

Fragen und Antworten zur 5. und 6. Novelle des NÖ ROG 2014

Für den Inhalt verantwortlich:

Amt der NÖ Landesregierung

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten



St. Pölten, Dezember 2020

Inhaltsverzeichnis

Zu § 3 Abs. 4 – Überörtliche Raumordnungsprogramme	3
Zu § 6 Abs. 3 – Siedlungsgrenzen	5
Zu § 11a - Überörtliche Raumordnungsprogramme für betriebliche Nutzungen.....	6
Zu § 13 Abs. 3 – Örtliches Raumordnungsprogramm.....	6
Zu § 13 Abs. 5 – Örtliches Raumordnungsprogramm.....	8
Zu § 14 Abs. 2 – Flächenwidmungsplan - Planungsrichtlinien.....	9
Zu § 15 Abs. 3 und 4 – Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote	16
Zu § 15 Abs. 6 – Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote	17
Zu § 15 Abs. 7 – Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote	17
Zu § 16 Abs. 1 – Bauland	18
Zu § 17 – Baulandmobilisierung, Sonderformen der Vertragsraumordnung.....	21
Zu § 17 Abs. 4 – Baulandmobilisierung, Sonderformen der Vertragsraumordnung.	22
Zu § 20 Abs. 2 Z 4 – Grünland-erhaltenswertes Gebäude	23
Zu § 20 Abs. 3c – Grünland.....	23
Zu § 25a – Beschleunigtes Verfahren.....	26
Zu § 30 Abs. 2 – Inhalt des Bebauungsplans	28
Zu § 53 Abs. 15 – Übergangsbestimmungen	29
Zu §53 Abs. 16 – Übergangsbestimmungen.....	30

Zu § 3 Abs. 4 – Überörtliche Raumordnungsprogramme

Was wird unter Hausgärten oder bebauten Nebenflächen alles umfasst? Zählen dazu z.B. auch Kleingärten?

Unter „bebauten Nebenflächen bzw. Hausgärten“ werden integrierende Bestandteile von bebauten Bauplätzen verstanden. Kleingärten fallen somit nicht unter diesen Begriff und daher auch nicht unter diese Ausnahme.

Ist eine uneingeschränkte Rückwidmung von unbebauten Wohnbauland- bzw. Baulandflächen in Grünland möglich und wie wirkt sich das auf die maximal zulässige Flächen-summe von 2 ha aus?

Die Möglichkeit der Rückwidmung von unbebautem Wohnbauland bzw. Bauland ist nicht durch eine konkrete Flächenschwelle begrenzt. Diese Rückwidmung ist also möglich, sofern dafür ein nachvollziehbarer Änderungsanlass begründet werden kann und die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt wird. Die maximale zulässige Flächensumme für die Baulandneuwidmung wird um das Flächenausmaß einer derartigen Rückwidmung vergrößert.

Kann – trotz der gesetzlichen Widmungsbeschränkung von 2 ha zusätzlichen neuen Wohnbaulands – ein Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplans zur öffentlichen Auflage gebracht werden, der beispielsweise 4 ha neues Wohnbauland vorsieht? (Auf Grund der zu erwartenden negativen fachlichen und rechtlichen Beurteilung würden vom Gemeinderat in der Folge nur die maximal zulässigen 2 ha beschlossen werden.)

Wenn schon zu Beginn der Auflagefrist unzweifelhaft klar ist, dass das Ausmaß einer Baulandwidmung die gesetzlich vorgesehene Mengenschwelle überschreitet, dann erfolgt keine fachliche Prüfung des Verordnungsentwurfs.

Wenn in einem ersten Verfahren 1 ha gewidmet wurde und für 70 % der Flächen bereits Baubewilligungen vorliegen, dürfen dann im nächsten Verfahren gleich 2 ha gewidmet werden?

Nein, das ist nicht möglich! Die gesetzliche Regelung sieht ausdrücklich vor, dass die Gemeinde über ein Kontingent von 2 ha für eine Baulanderweiterung verfügt. Erst dann, wenn für dieses Kontingent zu 70 % Baubewilligungen vorliegen, kann die Gemeinde das Kontingent ein zweites Mal in Anspruch nehmen.

Kann Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-Wohngebiet abgetauscht werden, wenn dies auch im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) ausgewiesen ist?

Ein Abtausch von Bauland-Betriebsgebiet in Wohnbauland ist nicht möglich. Es kann jedoch eine konkrete Fläche von Bauland-Betriebsgebiet in Wohnbauland umgewidmet werden, ohne dass dieses auf das maximale Flächenkontingent angerechnet wird.

Ab welcher Größe ist eine „Verkehrsflächenwidmung“ „großflächig“? Was ist die Intention dahinter?

Die Intention dieser Regelung liegt in der Vermeidung der Umgehung der Widmungsbeschränkung für Bauland-Betriebsgebiet durch die Widmung von Verkehrsflächen. Verkehrsflächen werden ab etwa 2 000 m² als „großflächig“ anzusprechen sein. In dieser Größe entspricht die Verkehrsfläche bereits einem betrieblich nutzbaren Bauplatz. Es kommt bei dieser Einschätzung jedoch immer auch auf das Widmungsziel an.

Welche Art von Verkehrsflächen sind zukünftig uneingeschränkt zulässig?

Verkehrsflächen, die einem öffentlichen Verkehrszweck dienen, werden in der Regel unter die Ausnahmebestimmung dieser Widmungsbeschränkung fallen.

Ist ein Feststellungsbescheid auch für einzelne Projekte oder Teilgebiete einer Gemeinde möglich?

NEIN – dieser hat als Basis die Grundlagenforschung für das Regionale Raumordnungsprogramm und bezieht sich daher auf das gesamte Gemeindegebiet.

Dürfen in einem Widmungsverfahren 2 ha Wohnbauland + 2 ha Aufschließungszone für Wohnbauland gewidmet werden?

NEIN – eine Fläche, die als Aufschließungszone gewidmet ist, ist bereits gewidmetes Bauland! Ein zweiter Widmungsschritt ist erst möglich, wenn für 70 % der im ersten Schritt gewidmeten Fläche Baubewilligungen vorliegen! Wenn also das erste 2-ha-Kontingent vollständig gewidmet wurde müssen zunächst Baubewilligungen für 70 % der Fläche – d.h. für 1,4 ha – vorliegen. Erst dann darf begonnen werden, das zweite Kontingent (im Ausmaß von weiteren 2 ha) auszuschöpfen.

Müssen Antragsunterlagen eine Aufstellung mit Flächen enthalten, die im Rahmen der Einschränkung bereits gewidmet wurden?

JA – Die Gemeinde muss nachweisen, dass noch ein Kontingent verfügbar ist bzw. wieder verfügbar ist.

Fällt ein Grundstück, das jetzt als Bauland-Sondergebiet gewidmet ist und davor als Bauland-Wohngebiet gewidmet war auch unter den Begriff „erstmalige Widmung“ und damit in die Beschränkung?

JA – Erstmalig meint in diesem Fall die Widmung von einer anderen Widmungsart in eine Widmungsart des Wohnbaulandes; dadurch ist eine historische Widmung unerheblich!

Werden die Grundlagenforschungen der Regionalen/Sektoralen Raumordnungsprogramme veröffentlicht?

Derzeit ist vorgesehen, die erarbeiteten Unterlagen der überörtlichen Raumordnung den Gemeinden und OrtsplanerInnen zur Verfügung zu stellen. Das ist auch für die Regionale Leitplanung vorgesehen, in der Gemeinden und Land NÖ gemeinsam die Ziele und Maßnahmen ausarbeiten werden. Voraussetzung dafür ist aber die endgültige Entscheidung der Landesregierung, die Regionale Leitplanung flächendeckend für ganz NÖ auszurollen.

Sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen zukünftig Widmungskontingente oder ähnliches geplant?

Das derzeit rechtsgültige Raumordnungsprogramm Wiener Umland Nord sieht im Bereich der Siedlungsentwicklung Orientierungswerte im Bereich der Bevölkerung und der Neu-Widmungen vor (bzw. auch Dichtewerte). Im Zuge der laufenden Evaluierung werden diese Regelungen geprüft. In diesem Zusammenhang sind Widmungskontingente ein weiterer/anderer Ansatz, der fachlich und rechtlich zu diskutieren ist.

Zu § 6 Abs. 3 – Siedlungsgrenzen

Bisher waren teilweise Ausnahmen für Sondergebiete und Betriebsgebiete je nach ursprünglicher Zielsetzung der Siedlungsgrenze argumentierbar. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang touristisch genutzte Einrichtungen zu nennen. Sollen lineare Siedlungsgrenzen künftig durch jegliche Baulandwidmungsart einzuhalten sein und damit etwa auch private touristische Einrichtungen außerhalb der Ortschaften unterbunden werden?

Grundsätzlich ist jede Baulandwidmungsart gleich zu sehen. Die Siedlungsgrenze gilt auch für Bauland-Sondergebiet und ist daher einzuhalten. Ausnahmen waren und sind im Gesetzestext nicht vorgesehen und können daher nicht von vornherein definiert werden.

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?

Unter öffentlichen Einrichtungen sind Einrichtungen zu verstehen, die im öffentlichen Interesse liegen bzw. einem öffentlichen Zweck dienen.

Zu § 11a - Überörtliches Raumordnungsprogramm für betriebliche Nutzungen

Nachdem für dieses Raumordnungsprogramm gerade einmal eine Verordnungsermächtigung in das NÖ ROG aufgenommen worden ist, können detaillierte Fragen derzeit noch nicht beantwortet werden.

Zu § 13 Abs. 3 – Örtliches Raumordnungsprogramm (ÖROP)

In welcher Form soll die Bevölkerungsentwicklung dargestellt werden, weil es oft Differenzen zwischen der tatsächlichen Entwicklung (Schrumpfungsgemeinden) und der angestrebten Bevölkerungsentwicklung gibt?

Die Tatsache, dass es oft Differenzen zwischen der tatsächlichen Entwicklung und der angestrebten Bevölkerungsentwicklung gibt, ist der Grund dafür, eine Zielaussage der Gemeinde im ÖEK zu treffen. Diese Aussage kann einen bestimmten – optimalen – Entwicklungspfad enthalten, aber auch eine grundsätzliche Aussage zur Frage, ob ein sich abzeichnender Trend anerkannt wird oder beeinflusst werden soll. Von besonderer Bedeutung ist auch die angestrebte räumliche Verteilung der Bevölkerung im Gemeindegebiet. Welche Orte sind Entwicklungsschwerpunkte und wo soll lediglich der Bestand erhalten werden?

Wie kann in diesem Fall für Gemeinden mit einer Bevölkerungsabnahme auch zukünftig eine Widmung von Wohnbaulandflächen dargestellt werden?

Das hängt von der Beantwortung der entscheidenden Frage ab: Wozu wird überhaupt neues Bauland benötigt, wenn die Bevölkerung abnimmt? Gerade in solchen Fällen stellt sich die Frage eines verantwortungsvollen Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource „Boden“ in besonders drängender Weise.

Wie sollen konkrete Aussagen zur Daseinsvorsorge im Örtlichen Entwicklungskonzept verankert werden? Wie soll das in der Folge umgesetzt werden, wenn die Einrichtungen zur Daseinsvorsorge in vielen Fällen von privater Initiative/Investition abhängen?

Konkrete Aussagen zur Daseinsvorsorge im Örtlichen Entwicklungskonzept stellen immer Ziele der Gemeindeentwicklung dar. Im Regelfall werden auch Wohngebiete gewidmet, obwohl die Gemeinde selbst im Regelfall die Gebäude nicht selbst errichtet. Bei den Aussagen zur Daseinsvorsorge geht es in vorausschauender Art und Weise einfach um folgende Fragen:

- Werden die bestehenden Einrichtungen möglicherweise Erweiterungsflächen benötigen?
- Ist mangels Erweiterungsmöglichkeit ein Standortwechsel absehbar?
- Sind neue Einrichtungen der Daseinsvorsorge in absehbarer Zeit wirtschaftlich betreibbar?
- Wo sind geeignete Standorte für derartige Einrichtungen?

Die Umsetzung in der örtlichen Raumplanung kann in der Folge auf dreierlei Art und Weise erfolgen:

- Sicherstellung geeigneter Standorte für derartige Einrichtungen
- Verfügbarmachung dieser Standorte
- Suche nach möglichen Betreibern für die angestrebten Einrichtungen

Wie soll man das Ziel der Sicherung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen realistisch in einem Örtlichen Entwicklungskonzept umsetzen?

Durch strengen Verzicht auf solche Widmungsarten, deren Nutzung die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung nachhaltig entziehen bzw. durch die Festlegung von Grünland-Freihaltefläche.

Gibt es Überlegungen, was speziell unter den Aussagen zur Gemeindeentwicklung zu behandeln ist, z.B. in Bezug auf die Energieversorgung und Klimawandelanpassungen?

Die Themenstellungen Energieversorgung und Klimawandelanpassung werden zwar schon seit einigen Jahren in der Fachwelt diskutiert, stellen in der praktischen Handhabung der örtlichen Raumordnung jedoch tatsächlich neue Handlungsfelder dar. Hier ist also noch eine bestimmte Entwicklung hinsichtlich praktikabler Strategien und praktischer Maßnahmen zu erwarten. Schon jetzt gibt es aber eine Fülle von Handlungsansätzen, die bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit vertretbarem Aufwand umgesetzt werden können. Das sind insbesondere:

- Aussagen zur Entwicklung der Freiflächen-Photovoltaik (entsprechend dem im März 2020 vorgestellten Leitfaden)
- Aussagen zur Notwendigkeit der Verbesserung der Ausstattung mit „grüner Infrastruktur“ in stark hitzebelasteten Bereichen, das sind stark versiegelte Bereiche
- Aussagen zur Energieversorgungsinfrastruktur (etwa bestehende und möglicherweise erweiterbare Fernwärmeversorgungsgebiete)
- Aussagen zu wesentlichen städtischen Grünräumen, die besonders hohe Bedeutung für die Kühlung angrenzender Baulandgebiete haben

- Aussagen zur Notwendigkeit, sich auf häufiger auftretende Starkregenereignisse und den dadurch ausgelösten oberflächlichen Abfluss einzustellen und entsprechende Maßnahme zu ergreifen

Zunächst geht es bei diesen Themenfeldern darum, ein Bewusstsein für die jeweilige Aktualität in der einzelnen Gemeinde zu entwickeln und dann gezielte, angepasste Strategien und Maßnahmen zu entwickeln.

Welche Übergangsregelung für Gesamtüberarbeitungen von ÖROPs, die bereits weitgehend – nach den rechtlichen Vorgaben des bisher gültigen „alten“ ROG – fertiggestellt wurden, jedoch noch nicht im öffentlichen Verfahren sind, ist vorgesehen?

In der Regel werden die Pläne der Grundlagenforschung sehr früh im Planungsprozess erstellt. Sofern diese Aufgabe in einer laufenden Planung bereits erledigt ist, würde es zu Mehrkosten für die Gemeinde führen, wenn die Grundlagenpläne auf die neuen Anforderungen umgestellt und damit völlig neu ausgearbeitet werden müssten. Daher tritt die Bestimmung hinsichtlich der neuen Grundlagenpläne erst Anfang 2023 in Kraft. Sofern ein Auftrag für die Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzepts erst erteilt wird, sollte die neue Struktur der Grundlagenpläne jedoch berücksichtigt werden.

Für die Ausarbeitung von Örtlichen Entwicklungskonzepten und deren inhaltlichen Anforderungen ist eine Übergangsfrist aus den folgenden Gründen nicht vorgesehen:

- Die neu im ROG definierten Anforderungen an Örtliche Entwicklungskonzepte beschränken sich auf Überschriften. Die Raumordnungsgesetze anderer Bundesländer sind in dieser Hinsicht wesentlich detaillierter. Für alle Themen können bereits mit geringem Aufwand entsprechende Aussagen getätigt werden.
- Die aufgezählten Themen sind in den Zielen des NÖ ROG schon seit langem verankert.

Zu § 13 Abs. 5 – Örtliches Raumordnungsprogramm (ÖROP)

Was wird bei der Erstellung des Klima- und Energiekonzepts genau benötigt bzw. erwartet?

Diesbezügliche Unterlagen, Leitfäden und Infoblätter werden gerade ausgearbeitet. Zudem laufen mehrere Forschungsprojekte zu diesen Themen.

Zu § 14 Abs. 2 – Flächenwidmungsplan - Planungsrichtlinien

Ad Ziffer 1:

Wie sind die Bestimmungen zu bewerten, wenn ein rechtskräftiges ÖEK vorhanden ist?

Diese Bestimmung richtet sich an die Überarbeitung oder erstmalige Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK). Eine namhafte Anzahl Örtlicher Entwicklungskonzepte enthalten bereits eine Aussage zur Bevorzugung innerörtlicher Reserven oder Entwicklungsbereiche. Für bestehende ÖEKs ist insbesondere die Anforderung des letzten Satzes (Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung) von Belang, weil damit der strategische Rahmen für die neuen Wohnbaulandwidmungsarten geschaffen werden kann.

Wann kann eine Außenentwicklung durchgeführt werden? Welche Reserven müssen verwertet sein?

Diese Frage kann nicht pauschal beantwortet werden. Das hängt jeweils davon ab, wie hoch der Druck nach bestimmten Nutzungen ist und wie schwierig es ist, die Potentiale für die Innenentwicklung auch tatsächlich zu heben. Wichtig ist bei dieser Frage jedoch, dass der Leitsatz „Innen- VOR Außenentwicklung“ lautet und nicht „Innenentwicklung STATT Außenentwicklung“. Es ist anzuerkennen, dass ein völliger Verzicht auf Außenentwicklung nicht realistisch ist. Ein erster Schritt besteht jedoch darin, das Ausmaß an tatsächlich stattfindender Innenentwicklung in der Gemeinde quantitativ zu erfassen und der Außenentwicklung gegenüberzustellen. Damit soll – auch in der öffentlichen Diskussion – der Fokus auf jene Innenentwicklung gelenkt werden, die – oftmals un bemerkt – tatsächlich stattfindet.

Ad Ziffer 2:

Gibt es klar definierte Kriterien für die qualitative Bewertung von Reserven? Wie ist nachzuweisen, dass die vorhandenen Reserven nicht verfügbar sind?

Die Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten arbeitet an einer entsprechenden Unterlage, die nach Fertigstellung zur Verfügung gestellt wird.

Ad. Ziffer 4:

Ist eine Widmung auf höherwertigen Produktionsflächen noch möglich, sofern eine Gemeinde nur über diese Art der Böden verfügt?

Grundsätzlich ja, die Planungsrichtlinie sieht eine „besondere Priorität“ vor und nicht ein generelles Verbot. In solchen Fällen wird allerdings ein besonderes Augenmerk darauf zu legen sein, die Potentiale der Innenentwicklung auszureizen und die neue Flächeninanspruchnahme besonders sparsam auszulegen. Eine großflächige Widmung von Wohnbauland auf hochwertigem Ackerland ohne Sicherstellung einer sparsamen Inanspruchnahme und ohne Strategie für die Innenentwicklung wird nicht mehr begründbar sein. (Das ist sie eigentlich schon jetzt nicht!)

Aus welcher Quelle lassen sich die „gut geeigneten Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ ableiten?

Aus der eigenen Grundlagenerhebung. Gut geeignete Betriebsstandorte erfüllen folgende Anforderungen:

- möglichst keine Störung für reine Wohngebiete (etwa bei Tierhaltung)
- gute Verkehrserschließung
- frei von Naturgefahren
- erweiterbar
- günstige Zuordnung zu den bewirtschafteten Flächen

Ad Ziffer 5:

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

Die Verkehrsauswirkungen sollen in Gestalt einer plausiblen Prognose abgeschätzt werden. Folgende Fragen sind dafür zu stellen:

- Welche Wege werden durch die Widmungsmaßnahme erzeugt?
- Wie können diese Wege abgewickelt werden (Kfz, Rad, Fuß, ÖPNV)?
- Werden dadurch möglicherweise Probleme im Verkehrsnetz erzeugt?
- Sind Maßnahmen zur Vermeidung dieser Probleme notwendig?

Auf der Ebene der Flächenwidmung handelt es sich um eine Abschätzung! Je nach Art der Widmung und Vorbelastung des Verkehrsnetzes wird die Tiefe dieser Abschätzung unterschiedlich sein und kann von einer einfachen Abschätzung auf Grund der Alltagserfahrung bis hin zu einem Verkehrsgutachten reichen. Bei der Festlegung der Widmungsarten Bauland-verkehrsbeschränktes-Betriebsgebiet und Bauland-verkehrsbeschränktes-Industriegebiet ist die festgelegte maximale Fahrtenanzahl heranzuziehen.

Wie wird die Festlegung der maximal zulässigen Anzahl der Fahrten belegt? Wird dazu ein Verkehrsgutachten notwendig werden?

Nicht in jedem Fall. Im Auftrag der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten wird diesbezüglich eine Arbeitshilfe erstellt.

Ist von der allfälligen Erforderlichkeit einer Einschränkung des erzeugten Verkehrs tatsächlich auch das Wohnbauland umfasst? Oder bezieht sich diese Bestimmung nicht richtigerweise auf Gewerbegebiete?

Von dieser Bestimmung ist auch das Wohnbauland umfasst. Für das Wohnbauland stehen die Möglichkeiten der Einschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten zur Wahl oder die standortangepasste Beschränkung der zulässigen Geschoßflächenzahl. Im Wiener Südraum wurden auch schon vertragliche Modelle zur Sicherstellung von begleitenden Mobilitätskonzepten für Wohnbauvorhaben eingesetzt.

Bedeutet das speziell für Gemeinden in ländlichen Gebieten, wo ein hoher MIV-Anteil herrscht und nur ein bescheidenes Angebot im ÖPNV vorhanden ist, in letzter Konsequenz ein Widmungsverbot?

Durch diese Richtlinie wird kein Widmungsverbot ausgelöst, sonst wäre sie im § 15 verankert. In diesen Gebieten ist zunächst darauf zu achten, die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung in die am besten ausgestatteten Standorte zu legen – „Schwerpunkt“ heißt in diesem Zusammenhang prioritär und nicht ausschließlich. Die Möglichkeiten der Gemeinde richten sich nach den jeweiligen lokalen und regionalen Gegebenheiten. Es muss zumindest das Bemühen der Gemeinde erkennbar sein, die Widmungen optimal auf den Umweltverbund auszurichten. Bei der Anwendung dieser Richtlinie sind die räumlichen Unterschiede zu berücksichtigen (regionale Differenzierung!)

Würde eine Umwidmung von Bauland-Wohngebiet in Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone (z.B. zur Schaffung von mind. drei Bauplätzen) auch unter „Umwidmung“ fallen?

Nein, die Widmungsart bleibt unverändert! Es bleibt weiterhin Bauland-Wohngebiet!

Ad Ziffer 9:

Gibt es Richtwerte, wann das „erforderliche Ausmaß an grüner Infrastruktur“ erreicht ist? Wer legt dieses Ausmaß fest?

Zum einen gibt es sogenannte „Freiraumkennwerte“ für Erholungsflächen im Siedlungsverband. Dazu wird von der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten eine Arbeitshilfe erstellt und veröffentlicht werden. Das erforderliche Ausmaß an grüner Infrastruktur ergibt sich aus der jeweiligen Situation, der Bevölkerungsdichte, dem Versiegelungsgrad, einer allfälligen Problematik auf Grund des oberflächlichen Abflusses des Niederschlagswassers (siehe Hinweiskarte Hangwasser). Letztlich liegt es an der Gemeinde selbst, dieses Ausmaß festzulegen. Wesentlich ist bei dieser Richtlinie, dass sich die Gemeinde mit diesen Themen ernsthaft beschäftigt und dies auch im Erläuterungsbericht dokumentiert wird.

Genügt es, dies in den Baulandsicherungsverträgen einzubinden? Reicht die Festlegung eines Grüngürtels zum Wasserabfluss aus?

Zur Sicherstellung dieser Maßnahmen stehen grundsätzlich folgende Instrumente zur Verfügung:

- Der Flächenwidmungsplan (Widmung als Grünland-Grüngürtel oder dergl.)
- Der Bebauungsplan (Festlegung einer Freifläche, der Begründung von Stellplätzen, eine naturgefahrenangepasste Oberflächengestaltung und dergl.)
- Die Vertragsraumordnung.

Welche Maßnahmen als ausreichend angesehen werden, entscheidet die Gemeinde.

Ad Ziffer 13:

Woher kommen die Informationen, was ein „angemessener Sicherheitsabstand von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 54)“ ist?

Was ist unter der Bestimmung „keine signifikanten Verschlimmerungen“ zu verstehen?

Eine detaillierte Information dazu wird derzeit ausgearbeitet und in den nächsten Monaten direkt vom Land an die betroffenen Gemeinden sowie deren OrtsplanerInnen ergehen.

Ad Ziffer 14:

Wie erfolgt die Abschätzung der Auswirkungen bezüglich des Artenschutzes? Welche Grundlagen sind diesbezüglich heranzuziehen?

Europaschutzgebiete und Lokalausweisung sind für diese Beurteilung derzeit heranzuziehen. Wesentlich ist im Augenblick, dass sich die Ortsplanung mit dieser Frage auseinandersetzen beginnt.

In welcher Tiefe ist die Frage der Abschätzung des Artenschutzes auf der Ebene des Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) vorzusehen, können sich die Rahmenbedingungen zwischen der Erstellung des ÖEK und der Änderung des Flächenwidmungsplans verändern?

Auf der Ebene des ÖEK erfolgt diese Auseinandersetzung immer nur in strategischer Art und Weise, das heißt in relativ hoher Flughöhe. Bis zur Umsetzung im Flächenwidmungsplan können sich nämlich Änderungen ergeben. Daher sind die Abschätzungen zum Artenschutz auch in den beschleunigten Verfahren nach § 25a Abs.1 und 2 zu treffen.

Ad Ziffer 16:

Gerade Sportplätze und Lagerplätze werden aus Gründen der Auswirkungen (Lärm, Verkehr, Staub) oft außerhalb des Ortsbereichs festgelegt. Genügt eine derartige Begründung mit den zu erwartenden Auswirkungen für eine Festlegung außerhalb des Ortsbereichs?

Nein, so einfach ist das nicht! Bei einer derartigen Festlegung ist immer ein Variantenvergleich notwendig, aus dem die Begründung für eine isolierte Standortwahl schlüssig abgeleitet werden kann. Auch hier ist eine klare Prioritätenreihung erkennbar:

1. Widmung innerhalb oder im Anschluss an Ortsbereiche, wenn dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist;
2. Widmung im Anschluss an einen bestehenden Standort außerhalb von Ortsbereichen, wenn aus nachvollziehbaren Gründen auch das nicht möglich ist;
3. Widmung eines neuen isolierten Standorts außerhalb von Ortsbereichen, hierbei ist – neben den sonstigen Standortvoraussetzungen – insbesondere auch auf die Schonung von landwirtschaftlich hochwertigen Böden zu achten;

Diese Begründungskette ist auf Grund der Planungsrichtlinie immer einzuhalten. Lediglich eine Festlegung in einem Überörtlichen Raumordnungsprogramm kann das aufheben: Wenn also in einem künftigen Überörtlichen Raumordnungsprogramm Zonen für

großflächige Betriebsgebiete in isolierter Lage vorgesehen sind, reicht das als Standortbegründung aus. Ebenso verhält es sich bei Windkraftanlagen (die Zonierung gibt es ja bereits) sowie bei den Zonen für die Freiflächen-Photovoltaik.

Ad Ziffer 19:

Wäre in Gemeinden mit mehreren Katastralgemeinden oder Rotten auf Grund von fehlender Daseinsvorsorge eine Entwicklung nur mehr im Hauptort möglich?

Die wichtigere Frage lautet vielmehr, ob eine Entwicklung in kleinen Katastralgemeinden oder Rotten ohne Einrichtungen der Daseinsvorsorge noch sinnvoll ist. Die Planungsrichtlinie selbst spricht vom „überwiegenden Teil“, das heißt nicht „ausschließlich“.

Ad Ziffer 20:

Wie soll die geforderte Abschätzung der Widmungsmaßnahme im Zusammenhang mit Bauland auf die Menge der anwesenden Bevölkerung realistisch abgeschätzt werden?

Es geht bei dieser Richtlinie vor allem um eine plausible Abschätzung der Bevölkerung. Hierbei können Annahmen getroffen werden, die sich an Durchschnittswerten (Beschäftigte pro Hektar, Zahl der Haushalte, Haushaltsgröße, Fremdenbetten, Auslastung, Besiedlungsgeschwindigkeit) orientieren. Die Zahl der Tagesgäste ist nicht gemeint.

Was sind „alle Widmungsmaßnahmen“ im Zusammenhang mit Bauland?

Alle Widmungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauland umfassen: die Neuwidmung von Bauland, die Umwidmung von einer Baulandkategorie in eine andere sowie die Änderung der zulässigen Nutzungsintensität von Bauland (Beschränkung der Wohneinheiten, Festlegung der Geschoßflächenzahl).

Was alles umfasst der Begriff der Sozialverträglichkeit? Wie ist die Sozialverträglichkeit zu untersuchen?

Unter Sozialverträglichkeit versteht diese Richtlinie den „sozialen Zusammenhalt“. Diese Richtlinie fordert keineswegs eine „Untersuchung“ der Sozialverträglichkeit, sondern eine explizite Beschäftigung mit dieser Frage. Dazu kann die Gemeinde ausführen, warum sie glaubt, dass eine bestimmte Widmungsmaßnahme sozialverträglich ist oder was sie dazu unternehmen wird.

Woher kommt der Wert von 2,5 %? Ist er pro Gemeinde/Ortschaft/Katastralgemeinde zu sehen? Sind hierbei mehrere Änderungspunkte kumulativ zu betrachten?

Der Wert von 2,5 % ist ein grober Erfahrungswert. Die Betrachtung ist auf die jeweilige Ortschaft anzusetzen. Dabei ist von der abschätzbaren Bevölkerungsentwicklung ohne die geplante Widmung auszugehen und diese mit der durch die Widmungsmaßnahme(n) ausgelösten Zuwächse zu kumulieren.

Ad Ziffer 21:

Wie soll diese Bestimmung genau ausgeführt werden?

Zuerst wird erhoben, welche Mängel an einem Standort und in dessen Umfeld bestehen. Das können beispielsweise sein:

- Zwang zu Umwegen für FußgeherInnen und RadfahrerInnen
- Probleme mit der Abfuhr des Regenwassers bei Starkregen
- Hoher Versiegelungsgrad
- Mangel an Naherholungsräumen

In einem zweiten Schritt werden Überlegungen für das umzuwidmende Gebiet angestellt, was eine künftige Strukturierung der Bebauung zur Behebung dieser Mängel beitragen kann. Zuletzt werden entsprechende Maßnahmen abgeleitet.

Welche Maßnahmen gibt es, um die Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung und dem Oberflächenwassermanagement optimal sicherzustellen?

Solche Maßnahmen können sein:

- Festlegung von Widmungsarten (Grünland, Verkehrsfläche)
- Festlegungen im Bebauungsplan (Freifläche, Begrünung und dergleichen)
- Vertragsraumordnung

Insbesondere bei den beiden zuletzt genannten Maßnahmenbereichen wurden die Handlungsspielräume für die Gemeinden im Zuge dieser Novelle erweitert. Die Wahl der Maßnahmen unterliegt dabei stets einer Interessenabwägung zwischen unterschiedlichen Zielsetzungen (Innenentwicklung einerseits, Schaffung innerörtlicher Grünräume andererseits) – das „optimale“ Maß ist immer im Rahmen dieser Interessenabwägung im jeweiligen Fall auszuloten.

Was bedeutet „das optimale Ausmaß“ vor dem Hintergrund unterschiedlicher Zielsetzungen, die teilweise in Widerspruch zueinanderstehen?

Die Wahl der Maßnahmen unterliegt stets einer Interessenabwägung zwischen unterschiedlichen Zielsetzungen (Innenentwicklung einerseits – Schaffung innerörtlicher Grünräume andererseits) – das „optimale“ Maß ist immer im Rahmen dieser Interessenabwägung im jeweiligen Fall auszuloten.

Zu § 15 Abs. 3 und 4 – Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote

Zum Grad der Gefährdung in Kombination mit § 26 (2) b.: Müssen innerörtliche Baulandreserven mit einer Bausperre belegt und rückgewidmet werden, wenn der Grad der Gefährdung zu hoch oder noch unbekannt ist?

Schon bisher war die Ausnahme für innerörtliche Flächen im ROG nur bei der Frage der Neuwidmung, nicht aber bei der verpflichtenden Bausperre und einer allfälligen Rückwidmungspflicht explizit angesprochen. Ob diese Ausnahme – sinngemäß – auch für die Verpflichtung zur Bausperre und in weiterer Folge zu einer allfälligen Rückwidmung anzuwenden ist, war immer wieder Gegenstand von Diskussionen. Durch die neue Bestimmung werden die Regelung zur Neuwidmung einerseits und der Bausperre/Rückwidmung andererseits wieder ein Stück aneinander angeglichen, daher ist diese Frage klar mit JA zu beantworten. Wenn der Gefährdungsgrad aber noch unbekannt ist, empfiehlt es sich, bis zu dessen Klärung zunächst einmal die Bausperre zu erlassen.

Wie kann der Grad der Gefährdung jeweils festgestellt werden (bei Z. 1 bis 4)?

Im Falle von Gefahrenzonenplänen (Wildbach oder Bundeswasserbauverwaltung) sind die roten Zonen heranzuziehen. Im Falle von Abflussuntersuchungen gibt es Darstellungen der Überflutungshöhe und der Strömungsgeschwindigkeit. Im Falle von Rutsch- oder Steinschlaggefahr ist eine Experteneinschätzung erforderlich.

Was müssen Gemeinden tun, um die Haftung bei Schäden zu vermeiden?

Sie müssen auf eine Widmung in Gefahrenzonen verzichten.

Wer prüft die Geringfügigkeit der geplanten Maßnahme innerhalb des Ortsgebiets auf deren Retentionsbedeutung bzw. auf den Grad der Gefährdung?

Dies erfolgt im Zuge der standardisiert einzuholenden Planungskonsultation im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung.

Zu § 15 Abs. 6 – Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote

Aus welchen Quellen sollen die Daten zu HQ300 Bereichen herangezogen werden?

Aus dem NÖ Atlas.

Bewirkt ein an die HQ300-Flächen geknüpftes Widmungsverbot eine Pflicht zur Kenntlichmachung in den Flächenwidmungsplänen?

Nein, eine derartige Pflicht besteht nicht. Dafür gibt es drei Gründe:

1. Das Widmungsverbot ist viel zu spezifisch, es werden davon nur zwei konkrete Baulandwidmungsarten erfasst.
2. Das NÖ ROG verpflichtet zur Kenntlichmachung von Überflutungsflächen. Bei den HQ-300 handelt es sich um Flächen „mit geringer Überflutungswahrscheinlichkeit“ – daher werden solche Flächen nicht als „Überflutungsflächen“ verstanden.
3. Die Flächen sind ohnehin im NÖ Atlas veröffentlicht und damit leicht einsehbar.

Zu § 15 Abs. 7 – Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote

Wie werden die Flächen genau definiert, die als Grünland-Freihaltefläche-Rententionsfläche zu widmen sind (große, zusammenhängende Agrarfluren vs. schmale Gefährdungsbereiche von Roten Zonen innerhalb von Ortsgebieten, z.B. als Hausgärten genutzt)?

Die Definition ist im Einzelfall in der jeweiligen Gemeinde zu ermitteln. Grundsätzlich sind nicht die „schmalen Gefährdungsbereiche innerhalb von Ortschaften“ gemeint, sonst müssten etwa alle Straßen, auf denen rote Zonen ausgewiesen sind, als Grünland-Freihaltefläche gewidmet werden.

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?

Sofern das betreffende Bauland oder die betreffenden Verkehrsflächen noch unbebaut sind, besteht diese Umwidmungspflicht in Grünland-Freihaltefläche. Landwirtschaftlich bebaute Bereiche sind von dieser Regelung ausgenommen.

Zu § 16 Abs. 1 – Bauland

Ad Ziffer 8 und 9:

Ist bei der Angabe der Geschosflächenzahl (GFZ) eine Wertespanne (Von-Bis-Werte) zulässig?

Das ist nicht zulässig. Es ist lediglich die Obergrenze der GFZ festzulegen.

Ist die GFZ im Flächenwidmungsplan als Obergrenze zu sehen (z.B.: >1,0 bis 1,5), die im Bebauungsplan im Detail festgelegt wird und im Durchschnitt nicht überschritten werden darf?

Ja die Festlegung der GFZ im Flächenwidmungsplan ist als Obergrenze zu sehen. Die Untergrenze der GFZ von >1,0 besteht allerdings nicht. Die GFZ wirkt auch unabhängig von einem Bebauungsplan. Sie ist in jedem einzelnen Bauverfahren einzuhalten.

Sind in den Widmungsarten „Wohngebiete für nachhaltige Bebauung“ bzw. „Kerngebiete für nachhaltige Bebauung“ Bauvorhaben zulässig, die eine niedrigere GFZ als 1 aufweisen?

Ja, diese sind zulässig. Aus dem Text des Begutachtungsentwurfs hätte abgeleitet werden können, dass die neuen Baulandwidmungsarten für nachhaltige Bebauung eine Mindest-Geschosflächenzahl verlangen, das wurde sprachlich überarbeitet und klargestellt. Die GFZ stellt ausschließlich eine Obergrenze dar.

Führt eine Änderung der Widmungsart innerhalb des Baulandes, etwa BK in BW, bereits dazu, dass dann die maximale GFZ von 1,0 einzuhalten ist oder gilt für die Liegenschaften dann noch die Übergangsbestimmung?

In diesem Fall wurde der Flächenwidmungsplan geändert, also gilt die neue Bestimmung mit der maximalen GFZ von 1,0. Die Gemeinde hat ja eine Änderung vorgenommen und hätte im beschriebenen Fall auch BW-nB festlegen können.

Können für die neuen Widmungen BK-NB und BW-NB Wohneinheiten festgelegt werden?

Das geht nur in jenem speziellen Fall, wie er in der Übergangsbestimmung des § 53 Abs. 15 dritter Satz beschrieben wird. In allen anderen Fällen ist das nicht zulässig.

„Wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass die Geschoßflächenzahl/Gebäudehöhe / Bauklasse geändert wird, dann ist die Übergangsbestimmung erloschen.“ Das gilt nur für die von der Bebauungsplan-Änderung betroffenen Grundstücke – richtig?

Ja, das ist richtig.

Wird es eine Änderung der Planzeichenverordnung geben? Welche Abkürzungen sind für die nachhaltige Bebauung zu verwenden?

Eine Änderung der Planzeichenverordnung wird vorbereitet werden. Für die nachhaltige Bebauung sind die Abkürzungen BK-nB bzw. BW-nB zu verwenden.

Besteht eine Verpflichtung, Liegenschaften mit einer BestandsGFZ > 1,0 in BK-NB oder BW-NB umzuwidmen?

Diese Verpflichtung besteht nicht.

Eine Gemeinde hat im Stadtzentrum KEINEN Bebauungsplan, der Bestand ist weiter über GFZ 1; ein Bebauungsplan war bisher nicht erforderlich, da unkontrollierte Bebauung durch den Denkmalschutz geregelt wurde – ist bei einer Erweiterung der Geschoßfläche die neue Widmungsart erforderlich?

JA – nur für Bereiche mit einem Bebauungsplan gibt es eine Ausnahme!

Die Widmung ist Bauland-Wohngebiet, die tatsächliche Bebauung weist eine GFZ von 1,2 auf – darf man trotzdem einen Carport errichten und eine bestehende Wohnung mit völliger Neustrukturierung sanieren?

JA – diese Vorhaben haben keine Auswirkungen auf die Geschoßfläche (Carport ist kein Gebäude!)

Ad Ziffer 10 und 11:

Was wird genau unter einer „Fahrt“ verstanden? Zählt die Zu- und Abfahrt als eine Fahrt oder zwei Fahrten?

Die Zu- und die Abfahrt zählen als zwei Fahrten.

Wie werden die Widmungen „Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete“ und „Verkehrsbeschränkte Industriegebiete“ abgekürzt?

Als Abkürzungen sind zu verwenden: **BvB** für Bauland-verkehrsbeschränktes-Betriebsgebiet und **BvI** für Bauland-verkehrsbeschränktes Industriegebiet.

Wie erfolgt eine Umlegung der Verkehrszahlen auf die einzelnen Betriebe? Ist die Höchstzahl von jedem einzelnen Betrieb zu erfüllen?

Die Höchstzahl ist von jedem einzelnen Betrieb zu erfüllen. Die Umlegung erfolgt aliquot über die Betriebsfläche. In der Widmungsart Bauland-Betriebsgebiet darf ein neuer Betrieb mit einer Fläche von 15 000 m² künftig nur mehr 150 Fahrten je Tag erzeugen.

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

Die Einhaltung der zulässigen Fahrten wird im Zuge einer baubehördlichen Überprüfung kontrolliert. Eine solche wird dann angebracht sein, wenn Verkehrsprobleme (Überlastungserscheinungen) auftreten, deren Ursache zu erforschen ist.

Wie ist mit der Tatsache umzugehen, dass Betriebe zum Zeitpunkt der Widmung noch gar nicht bekannt sind?

Das ist eigentlich der Optimalfall. Dann kann die maximale Verkehrserzeugung rein danach bemessen werden, was das Straßennetz unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen noch bewältigen kann.

Ist vorgesehen, die Angaben der Firmen über das Verkehrsaufkommen zu akzeptieren oder sind hierbei alternative Prüfmechanismen angedacht?

Die Angaben der Firmen über das Verkehrsaufkommen müssen in der Projektbeschreibung für den Antrag um Baubewilligung enthalten sein. Sie sind von der Baubehörde auf Plausibilität zu prüfen. Wenn auf dem Betriebsareal beispielsweise 50 Stellplätze angeordnet werden sollen, werden beispielsweise 25 tägliche Fahrten nicht glaubhaft gemacht werden können.

Wenn ich künftig eine Beschränkung z.B. auf 120 Fahrten festlege, der Betrieb aber floriert und mehr Fahrten entstehen – wie muss da vorgegangen werden?

Wenn es sich um einen bereits heute bestehenden Betrieb handelt, muss weder umgewidmet noch der Betrieb abgesiedelt werden (siehe Übergangsbestimmungen).

Wenn es sich um einen neuen Betrieb in einem „alten“ Bauland-Betriebsgebiet handelt, wird eine Umwidmung zu prüfen sein. Sofern das nicht geht, muss der Betrieb entweder über Maßnahmen eines betrieblichen Mobilitätsmanagements die Zahl der Fahrten reduzieren oder absiedeln.

Wenn es sich um einen neuen Betrieb in einem neuen Bauland-Betriebsgebiet handelt, wird hoffentlich das vertragliche Maß an Verkehrserzeugung bereits im Zuge der Festlegung der Widmung geprüft worden sein. In diesem Fall muss entweder zu Maßnahmen des betrieblichen Mobilitätsmanagements gegriffen werden oder der Betrieb absiedeln.

Wenn auf dem Betriebsgebiet eine kommunale Einrichtung (Bauhof, Wasserwerk, Altstoffsammelzentrum) und kein Gewerbebetrieb errichtet wird, muss die Zahl der zulässigen Fahrten ebenfalls eingehalten werden?

Auch in diesem Fall muss die Zahl der zulässigen Fahrten eingehalten werden.

Eine wesentliche Aufgabe der Aufsichtsbehörde im Verfahren ist die Berücksichtigung der Interessen der jeweiligen Nachbargemeinde: Wie werden diese bei Verfahren zur Festlegung der Widmungsarten BvB und BvI berücksichtigt?

Diese Interessen werden berücksichtigt, indem das Ausmaß der zulässigen Fahrten auf die Leistungsfähigkeit der – überörtlichen – Verkehrsinfrastruktur abgestimmt wird.

Zu § 17 – Baulandmobilisierung, Sonderformen der Vertragsraumordnung

Wie ist die Frist und Folgewidmung im Flächenwidmungsplan (Maßstab 1.5000) festzulegen?

So ähnlich, wie es bereits bei den Grünland-Materialgewinnungsstätten der Fall ist:

Zum Beispiel: BW-F1
(Glf)

In der Legende ist dann der Tag anzuführen, an dem die Frist „F1“ ausläuft.

Eine Befristung ist fallweise in der Praxis fast nicht umzusetzen, weil Gemeinden schon in die Infrastruktur investiert haben und dann auf einem Grünland sitzen. Wie soll das vertreten werden?

In solchen Fällen war/ist die Befristung nicht das geeignete Instrument, sondern es hätte eine vertragliche Sicherstellung zum Einsatz kommen müssen.

Wie wird ein Flächenwidmungsplan aktuell gehalten, wenn eine Befristung verlängert wird oder abgelaufen ist und damit die Folgewidmung als festgelegt gilt? Ist dann ein neuer Plandruck zu erstellen?

Die Verlängerung stellt eine Änderung des verordneten örtlichen Raumordnungsprogramms dar und ist entsprechend kundzumachen.

Gibt es einen Verfahrensablauf bei diesen Rückwidmungen?

Nein, es handelt sich nämlich nicht um ein Verfahren.

Im § 25, Abs. 1, Ziffer 6 ist angeführt: „wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird“ Sind Rückwidmungen damit auch im geschlossenen Siedlungsverband möglich und gewünscht?

Grundsätzlich ist in derartigen Fällen der vertraglichen Sicherstellung der Vorzug zu geben.

Zu § 17 Abs. 4 – Baulandmobilisierung, Sonderformen der Vertragsraumordnung

Was ist mit „Beiträge der Gemeinde zu Maßnahmen, die die Grundeigentümer setzen“ gemeint?

Aufgrund der Judikatur dürfen Raumordnungsverträge nur einen Vertragsinhalt haben, für den es eine gesetzliche Ermächtigung gibt. Mit der angesprochenen Wortfolge wird klargestellt, dass sich nicht nur die GrundeigentümerInnen zu Maßnahmen verpflichten können, sondern auch die Gemeinden vertragliche Verpflichtungen übernehmen dürfen. Der Gesetzgeber hatte für die angesprochene Wortfolge noch keine konkreten Anwendungsfälle im Sinn. Vielmehr sollte die Vertragsraumordnung dadurch ausgewogener gestaltet werden, indem sie nicht allein eine Verpflichtung des einen Vertragspartners – des/der privaten GrundeigentümerIn – ermöglicht, sondern auch eine Verpflichtung der Gemeinde zulässig wird.

Darf mit dieser Bestimmung die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche auch Privatpersonen als Vertragspartnern übertragen werden?

Es kommt auf den Sinn und Zweck der öffentlichen Verkehrsfläche an. Raumordnungsverträge dürfen nur über solche Maßnahmen geschlossen werden, deren Errichtung nicht durch Gebühren oder Abgaben gedeckt ist (eine öffentliche Straße kann daher nicht Gegenstand eines Vertrags sein) und wenn für die Gemeinde keine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Errichtung der Infrastrukturmaßnahme besteht.

Zu § 20 Abs. 2 Z 4 – Grünland-erhaltenswertes Gebäude

Soll diese Festlegung (Beschränkung Nebengebäude) im Verordnungstext erfolgen?

Diese Festlegung sollte auf dem Flächenwidmungsplan dargestellt werden (am besten mit einer Signatur im Planbild und einer Erklärung in der Legende). Bei der Beurteilung von Bauvorhaben durch die Baubehörde wird erfahrungsgemäß in vielen Fällen ausschließlich in den Flächenwidmungsplan Einsicht gehalten und nicht in den Verordnungstext.

Stellt die Veränderung des Rahmens für die zulässigen Nebengebäude ein Widmungsverfahren dar?

Ja, das tut es.

Zu § 20 Abs. 3c – Grünland

Was passiert mit Photovoltaikanlagen im Widmungsverfahren, wenn diese größer als 2 ha sind? Werden diese durch die Fachabteilung trotzdem beurteilt?

Das würde eine Verschwendung knapper Ressourcen (der Fachabteilung) bedeuten und wird daher nicht gemacht.

2 ha Grenze je Anlagenstandort ... welche Einschränkung je KG, je Ortschaft, je Gemeinde. Werden bestehende, durch den Gemeinderat beschlossene Planungsstrategien zu PV-Anlagen (auf Basis des Leitfadens) berücksichtigt?

Gegenwärtig, während der Übergangsphase und auch danach dürfen im Gemeindegebiet auch mehrere max. 2 ha große Grünland-Photovoltaik-Anlagen errichtet werden. Voraussetzung ist die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen. Zudem wird auf den vorhandenen PV-Leitfaden verwiesen (vgl. v.a. entsprechendes Konzept, Mindestabstand 200 m, ...). Die Zahl der möglichen Widmungsflächen ist aber zusätzlich durch die Beschränkungen im Netzzugang limitiert.

Ist HQ100 definitiv ein Ausschlusskriterium für PV-Zonen? Oder gibt es hier eine Abwägung?

Hochwassergefährdete Bereiche und Eignungszonen für PV-Anlagen im Sektoralen Raumordnungsprogramm werden gerade intensiv diskutiert. In HQ30 sind sie derzeit nicht vorgesehen; zur Sinnhaftigkeit von überörtlichen PV-Zonen in HQ100-Bereichen gibt es unterschiedliche Meinungen, womit hier noch keine Entscheidung getroffen worden ist (Meinungsbildungsprozess noch nicht abgeschlossen).

Ist eine übereinanderliegende Widmung Grünland-Photovoltaik z.B auf Grünland-Abfallbehandlungsanlage zulässig?

Übereinanderliegende Widmungen sind grundsätzlich natürlich auch im Grünland möglich. Der beispielhaft genannte Fall ist jedoch nicht nachvollziehbar: Wenn es sich um eine aktive Deponie handelt, wo sollen die PV-Elemente angeordnet werden? Wenn es sich um eine baulich geschlossene Abfallbehandlungsanlage handelt, kann die PV auf dem Dach angeordnet werden, und eine Widmung in zweiter Ebene ist gar nicht notwendig. Abfallbehandlungsanlagen, die nach dem AWG bewilligt werden, benötigen keine entsprechende Flächenwidmung, das heißt: Hier kann eine Widmung als Grünland-Photovoltaikanlage ausgewiesen werden, ohne dass eine Wirkung auf den Betrieb der Abfallbehandlungsanlage die Folge wäre.

@"hochwertige Böden": Welche Grundlagen werden hier zur Anwendung kommen, und welche Bonitäten gelten dann als „Ausschlusskriterium“?

Für die landesweiten Abgrenzungen wird derzeit einerseits mit den Daten der AGES (Agentur für Ernährungssicherheit, BEAT-Projekt) und andererseits mit den Daten der e-BOD gearbeitet. Beide Grundlagen-Daten wurden seitens der Abteilung für die laufenden Projekte angeschafft. Um einen ersten Überblick zu bekommen, ist derzeit vorgesehen, sowohl im Grünland, als auch im Ackerland, die jeweils höchste Kategorie als Ausschlusskriterium zu verwenden.

Sind die insgesamt 2 ha bei PV anders zu sehen als die insgesamt 2 ha beim Wohnbau-land?

Definitiv! Die 2 ha beim Wohnbau-land stellen ein Kontingent für Neuwidmungen im gesamten Gemeindegebiet dar, die 2 ha bei den PV-Widmungen ein Limit für die Größe einer Einzelfläche.

Erhaltenswerte Landschaftsteile und regionale Grünzonen werden für das Sektorale Raumordnungsprogramm für PV derzeit landesweit erarbeitet – wann gibt es hier erste Ergebnisse bzw. gibt es vorab Abstimmungsmöglichkeiten für Gemeinden?

Die erhaltenswerten Landschaftsteile sollen in Zukunft mit einer neuen Herangehensweise abgrenzt werden. Bisher war die Abgrenzung landschaftsökologisch motiviert. Die neue Methodik baut auf den Landschaftsfunktionen auf und wählt somit einen multidimensionalen Zugang. Inhaltliche Schwerpunkte können so unter anderem das Thema der Vernetzungsfunktion (auch: Wildtierkorridore), Erholungsfunktionen oder die landwirtschaftliche Produktionsfunktion sein.

Das landesweite Projekt der erhaltenswerten Landschaftsteile und der regionalen Grünzonen dient gegenwärtig vor allem als Grundlagenprojekt für die beiden Sektorale Raumordnungsprogramme (in beiden Fällen ist das Thema „Grünräume“ im NÖ ROG als Kriterium genannt). Um die Arbeiten an den beiden Raumordnungsprogrammen überhaupt durchführen zu können, wird daher mit hohem Zeitdruck gerade daran gearbeitet. Somit handelt es sich gegenwärtig um keine rechtliche Festlegung. Eine Diskussion wird aber im Rahmen der Leitplanungen mit den Gemeinden erfolgen (da es sich hier ja um traditionelle Inhalte der Regionalen Raumordnungsprogramme handelt).

Sollen die Ortsplaner Gemeinden, in denen ein erhöhtes Interesse an PV-Anlagen (jedoch ohne konkretes Projekt) besteht, an die Regionalplanung kommunizieren?

Seitens der OrtsplanerInnen können Projekte zu Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen an die Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (RU7) übermittelt werden. Diese Projekte werden gesammelt, und im Idealfall liegen diese nach erfolgter Erstellung des Sektorale Raumordnungsprogramms innerhalb einer ausgewiesenen PV-Eignungszone. Es gibt allerdings keine Gewähr, dass alle an die Abteilung RU7 herangetragenen Projekte in der Zonierung berücksichtigt werden können.

Folgende Rahmenbedingungen sind dabei zu beachten:

- Fläche(n) sollte mehr als 2 ha betragen
- Bei den Projekten sollte es sich um mehr als lose Projektideen handeln; d.h. es sollte eine erste fachliche/politische Auseinandersetzung in der Gemeinde stattgefunden haben, es sollte verortbar sein
- In den übermittelten Unterlagen sollten die Projekte klar ersichtlich dargestellt sein, d.h. Plandarstellung als PDF mit Gemeinename, Katastralgemeinde, entsprechenden Grundstücknummern, Gesamtfläche. Gerne können diese Informationen auch in Tabellenform übermittelt werden. Ideal und hilfreich ist, wenn die Flächen auch in

Form von GIS-fähigen Shape-Dateien übermittelt werden (und somit bei uns keine Geo-Referenzierung und Digitalisierung notwendig ist).

Bitte um Übermittlung an thomas.bauer@noel.gv.at und post.ru7@noel.gv.at.

Zu § 25a – Beschleunigtes Verfahren

Wenn sich im Screening zeigt, dass es zu keinen Umweltauswirkungen kommt, kann dann sofort mit der Auflage begonnen werden?

Wenn ein Screening gemacht wurde, so ist eine Stellungnahme der Umweltbehörde einzuholen. In diesem Fall kommt das Verfahren nach § 25a Abs. 1 gar nicht mehr in Betracht, sehr wohl aber das Verfahren nach § 25a Abs.2. Kommt das Screening allerdings zum Ergebnis, dass auch ein Scoping erforderlich ist, kommt nur mehr das § 24-Verfahren zur Anwendung!

Das Verfahren nach §25a Abs. 1 ist nur möglich, wenn von vornherein klar ist, dass eine Strategische Umweltprüfung (SUP) entfallen kann. Dies ist eben dann der Fall, wenn durch die Widmung ein Örtliches Entwicklungskonzept mit vollständiger und aktueller SUP umgesetzt werden soll oder wenn die Maßnahme geringfügig ist.

Ist ab einem Zeitraum von 10 Jahren (üblicher Planungshorizont) davon auszugehen, dass die Grundlagen auch hinsichtlich der Umweltprüfung zu überarbeiten sind?

Das hängt sehr stark auch von der konkreten Entwicklungsdynamik der jeweiligen Gemeinde ab. Tendenziell ist aber davon auszugehen, dass die Grundlagen für die Umweltprüfung nach einem Zeitraum von zehn Jahren zu überarbeiten und zu aktualisieren sind.

Das gilt aber auch für die Ortsplanung selbst. Am Anfang des § 13 Abs.5 NÖ ROG heißt es: „Die Gemeinde hat als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms den Zustand des Gemeindegebiets durch Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderungen ständig zu beobachten. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. (...)“

Ab einem gewissen Alter des Örtlichen Entwicklungskonzepts und der dazugehörigen Planungsgrundlagen wird zumindest die Aktualität von der Gemeinde geprüft werden müssen.

Wie wird mit Örtlichen Entwicklungskonzepten (ÖEK) umgegangen, deren angegebener Umsetzungszeitraum schon (geringfügig) überschritten wurde? Ist ein solcher überhaupt relevant?

Die Überschreitung eines allenfalls angegebenen Umsetzungszeitraums allein verunmöglicht noch nicht ein beschleunigtes Verfahren. Das hängt vielmehr davon ab, ob die Grundlagen und die SUP des ÖEK noch aktuell sind und ob die Ziele des ÖEK schon vollständig erreicht wurden.

Muss für beschleunigte Verfahren das ÖEK einer SUP unterzogen worden sein?

Für das beschleunigte Verfahren gemäß § 25a Abs.1 muss das verordnete Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) unterzogen worden sein.

Für das beschleunigte Verfahren gemäß § 25a Abs.2 muss das verordnete Örtliche Entwicklungskonzept nicht unbedingt einer Strategischen Umweltprüfung unterzogen worden sein. Daher kommen beschleunigte Verfahren nach § 25a Abs. 2 auch nur in solchen Fällen zur Anwendung, in denen eine Strategische Umweltprüfung NICHT erforderlich ist. Genau hier kann aber die entscheidende Differenzierung zwischen ÖEKs mit SUP und ÖEKs ohne SUP erfolgen:

1. Eine Widmung von beispielsweise 3 ha neuem Betriebsgebiet – entsprechend einem ÖEK mit vollständiger und aktueller SUP – wird ohne SUP erfolgen können und damit im beschleunigten Verfahren nach § 25a Abs.2 möglich sein.
2. Eine Widmung von beispielsweise 3 ha neuem Betriebsgebiet entsprechend einem ÖEK ohne SUP wird wahrscheinlich nicht ohne SUP im Widmungsverfahren festgelegt werden können, da aller Wahrscheinlichkeit ein Scoping erforderlich ist. Damit kommt im zweiten Fall ein Verfahren nach § 25a Abs. 2 nicht in Betracht.

Ist das ÖEK auch vollständig, wenn Infos wie etwa eine Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte damals noch nicht vorlagen?

Das hängt sehr stark immer auch von der konkreten Art jener Grundlagen ab, die zum Zeitpunkt der ÖEK-Erstellung noch nicht vorgelegen sind. Manche Unterlagen sind laut § 25a Abs.1 ohnehin immer aktuell zu dokumentieren (im Speziellen: Baugrundeignung, Naturgefahren). Sofern derartige Unterlagen bei der Erstellung des ÖEK noch nicht vorgelegen sind, wird dadurch noch nicht automatisch ein Verfahren nach § 25a ausgeschlossen.

Muss die Anregung zu einem beschleunigten Verfahren explizit im Zuge der Auflage von der Gemeinde ausgesprochen/geschrieben werden?

Ja, diese Anregung muss aktiv und explizit von der Gemeinde ausgesprochen werden, und es braucht gleichzeitig die Bestätigung der fachlich geeigneten Person gemäß § 25a Abs. 2.

Die Grundlagenpläne für das Örtliche Entwicklungskonzept wurden im § 13 Abs.5 grundlegend neu aufgestellt, und diese Bestimmungen treten mit 01.01.2023 in Kraft. Derzeit erfüllen auch die aktuellsten Örtlichen Entwicklungskonzepte diese neu definierten Anforderungen bestenfalls teilweise. Wird durch diesen Umstand die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 25a zur Umsetzung von solchen Entwicklungskonzepten mit 01.01.2023 automatisch aufgehoben, weil diese ÖEKs nicht mehr den ab diesem Zeitpunkt geltenden Anforderungen entsprechen?

Diese Befürchtung kann entkräftet werden, dieser Automatismus tritt mit 01.01.2023 nicht ein. Und zwar deshalb, weil sich die Anforderungen an Vollständigkeit und Aktualität ausschließlich auf die Untersuchung der Auswirkungen (und somit auf die Strategische Umweltprüfung) beziehen, nicht aber auf die Planungsgrundlagen des ÖEK.

Zu § 30 Abs. 2 – Inhalt des Bebauungsplans

Ad Ziffer 22:

Steht die Möglichkeit dieser Festlegung im Widerspruch zu den Bestimmungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Photovoltaik auf Abstellflächen für Handelsbetriebe dar?

Ja, wenn der Bebauungsplan eine Bepflanzung einer Stellfläche für einen Handelsbetrieb vorschreibt, kann der Handelsbetrieb das Ausmaß der zulässigen ebenerdigen Frestellplätze nicht dadurch erhöhen, dass diese mit PV-Anlagen „überdacht“ werden.

Ad Ziffer 25:

Welche Maßnahmen können grundsätzlich festgelegt werden und wer entscheidet über die tatsächlich festgelegten Maßnahmen? Gibt es Planzeichen dafür? Offenbar soll von der Gemeinde eine Entscheidung getroffen werden, die jedoch nur von den jeweiligen Fachleuten zu treffen ist?

Wie in jeder räumlichen Planung: Fachleute geben Empfehlungen, die Gemeinde entscheidet. Planzeichen können dafür nicht festgelegt werden, weil die Bandbreite der möglichen Maßnahmen zu groß ist.

Zu § 53 Abs. 15 – Übergangsbestimmungen

Durch welche Änderungen erlischt die Übergangsfrist hinsichtlich der maximal zulässigen Geschosßflächenzahl? Sind hierbei auch Anpassungen im Rahmen der Flächenwidmung oder Anpassungen bei Baufluchtlinien gemeint? Bezieht sich die Bestimmung auf das Grundstück, den Baublock oder generell auf die Änderung von Widmungen oder Bebauungsbestimmungen? Ist die Festlegung der Zusätze „WE“ oder „HE“ auch eine Änderung der Widmungsart?

§ 16 Abs. 1 legt die Widmungsarten des Baulandes abschließend fest. Demnach ist die Verordnung eines Zusatzes – wie beispielsweise der Anzahl der Wohneinheiten – keine Festlegung einer neuen Widmungsart. Durch die Änderung der Widmungsart ist aber die Übergangsbestimmung nicht mehr anwendbar.

Festlegungen im Bebauungsplan setzen die Regelungen in der Übergangsfrist dann außer Kraft, wenn diese unmittelbar auf die GFZ-Auswirkungen haben können. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn Gebäudehöhen oder Bebauungsdichten abgeändert werden.

Gelten alte Bestimmungen auch dann, wenn die Bestimmung nicht zu 100 % der jetzigen Bestimmung entspricht? z.B: Nur LKW.Fahrten oder Staffelung nach Fläche etc. Sind etwa Staffellungen im Betriebsgebiet weiterhin zulässig?

Bestehende Bestimmungen gelten dann als Festlegung im Sinne der neuen Widmungsarten BvB und BvI, wenn aus der Regelung die Anzahl der Fahrten pro Hektar und Tag für Kfz zumindest ableitbar ist. Eine reine Beschränkung der Lkw-Fahrten entspricht nicht den neuen Widmungsarten.

Eine Staffelung der Fahrten innerhalb eines Betriebsgebiets ist zulässig und im Flächenwidmungsplan explizit räumlich darzustellen.

Zu §53 Abs. 16 – Übergangsbestimmungen

Gilt das auch für Deponien, die nie dem AWG 2002 unterliegen bzw. nach einem Vorgängergesetz genehmigt wurden?

Ja, das ROG beschreibt Flächen, die dem AWG 2002 in der aktuell geltenden Rechtslage unterliegen. Demnach müssten diese Flächen nur jetzt nach dem AWG genehmigt werden.