und über keinen Bebauungsplan verfügen oder aber für die mangels Festlegung der Bebauungsdichte oder einer GFZ auch keine höhere Bebauungsdichte als GFZ 1,0 verordnet („...festgelegt..“) ist, keine Übergangsregelung vorgesehen. Ungeachtet der derzeit bestehenden Rechtslage, welche dem Ankauf unter der Planung dieser Grundstücke zugrunde gelegt wurde, soll für diese bereits nach Inkrafttreten des Gesetzes (also auch während der Übergangsfrist) eine Bebauung nur (mehr) bis zu einer GFZ von max. 1,0 zulässig ist.** Die Übergangsbestimmung in § 53 Abs. 15 (neu) stellt auf Grundstücke ab, deren „festgelegte Bebauungsdichte“....im Ergebnis eine Bebauung über GFZ 1 zulässt und von Grundstücken, für die „eine GFZ über 1 verordnet“ ist oder Grundstücke, „deren konsensgemäße Bebauungsdichte eine höhere GFZ als 1 ergibt“. Lediglich für diese Grundstücke gilt bis zur Änderung der Widmungsart oder des Bebauungsplanes - längstens aber bis 31.1.2026 – die festgelegte oder bereits konsumierte Bebauungsdichte und besteht für diese Grundstücke in der Übergangsfrist kein Widmungswiderspruch in einem Bauverfahren.

Die **Vielzahl von (unbebauten) Grundstücken, die als BW/BK gewidmet sind und für die keine Bebauungsdichte festgelegt** ist (etwa weil kein Bebauungsplan erlassen wurde oder keine Bebauungsdichte im Bebauungsplan festgesetzt ist), dürften nach der vorgeschlagenen Textfassung sofort mit Inkrafttreten des Gesetzes maximal mit einer Bebauungsdichte von max GFZ 1,0 bebaut werden. Diese Grundstücke wurden aber in der Vergangenheit betriebswirtschaftlich so bewertet (und eingekauft), dass eben keine Restriktion in der Festlegung der Bebauungsdichte besteht (und damit sogar besser verwertet werden können als bei einer Beschränkung in der Bebauungsdichte). Mit dieser Regelung würde daher massiv in das Eigentumsrecht (die bauliche Ausnutzung bereits erworbener Grundstücke) eingegriffen und der Vertrauensschutz verletzt. Aufgrund der fehlenden Übergangsregelung für diese Grundstücke haben die GBV auch keine Möglichkeit einer „Schadenabwehr“.

Die schlechtere Ausnutzung dieser Grundstücke wird zu einer massiven Verteuerung der Baukosten/m<sup>2</sup> (verringertes) Nutzfläche und zu einer deutlichen Verringerung des Angebotes führen.

- **Bauverbot ex lege nach Ablauf der Übergangsfrist:**

Nach Ablauf der Übergangsfrist gilt für Grundstücke, deren „festgelegte Bebauungsdichte“....im Ergebnis eine Bebauung über GFZ 1 zulässt und für Grundstücke, für die „eine GFZ über 1 verordnet“ ist oder für Grundstücke, „deren konsensgemäße Bebauungsdichte eine höhere GFZ als 1 ergibt“ bis zur Neufestlegung (der neuen

**Widmungsart) ein Bauverbot (ein Rechtsanspruch auf eine solche Neufestlegung besteht nicht!).** Solche Grundstücke, welche eine Bebauung aufgrund der Festlegungen im Bebauungsplan über eine GFZ von 1,0 ermöglichen, wären daher nach Ablauf der Übergangsfrist – in verfassungsrechtlich unzulässiger Weise – sogar schlechter gestellt, als Grundstücke mit einer Bebauung bis zu einer GFZ von 1,0 weil diese ja zumindest bebaut werden dürften! **Die Übergangsbestimmung enthält keine Regelung, dass solche Grundstücke zumindest mit einer GFZ unter 1,0 bebaut werden dürfen, sondern wird ein komplettes – auch die Gemeinden bindendes - Bauverbot für das Grundstück ex lege festgelegt.**

**Es sollte eine Klarstellung erreicht werden, dass solche Grundstücke auch nach Ablauf der Übergangsfrist keinem Bauverbot unterliegen sondern bis zu einer Neufestlegung (die eben nicht rechtlich durchgesetzt werden kann) zumindest mit einer Bebauungsdichte bis zur GFZ 1,0 verbaut werden dürfen.**

- **Verkürzung/Ausschaltung der Übergangsfrist durch die Erlassung von Bausperren:**

Ungeregt und somit durchaus denkbar ist auch, dass Gemeinden die Übergangsfrist des § 53 Abs. 15 (neu) faktisch dadurch „verkürzen“ können, dass sie eine Bausperre erlassen und innerhalb deren Wirksamkeit (max. 3 Jahre) Baubewilligungsansuchen unter Hinweis auf einen möglichen Widerspruch zu den Zielen der Bausperre abweisen. In diesem Falle würde sich die Übergangsfrist dramatisch verkürzen!

Im schlimmsten Fall hätten es Gemeinden in der Hand, die Übergangsfrist zur Gänze dadurch zu blockieren, dass zuerst eine Bausperre zur Änderung des Flächenwidmungsplanes erlassen wird (max 3. Jahre) und vor deren Ablauf eine Bausperre zur Änderung des Bebauungsplanes (wieder max 3. Jahre) erlassen wird, wodurch aber innerhalb der Übergangsfrist keine erfolgreiche Antragstellung auf Erteilung einer Baubewilligung möglich wäre und nach Ablauf der Übergangsfrist (längstens 01.02.2026) automatisch ex lege für diese Grundstücke (wenn eben noch keine Neufestlegung erfolgt sein sollte) ein Bauverbot gelten würde.

**Die Vornahme einer derartigen Bausperre sollte explizit geregelt/ausgeschlossen werden.**

## **WKO NÖ:**

### **Zu § 53 Abs 8 Z 4 (Großhandel)**

Regionale Großhandelsstandorte sind wesentlicher Teil der Versorgungssicherheit in Niederösterreich. Die gut funktionierende regionale Großhandelsstruktur kann nur wettbewerbsfähig bleiben, wenn realistische Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden werden. Am Betriebsstandort selbst liegen, insbesondere wenn ein Großhandelsmarkt mit Lieferservice kombiniert ist, Erweiterungsmöglichkeiten jedoch nicht immer vor.

Aufgrund der Bedeutung regionaler Großhandelsstandorte soll eine Wiedererrichtung oder ein Umbau mit Erweiterung der Verkaufsfläche um 750 m<sup>2</sup> nicht nur am selben Bauplatz, sondern auf jedem anderen Bauplatz innerhalb der Standortgemeinde möglich sein.

## **LAD1:**

### Zu Z 39 (§ 54):

Nach dem Zitat „1. Juli 2015, S 1“ sollte der Punkt entfallen. Weiters sollte das Wort

„Amtsblatt“ durch die Abkürzung „ABl.“ ersetzt werden.

### Keine Einwendungen – Stellungnahmen

#### **BKA VD:**

Entwurf eines niederösterreichischen Landesgesetzes:  
 Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014);  
 Begutachtungsverfahren und Konsultationsmechanismus

Zur gegenständlichen Note teilt das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst unter Hinweis auf sein Rundschreiben vom 21. August 2012, GZ BKA-601.920/0006-V/2/2012, betreffend Begutachtung von Rechtsvorschriften der Länder im Gefolge der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, mit, dass es die Bundesministerien für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, für Justiz, für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport und für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus befasst und ersucht hat, eine allfällige Stellungnahme bis zum 25. September 2020 abzugeben.

#### **NotK:**

die Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland bedankt sich für die Möglichkeit zu einer Stellungnahme. Es unterbleibt eine solche seitens Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland (Leermeldung).

### Anregungen

#### **AK NÖ:**

die AK Niederösterreich begrüßt die Einführung von Maßnahmen zur Baulandsicherung. Gemeinden sollen aber auch Vereinbarungen zur Sicherung des förderbaren Wohnbaues möglich sein, damit leistbares Wohnen in den Gemeinden ermöglicht wird. Die für die Neu- oder Umwidmung vorgesehene Grundstücksfläche soll zum Zweck der Widmung für den förderbaren mehrgeschossigen Wohnbau oder für Gebäude in verdichteter Flachbauweise der Gemeinde zum Kauf angeboten werden. Dem Grundstückseigentümer muss für diese Flächen ein angemessener Preis angeboten werden, wobei als angemessen ein Preis anzusehen ist, der zumindest die Hälfte des ortsüblichen Verkehrswerts beträgt. Dazu wäre zusätzlich die Einführung einer Widmungskategorie „Leistbares Wohnbauland“ notwendig.

#### **ArchIng:**

**Zu § 3 Abs. 4, Widerspruch notwendige Qualitätsverbesserung von Flächenwidmungsplänen versus Hektarbeschränkung (bebautes) Wohnbauland — idF LGBl 65/2020 v. 17.8.2020**

Im Zusammenhang mit der durch LGBL 65/2020 vorgenommenen Anfügung des § 3 Abs.4 erlauben wir uns im Zuge der vorliegenden Stellungnahme auf einen Widerspruch in der fachlichen Zielsetzung hinzuweisen:

Die inhaltliche, aber auch kartografische Qualität der Flächenwidmungspläne in NÖ ist derzeit noch sehr unterschiedlich. Es gibt sogar noch einige wenige Flächenwidmungspläne, die noch nicht auf die Digitale Katastralmappe (DKM) übertragen wurden.

Im Zuge von Qualitätsverbesserungen durch die Überarbeitung von Flächenwidmungsplänen ergeben sich aufgrund der verwendeten aktuelleren und besseren Plangrundlagen oftmals zahlreiche Anpassungen bei den Baulandgrenzen (z.B. auch aufgrund von in der Vergangenheit relativ restriktiv festgelegten Baulandwidmungen aufgrund der früher gesetzlich geregelten Mindestwohndichte). Es hat sich in den letzten Jahren bei zahlreichen generellen Überarbeitungen von Örtlichen Raumordnungsprogrammen gezeigt, dass nur durch Anpassungen von Baulandgrenzen an aktuelle Grundgrenzen der Digitalen Katastralmappe (DKM), aber auch an in der Natur langjährig bestehende Nutzungen mehrere Hektar an neuem Wohnbauland neu geschaffen bzw. verordnet wurden. Allerdings entstand durch diese Umwidmungen kein einziger neuer Bauplatz. Es wurden auch der Landwirtschaft keine Flächen entzogen.

Vielmehr handelt es sich bei derartigen Änderungen um neue Baulandwidmungen auf bereits bebauten Parzellen. Es wurde dabei vor allem als Hof- oder Gartenbereiche genutzte Grundstücksteile als Wohnbauland gewidmet.

Wenn zukünftig die Einschränkung auf 1 ha Wohnbauland pro Gemeinde auch derartige Baulandwidmungen aufgrund von Anpassungen umfassen soll, dann sind in den nächsten mehr als 3 Jahren diese Qualitätsverbesserungen der Flächenwidmungspläne nicht mehr möglich (Projekte befinden sich allerdings in vielen Gemeinden in Arbeit). Das wird wohl nicht die Absicht des Gesetzgebers bei der Beschlussfassung dieser neuen Gesetzesbestimmung gewesen sein.

Die Einschränkung des neuen Wohnbaulandes im aktuellen NÖ ROG sollte daher nur neues **unbebautes** Wohnbauland betreffen. Eine Präzisierung bzw. Klarstellung diesbezüglich wäre im Sinne einer Qualitätsverbesserung der Flächenwidmungspläne aber auch der Örtlichen Raumplanung generell wünschenswert.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass die für die Ausgestaltung der Planunterlagen vorgesehene Planzeichenverordnung mittlerweile extrem veraltet ist, und möchten wir unsere Bereitschaft in Erinnerung rufen, bei künftigen Novellen gerne auch bereits im Vorfeld mitzuwirken.

**ARGE SD:**

Am 2. Juli 2020 hat der NÖ Landtag die **jüngste Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz**, mit der de facto eine Bauland—Widmungssperre bis 31. Dezember 2023 verfügt und ein sogenanntes beschleunigtes Verfahren neu geschaffen wurde, beschlossen.

Um der Landesregierung ausreichend Zeit für die Erlassung oder Überarbeitung von überörtlichen Festlegungen zu verschaffen, dürfen die Gemeinden befristet bis 31. Dezember 2023 insgesamt je Gemeinde (!) nur maximal 1 ha Wohnbauland bzw. 2 ha Betriebsbauland – mit Ausnahmen für Öffentliche oder solche Einrichtungen und Betriebe, die für die Versorgung der kulturellen, wirtschaftlichen oder sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erforderlich sind – neu widmen.

In bestimmten Fällen verdoppeln sich diese Grenzen.

Über Antrag der Gemeinde kann die Landesregierung schon zu einem früheren Zeitpunkt mit Bescheid feststellen, dass für eine bestimmte Gemeinde diese Beschränkungen entfallen, weil keine weiteren überörtlichen Festlegungen mehr erforderlich sind.

Schon diese Änderung des Raumordnungsgesetzes stellt einen **gravierenden Hemmschuh für die weitere Entwicklung der flächenmäßig großen Gemeinden Niederösterreichs** dar und bedeutet im Ergebnis mit Sicherheit, dass Bürgermeister sehr bald viele bauwillige junge Familien enttäuschen werden müssen. Dies deswegen, weil Gemeinden die vom Landesgesetzgeber ohne Rücksicht auf die flächenmäßige Erstreckung der jeweiligen Gemeinde festgelegte Grenze für die Neuwidmung von Wohnbauland mit 1 ha bald erreicht haben werden.

### **Deles:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
im folgenden darf ich meine persönliche Stellungnahme in der Bürgerbegutachtung abgeben.

### **Bürgerbegutachtung / Stellungnahme zum Entwurf**

#### **NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014); Änderung**

In der Vergangenheit wurden kleine Gerätehütten um Grünland-Windschutz erbaut, um in Eigenregie leistbare Badehütten bzw. Kleinwohnhäuser ohne Keller zu errichten. Da die Grundstücksflächen meist kleiner als 350 m<sup>2</sup> betragen, und daher kaum Platz für eine Gerätehütte war, mussten die Pächter und Eigentümer, auf die selbst zu pflegende Grünland-Windschutzfläche ausweichen. Um weiterhin die Pflege des Grünland-Windschutz und die Werterhaltung der kleinen Grundstücke zu gewährleisten, bitte ich um die folgende Erweiterung.

18a. Im **§ 20 Abs. 2 Z 2** (*Grüngürtel*) wird (*sinngemäß*) folgender Absatz eingefügt:

Kleine Gerätehütten im Grünland-Windschutz, sofern sie nicht eine gemauerte Substanz haben, und diese zur Erhaltung und Pflege von Gärten und Windschutz dienen, sind zu genehmigen, wenn das dazugehörige Grundstück/Parzelle eine

maximale Größe von 350 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Jedoch sind die Gerätehütten mit einer maximalen Fläche von 8 m<sup>2</sup> und einer Gerätehütte pro, zum Grundstück/Parzelle gehörendem Windschutz, zu beschränken. Weiters darf die grundlegende Funktion nur unwesentlich gestört werden, und es ist eine eventuell notwendige Nachpflanzung durchzuführen.

### FWU:

#### §25a Beschleunigte Verfahren

Sollte mit dieser Novelle eine entschiedene Kurskorrektur in der Siedlungsentwicklung Niederösterreichs tatsächlich signalisiert werden, so müssten die Grenzwerte der Umwidmung von Wohnbauland (1 ha) und Betriebsgebiet (2 ha) drastisch abgesenkt werden. Die Errichtung von 30 bis 40 EFHs auf landwirtschaftlichem Boden darf nicht weiter als „Nichtigkeit“ abgetan werden! Sie sollte in Zukunft als eine streng zu kontrollierende Ausnahme von der Bemühung, das Siedlungsgeschehen nach innen zu lenken, gesehen werden und deshalb unter Genehmigungsvorbehalt stehen.

### IG Münchendorf

18a. Im **§20 Abs 2, Z 2 (Grüngürtel)** wird (*sinngemäß*) folgender Satz angefügt:

Die Errichtung von kleinen, **nicht gemauerten Werkzeughütten** ist in einem **Grüngürtel** zulässig, wenn dessen Funktion dadurch nicht beeinträchtigt werden kann.

Im **Windschutzgürtel unserer Badeseen**, einem schmalen Busch— und Baumstreifen außerhalb unserer ringförmigen Erschließungsstraßen, stehen rund **hundert Werkzeughütten**, meist schon seit Jahrzehnten und versteckt im Gebüsch. Sie sollen jetzt auf einmal **abgerissen werden**.

Sie haben bis jetzt, meist seit mehr als dreißig Jahren, nichts und niemanden gestört, nicht die Windschutz—Funktion, nicht das naturnahe Bild des Grüngürtels, nicht irgendwelche Anrainer. Seit einer kürzlich erfolgten **anonymen Anzeige**, die angeblich auch ihr Büro erreicht hat, stehen diese Hütten aber plötzlich in einem offenbar unlösbaren Konflikt mit den Buchstaben niederösterreichischer Landesgesetze.

Die derzeitige Rechtslage ist klar: der Grünland-Grüngürtel (Windschutz) ist von jeglicher Bebauung frei zu halten. In den 70-er und 80-er Jahren des vorigen Jahrhunderts, als die Schotterteiche "Großer- und Kleiner-Gemeindese" in Münchendorf, Bezirk Mödling, mit viel Eigenleistungen der Siedler Schritt für Schritt urbar gemacht und für rund 150 junge Familien in ein Ferienparadies verwandelt wurden, waren diese Werkzeughütten allerdings ausdrücklich geduldet.

Der Windschutzgürtel muss nämlich von den Nutzern der angrenzenden

Badeparzellen gepflegt werden und auf den bloß 220 bis 300m<sup>2</sup> großen Badeparzellen war neben dem Badebungalow, dem Abstellplatz und dem Minigarten kaum ein passender Platz für eine Werkzeughütte zu finden.

**Eine so geringfügige Bebauung sollte durch eine Novelle der NÖ-BO auch in einem Grüngürtel dieser Art unter bestimmten Bedingungen zulässig werden, so wie es angeblich in Wien überall im Grünland möglich ist. Alternativ dazu könnte vielleicht ein gesetzlicher Ermessensspielraum geschaffen werden, z.B. für die BH, um im Einzelfall eine offensichtlich unsinnige, buchstabengetreue Durchsetzung von Bebauungs-Vorschriften vermeiden zu können.**

Wenn man ebenso akribisch bloß an den dutzenden von Badeseen **im Umfeld Wiens** nach vergleichbaren Bausünden sucht, wird man vermutlich hunderte, wenn nicht **tausende weitere Fälle** finden. Ein El Dorado für die anwachsende geheime Baupolizei der anonymen Vernaderer, wobei die meisten dieser Fälle, gesamthaft betrachtet, Zwangsmaßnahmen nicht rechtfertigen.

Es geht hier nicht um herrschaftliche Anwesen im Grünland, die als Pferdestall getarnt werden, auch nicht um eine Verhüttelung im Wald oder die Zerstörung von natürlichem Lebensraum.

Es geht bloß – **unter bestimmten Bedingungen** - um die Zulässigkeit kleiner, **nicht gemauerter Werkzeughütten** auch in einem Grünland—Grüngürtel bzw. Windschutzgürtel der vorliegenden Art oder alternativ um die Möglichkeit einer "**Amnestie**" für derartige, geringfügige, sachlich verständliche, ursprünglich geduldete Bausünden des vorigen Jahrhunderts. Für Gebäude im Bauland wurde dafür im **§ 70 (6) der NÖ-Bauordnung** bereits eine vergleichbare Lösung gefunden.

### **Kiesenhofer:**

eine **Infrastrukturabgabe** – wie kann bereits gewidmetes Bauland mobilisiert werden? Die Dringlichkeit einer solchen Abgabe ist besonders im Wiener Umland hoch. Bebauung muss innerhalb einer Frist erfolgen, sonst Abgabe oder Rückwidmung, vgl. ROG Salzburg. Für Gebiete, wo eine Infrastrukturabgabe nicht sinnvoll erscheint, wird man eine Möglichkeit zur Differenzierung finden

**Zweitwohnsitz-Abgabe**, die der Gemeinde für Infrastrukturkosten zugute kommt (vgl. Salzburger ROG – besondere Ortstaxe); sollte von Zweitwohnsitzern eingehoben werden, wenn der Zweitwohnsitz-Anteil einen gewissen Prozentsatz der Gemeindebevölkerung übersteigt (der Anteil ist in den letzten Jahren gestiegen, die Gemeinde hat Infrastrukturaufwendungen und bekommt für Zweitwohnsitzer keine Bundes-Ertragsanteile)

Es ist mir bewusst, dass das Ziel dieser Novelle primär Bodenschutz/Verringerung des Bodenverbrauchs ist. Trotzdem erscheinen mir die von mir angeführten fehlenden Änderungen wichtig und ich würde es sinnvoll finden, sie in die sehr umfassende Novelle einfließen zu lassen.

**LK NÖ:****Zu § 25a**

Die Kammer ersucht zur Klarstellung die Anwendung der Bestimmungen des § 24 Abs. 5 und 6 auch beim beschleunigten Verfahren vorzusehen (Auflage und Verständigung der betroffenen Grundeigentümer und Haushalte)

**Mag Krems:****Ad § 24 Erlassung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes**

Abs. 5 .... Verordnung durch sechs Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die aktuelle Situation hat gezeigt, dass die Formulierung „im Gemeindeamt (Magistrat)“ zu eng gefasst ist. Die Möglichkeit der Einsichtnahme über die Homepage der Gemeinde/Stadt sollte – auch im Gesetz – mitgedacht werden.

Abs. 10 ... der Flächenwidmungsplan ist in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

Die Daten werden digital übermittelt, sodass die Anzahl der Ausfertigungen im Sinne des Umweltschutzes überlegt werden sollte.

Die Anzahl der Ausfertigungen sollte generell auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß reduziert werden - eine digitale Übermittlung findet ohnehin statt.

**Mag St. Pölten:****Ergänzende Empfehlungen / Wünsche:**

- Stellplatzobergrenzen für Kraftfahrzeuge um einen Mobilitätswandel aktiv unterstützen zu können
- Im Zuge von Baulandwidmungen – kostenlose Abtretung erforderlicher technischer & sozialer Infrastrukturflächen, Grünlandflächen (z.B. SoBoN Bayern /D)

**NÖ GB:****§ 31 Abs. 9:**

Unabhängig vom gegenständlichen Entwurf wurde eine Anregung aus der Praxis an uns herangetragen. Die Regelung sieht vor, dass Freiflächen mit Vorhaben nach § 14 und 15 NÖ Bauordnung 2014 nicht bebaut werden dürfen. Dem Sinn der Regelung nach würde es genügen, diese Rechtswirkung nur auf oberirdische Bauwerke einzuschränken. Durch diese allgemeine Geltung werden durchaus sinnvolle Nutzungen von Flächen (z. B. Tiefgaragen) unnötig erschwert. Vor dem Wort „Vorhaben“ sollte daher das Wort „oberirdische“ eingefügt werden.

**NÖ GVV:**

**Klein- Pöchlarn hat auch ersucht, das aktuelle Begutachtungsverfahren zur 6 Novelle des NÖ ROG zum Anlass zu nehmen, auf bestehende Probleme der letzten Novelle im Juli 2020 aufmerksam zu machen:**

**Widmungssperre**

*Am 2. Juli 2020 beschloss der NÖ Landtag die angekündigte Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz, mit der de facto Bauland-Widmungssperre bis 31. 12.2023 und der Einführung eines sg. beschleunigten Verfahrens. Um der Landesregierung ausreichend Zeit für die Erlassung oder Überarbeitung von überörtlichen Festlegungen zu verschaffen, dürfen die Gemeinden befristet bis 31.12.2023 insgesamt je Gemeinde (!) nur maximal 1ha Wohnbauland bzw. 2 ha Betriebsbauland – mit Ausnahmen für öffentliche oder solche Einrichtungen und Betriebe, die für die Versorgung der kulturellen, wirtschaftlichen oder sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erforderlich sind - neu widmen. In bestimmten Fällen verdoppeln sich diese Grenzen. Über Antrag der Gemeinde kann die Landesregierung mit Bescheid feststellen, dass für eine bestimmte Gemeinde die Beschränkungen entfallen, weil keine weiteren überörtlichen Festlegungen mehr erforderlich sind. Dieser Eingriff in die Gemeindekompetenzen mag zwar verfassungswidrig sein, es ist aber geltendes Recht und daher verpflichtend anzuwenden. Der Wortlaut des Gesetzestextes selbst ist sehr eindeutig, daher gelten die Grenzen für jede Neuwidmung von Bauland, also auch für bereits bebaute Grünlandbereiche (z.B. Hintausbereiche) oder für Flächen, die früher Bauland waren, in Grünland rückgewidmet wurden und jetzt wieder neu als Bauland gewidmet werden sollen. Die 1ha Grenze wird rasch ausgeschöpft sein und dann – ab 2022 einen Hemmschuh für die Gemeindeentwicklung darstellen. Lt. Motivenbericht zur Novelle Juli 2020 ist Hauptzweck der befristeten Maßnahme eine Optimierung von regionalen, gemeindeübergreifenden Betrachtungen. Viele der Gemeinden, die wir beraten dürfen, haben in den letzten Jahren freiwillig gemeinsam mit Nachbargemeinden und unter Mithilfe von Institutionen des Landes verbindliche Rahmenkonzepte bzw. gemeinsame Entwicklungskonzepte erarbeitet. In diesen Gemeinden wurden die geforderten regionalen, gemeindeübergreifenden Betrachtungen angestellt. Wir empfehlen diesen Gemeinden daher einen Antrag an die NÖ Landesregierung auf Feststellung auf bescheidmäßige Feststellung, dass für die Gemeinde keine Einschränkung im Sinne der Bestimmungen des § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014 bei Änderungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes mehr besteht, einzubringen.*

**Beschleunigte Verfahren nach § 25a NÖ ROG 2014**

*Am 2. Juli 2020 beschloss der NÖ Landtag die kurzfristig angekündigte Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz, mit der de facto Bauland-Widmungssperre bis 31. 12.2023 und der Einführung eines sg. beschleunigten Verfahrens. Neben rein verfahrenstechnischen Unklarheiten, die wir derzeit gemeinsam mit Vertretern anderer Planungsbüros – mit dem Leiter der Abteilung RU1 zu klären versuchen, birgt diese Bestimmung aus Planersicht neue Haftungsrisiken für Gemeinden und Planer. Bisher war bei der Prüfung einer geplanten Baulandwidmung hinsichtlich des Vorliegens von naturräumlichen Gefährdungen im Sinne § 15 NÖ ROG 2014 durch die Gemeinde (bzw. durch die beauftragte Beratungsfirma) anhand von Gefahrenhinweiskarten (z.B. Rutschprozesse) zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine Gefährdung vorliegen. Nur bei Vorliegen von Hinweisen (z.B. gelbe oder orange Flächen) waren vertiefte Untersuchungen vorzunehmen obwohl - um bei dem Beispiel Rutschung zu bleiben – unter Fachleuten allgemein bekannt ist, dass auch*

auf „weißen“ Flächen im Zuge von Baumaßnahmen unerwartete Rutschungen auftreten können und diese Gefahren im Zuge von vertieften geologischen Untersuchungen auch erkennbar gewesen wären. Zusammenfassend reichte für den Ausschluss eines Widmungsverbotes im Sinne § 15 (anhand einer vom Land vorgegebenen Checkliste) die Feststellung: „Es liegen *keine Hinweise vor, aufgrund derer vertiefte Untersuchungen der Baulandeignung erforderlich sind.*“ Der neu eingeführte § 25a NÖ ROG 2014 verpflichtet nun die Gemeinden die Baugrundeignung zu dokumentieren und die mit der Planung beauftragten „fachlich geeigneten Person“ diese Baugrundeignung (schriftlich) zu bestätigen.

**Kurz zusammengefasst stellen sich uns in Zusammenhang mit dem neuen § 25a wichtige Fragen:**

- *Haften auf Grundlage der neuen Bestimmungen bzw. der ausgestellten, öffentlich einsehbaren Bestätigungen bei Auftreten von Baugrundmängeln die Gemeinden und tätigen Beratungsfirmen direkt zivilrechtlich?*
- *Welcher Sorgfaltsmaßstab ist bei der Dokumentation aus zivilrechtlicher Sicht anzuwenden (so wie bisher: „es liegen keine Anhaltspunkte für einen Mangel vor“ oder: „Mängel können mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden“)?*
- *Nach welchen Kriterien sind die „naturschutzrechtlich relevanten Bereiche abzugrenzen – die verordneten Schutzgebiete scheinen hier ja nicht gemeint zu sein.*
- *Werden die Gutachten so wie bisher von den Abteilungen des Landes (Geologie, Flussbau...) erstellt oder müssen die Gemeinden die jeweiligen Untersuchungen gesondert beauftragen (und finanzieren)?*
- *Wie sind die Widmungsverordnungen bzw. Entscheidungen des Gemeinderates zu formulieren, dass sie – so wie bisher – nur durch den Verfassungsgerichtshof behoben und nicht einfach durch den Landesverwaltungsgerichtshof ignoriert werden können. Einige dieser Frage versuchen wir über ein Rechtsgutachten, das gemeinsam von Wirtschaftskammer und Ziviltechnikerammer beauftragt werden soll, zu klären andere in Gesprächen mit Vertretern der Aufsichtsbehörde.*

*Bis zu Klärung der offenen Fragen empfehlen wir den Gemeinden, auf die Anwendung des § 25a Abs. 1 NÖ ROG 2014 zu verzichten, bzw. das Verfahren nur dann zu wählen, wenn für alle naturräumliche Gefahren Einzelgutachten vorliegen, die bestätigen, dass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit die jeweilige Gefährdung auszuschließen ist. Das gilt auch für Geb-Widmungen.*

**Auch die Marktgemeinde Kreuzstetten hat das bestehende Begutachtungsverfahren zum Anlass genommen, die Problematik der vergangenen Novellierung zum NÖ ROG konkret am Beispiel ihrer Gemeinde aufzuzeigen und anzusprechen:**

Die Marktgemeinde Kreuzstetten hat nach ca. 25 Jahren endlich im Dezember 2019 ein Raumordnungskonzept beschlossen. Dieses wurde von den einschlägigen Abteilungen des Landes in dieser Form bewilligt. Die Erstellung des Raumordnungskonzeptes erfolgte unter Mitarbeit der Bevölkerung, auch wurden die Anliegen der Gemeindebürger Berücksichtigt. **In der 4-jährigen Ausarbeitungszeit wurden, mit dem von der Bevölkerung akzeptierten Vorwand erst des Raumordnungskonzept vom Land NÖ bewilligen zulassen, keine Grundstücke umgewidmet.**

## **Wir haben daher nun 2020 erheblich mehr als 1 ha Fläche zur Widmung als Bauland eingereicht.**

### Fragen

- Wie erkläre ich nun unseren Werbern, dass das Land NÖ in einer UNÜBERLEGTEN Blitzaktion, Umwidmungen in diesem Ausmaß unmöglich macht?
- Warum haben wir als Gemeinde Marktgemeinde Kreuzstetten schlussendlich sich überhaupt die Mühe gemacht ein Raumordnungskonzept zu erstellen?
- Warum wird unsere Gemeinde, die ihre Hausaufgaben gemacht hat für dieses Vorgehen bestraft?
- Wie sollen wir die uns vorgegebene Bevölkerungsdichte von 60 Personen a ha nun erreichen?
- 2 ha für Gewerbegebiete – für unsere Bevölkerung nur 1 ha? Das geht wohl an der ursprünglichen Zielsetzung vorbei?

### Fakten

- Kreuzstetten liegt am Rand des Wiener Speckgürtels, d.h. die Bevölkerungszahl steigt auf Grund der momentan leistbaren Preise – wir sind eine Zuwanderungsgemeinde.
- Im neuen Raumordnungskonzept wird der Dorfcharakter weitestgehend erhalten, bei Neuwidmungen können nur Reihenhäuser errichtet werden - keine Wohnblöcke.
- Mit dem neuen Konzept haben die Jungen Kreuzstetter die Möglichkeit in unserer Gemeinde zu bleiben.
- Bei Umwidmung muss binnen 5 Jahren gebaut werden, anschließend hat die Gemeinde die Möglichkeit das Grundstück zum ortsüblichen Preis zu erwerben.
- In der jetzigen Form der angesuchten Umwidmungen wird Spekulanten ein Riegel vorgeschoben.
- Da Straßen dazugerechnet werden fehlen bis zu ¼ der umgewidmeten Flächen.
- Gewerbegebiete werden weiterhin gefördert. Die Versiegelung der Flächen wird weiterhin toleriert.
- Gemeindeinteressen sind uninteressant, unsere Bürger sind wieder einmal zweitrangig.
- Das Grünland wird durch Ausweitung der Fläche und Verwendungsmöglichkeiten der Versiegelung preisgegeben – da profitieren nur die Bauern, der große Rest Bevölkerung muss es hinnehmen.

### Folgen bei Durchsetzung der Änderung

- Die freien alten Bauflächen werden nun von den Eigentümern überhaupt nicht mehr verkauft.
- Spekulanten haben Hochsaison, die Grundstückspreise werden binnen kurzem auf das Niveau Nahbereich Wien steigen – € 500,-- bis € 750,-- a m<sup>2</sup>.
- Die Mietpreise steigen auf das Niveau von Wien.
- Die Einheimische Jugend kann sich in unserer Gemeinde das Wohnen nicht leisten - Abwanderung.
- Unsere Gemeinde hat hauptsächlich nur mehr Zuzug von „überdurchschnittlich finanziell gut gestellten Personen“ die wie üblich, nicht ihren Hauptwohnsitz in unsere Kommune legt (Nahbereich Wien).
- Der bisherige Anteil von bereits einem Viertel der Bürger mit Nebenwohnsitz wird

weiter steigen – die Einnahmen fehlen bereits jetzt.

- Bei Kleinflächigen Umwidmungen ist die Aufzubauende Infrastruktur für die Gemeinde eine Kostenfalle und nicht mehr leistbar (auch wenige Grundstücke müssen aufgeschlossen werden).

#### Konsequenz

- Unsere Gemeinde samt Einnahmen stagniert.
- Die Infrastruktur ist in der momentanen Form nicht mehr realisierbar.
- Unsere Jungen wandern ab.
- Die Baugründe mit „altem Recht“ werden nicht nun überhaupt nicht mehr verkauft – Spekulation wird Tür und Tor geöffnet.
- Die Grundstückspreise steigen exorbitant.
- Wir werden eine Luxusgemeinde.
- Zweitwohnsitzer werden mehr.
- Die Grünlandflächen werden für ein kleines Klientel als Industrieflächen nutzbar!?

#### **Pospichal:**

NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) Änderung  
Ansuchen um Ergänzung

In einem Siedlungsgebiet, wo Kleinwohnhäuser, Badebungalows, Sommerhäuschen, etc. stehen, nicht unterkellert, meist schon mehr als 50 Jahre alt auf kleinen Grundstücken ist es oft schwer, Kleinmaschinen, Werkzeuge usw. unterzubringen, um die kleinen Grünflächen und den angrenzenden Windschutzgürtel zu pflegen.

Eine Werkzeughütte ist in diesen Fällen sehr notwendig und würde auch Wind und Wetter abhalten. Um Wildwuchs zu verhindern müsste eine Beschränkung erlassen werden.

Antrag

Bei kleinen Grundstücken bis zu 350 m<sup>2</sup> mit einer verbauten Höchstfläche von 30 % kann in den örtlich anschließenden Grüngürtel, der nicht zu einer Waldfläche gehört, eine Werkzeughütte von höchstens 8 m<sup>2</sup> errichtet werden, beschränkt auf eine Hütte pro Grundstück im dazugehörigen Grüngürtel.

Ich ersuche im Namen vieler Betroffener diese Ergänzung zur Änderung des Raumordnungsgesetzes NÖ ROG 2014 bzw. im regionalen Raumordnungsprogramm zu berücksichtigen.

#### **SG Amstetten:**

##### **Ergänzende Anregungen:**

Stellplatzobergrenzen für Kraftfahrzeuge, um einen Mobilitätswandel zu unterstützen

#### **SG Klosterneuburg:**

Darüber hinaus wird noch einmal auf den Wunsch der Stadtgemeinde eine Regelungsmöglichkeit für erhaltenswerten Gebäuden im Grünland für die Erweiterung von unterirdischen Geschoßen zu schaffen aufmerksam gemacht und ersucht diesen bei der gegenständlichen Gesetzesänderung zu berücksichtigen.

#### **Thron:**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich stelle nachstehenden Antrag für die sinngemäße Änderung/Ergänzung im NÖ Raumordnungsgesetz:

Die Errichtung von Gerätehütten im Grünland-Windschutz soll unter folgenden Auflagen genehmigt werden:

- das zugrunde liegende Grundstück darf eine maximale Größe von 350 m<sup>2</sup> aufweisen
- die Gerätehütte darf höchstens 8 m<sup>2</sup> groß sein
- die grundlegende Funktion des Windschutzgürtels darf nur unwesentlich gestört werden (Bepflanzung erforderlich)
- pro Grundstück/Parzelle darf nur eine Gerätehütte errichtet werden

Bereits errichtete Gerätehütten, die diesen Auflagen entsprechen, sollen eine nachträgliche Genehmigung erfahren.

Besten Dank im vorhinein für Ihre Mühe.

Mit freundlichen Grüßen

## **WKO NÖ:**

### **Ergänzende Anmerkungen zur Novelle LGBl. Nr. 65/2020**

#### **Zu § 25a (Beschleunigtes Verfahren)**

Mit der letzten Novelle wurde in § 25a NÖ ROG für das beschleunigte Verfahren die Vorlage der Baugrundeignung sowie die Berücksichtigung von Natur- und Artenschutz aufgenommen. Dies ist ein Abgehen vom bisherigen Verfahren, wo lediglich das Nichtvorliegen von Widmungsausschlussgründen vorliegen musste. Mit dieser Bestätigung geht auch eine Haftung der Gemeinde und in Folge der Raumplaner einher.

Um das System praktikabel zu gestalten und Umwidmungsverfahren durch die Vorlage umfangreicher Gutachten nicht unnötig zu verteuern, sollte auch für das beschleunigte Verfahren lediglich das Nichtvorliegen von Widmungsausschlussgründen ausreichen. Von Raumplanungsbüros wird Gemeinden derzeit sogar empfohlen, dieses beschleunigte Verfahren nicht anzuwenden.

#### **Zu § 3 Abs 4 (Widmungsbeschränkung für großflächige Baulandwidmungen)**

Die Widmungsbeschränkung für großflächige Baulandwidmungen in § 3 Abs 4 NÖ ROG ist insofern kritisch, als der Zeitraum bis 2023 sehr lang erscheint und damit Entwicklungen gestoppt werden könnten, anstatt notwendige Investitionen in wirtschaftlich schwierigen Zeiten zu erleichtern.

Die Erlassung der Zonierungen gem. § 11a muss daher massiv beschleunigt werden. um einen Widmungsstopp möglichst kurz zu halten. Dazu ist auf bereits geleistete Vorarbeiten, z.B. in regionalen Leitplanungen, zurückzugreifen. Im Rahmen der Erarbeitung ist jedenfalls die Wirtschaft entsprechend einzubinden.