



5. und 6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes (Schwerpunkt Raumordnungsrecht)



Absicherung überörtlicher Raumordnungsprogramme:

- **Erstmalige Widmung** von Wohnbauland (außer BO und vergleichbare Widmungen) sowie Bauland – Betriebsgebiet u. Bauland-Industriegebiet bis **maximal 2 ha**
- **Abtausch** für Flächen in gleicher Widmungsgruppe, die rückgewidmet werden (Wohnbauland od. BB/BI)
- Höchstmaße dürfen **2 weitere Male** ausgeschöpft werden, wenn für 70% der Flächen Baubewilligungen erteilt wurden
- **Großflächige Verkehrsflächenwidmungen** nicht zulässig.

Ausnahmen: **öffentliche Einrichtungen** und solche **Einrichtungen** und **Betriebe**, die zur Versorgung der kulturellen, wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erforderlich sind



- **Ende der Widmungsbeschränkung**
 - **Fall 1:** automatischer Ablauf der Frist **am 31. Dezember 2023.**
 - **Fall 2:** **Erlassung** bzw. **Änderung aller** für die Gemeinde rechtswirksamen **überörtlichen Raumordnungsprogramme**
 - **Fall 3:** **Feststellungsbescheid** seitens der Landesregierung **für gesamtes Gemeindegebiet**

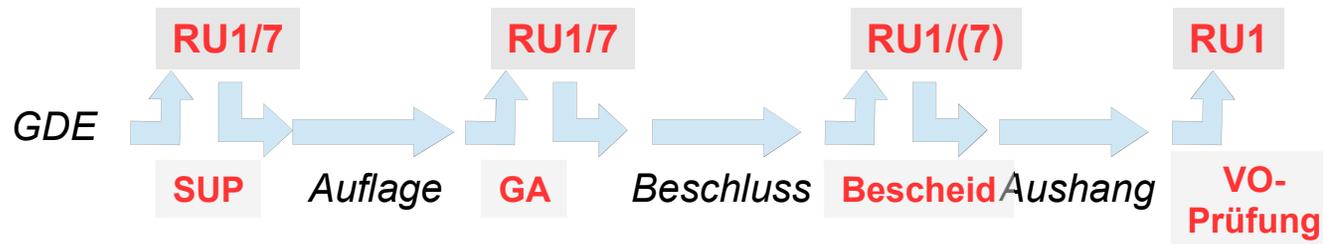


- **Hintergrund und Erklärung zu Fall 2**
 - **flächendeckend** überörtliche **Raumordnungsprogramme** → Entscheidung über **Ausrollung** voraussichtlich im 1. Quartal 2021.
 - **Aller** Raumordnungsprogramme → **Mehrzahl** ist mit Absicht gewählt.
 - **Überörtlicher** Raumordnungsprogramme → offen formuliert: es können **sektorale** oder **regionale** Programme sein (Entscheidung offen).
 - **Neu-Erstellung + Überarbeitung** von Raumordnungsprogrammen → beides umfasst.



- **Hintergrund und Erklärung zu Fall 3 - Feststellungsbescheid**
 - **Überprüfung** des Standes der **überörtlichen Grundlagenforschung** und des Standes der **überörtlichen Festlegungen** (z.B. Bearbeitung der Siedlungsgrenzen, RGZ, ...).
 - **Überprüfung** erfolgt auf **Gemeindeebene** → **keine Einzelfälle, sondern Gesamtsicht** (keine Einzelprojekte, keine einzelne Widmungsverfahren, keine Gemeindeteile).
 - **Keine Entlassung** aus **Widmungsbeschränkung** möglich, wenn Grundlagenforschung einen Änderungsbedarf bzw. Festlegungen im neu zu erlassenden überörtlichen Raumordnungsprogramm ergibt.
 - Nur solche Festlegungen beachtlich, die die Widmungstätigkeit der Gemeinde einschränken können

Beschleunigte Verfahren



§ 24 - Verfahren:

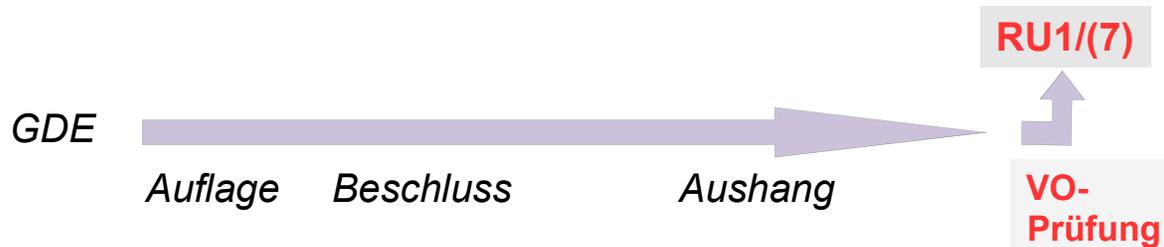
- FWP ohne ÖEK
- ÖEK selbst
- SUP-pflichtige Änderungen



§ 25a Abs. 2 - Verfahren

Nur mit verordnetem ÖEK

- Kein Widerspruch zu ÖEK
- Bestätigung durch Ortsplaner



§ 25a Abs. 1 - Verfahren

Nur mit verordnetem ÖEK

- FWP entsprechend ÖEK
- kleine Flächen
- BVB, BVI, BW-NB, BK-NB in diesem Verfahren nicht möglich

Beschleunigtes Verfahren - § 25a Abs. 1



Zwei Anwendungsfälle:

1. Unmittelbare Umsetzung des ÖEK
2. so geringfügig, dass apriori keine SUP erforderlich (ohne Screening)

Prüfkriterien für VO-Prüfung sind hauptsächlich ja/nein-Fragen:

- Besteht ein verordnetes ÖEK? (ggf. Fachfrage: mit aktueller SUP?)
- Grundlagen, Baugrundeignung, Bedarf, Verfügbarkeit, Artenschutz durch Ortsplanung dokumentiert? (ggf. Fachfrage: vollständig und glaubhaft?)
- Widerspruch zu Reg. ROP unwahrscheinlich, weil ansonsten auch Widerspruch zu ÖEK
- Widerspruch zu NÖ ROG unwahrscheinlich, weil ansonsten auch Widerspruch zu ÖEK
- Einfache Ko-Kriterien: Naturschutz, Baulandwidmungsarten, Flächenausmaß

Checkliste für Ortsplanung
und RU1 wird ausgearbeitet.

Beschleunigtes Verfahren - § 25a Abs. 2



Zwei Szenarien denkbar:

1. Umsetzung des ÖEK, aber Überschreitung der Flächengrenzen *oder* Festlegung der neuen Widmungsarten *oder* Überlagerung mit Naturschutzflächen
2. Zwar nicht explizit im ÖEK vorgesehen, aber laut Screening keine SUP erforderlich

Unterstützung durch **bekannte Instrumente**:

- Screening-Formular für SUP – 1. Filter
- Überarbeitete Selbstcheckliste (Ampelliste) als Grundlage für die **Anregung** – 2. Filter



Für Betriebe mit **mehr als 100 Fahrten/Hektar und Tag** notwendig (DTV an Werktagen)

Vorhandenes BB und BI:

Neue Betriebe nur mehr bis 100 Fahrten/ha und Tag zulässig

Umwidmung von BB auf Bauland-verkehrsbeschränktes-Betriebsgebiet:

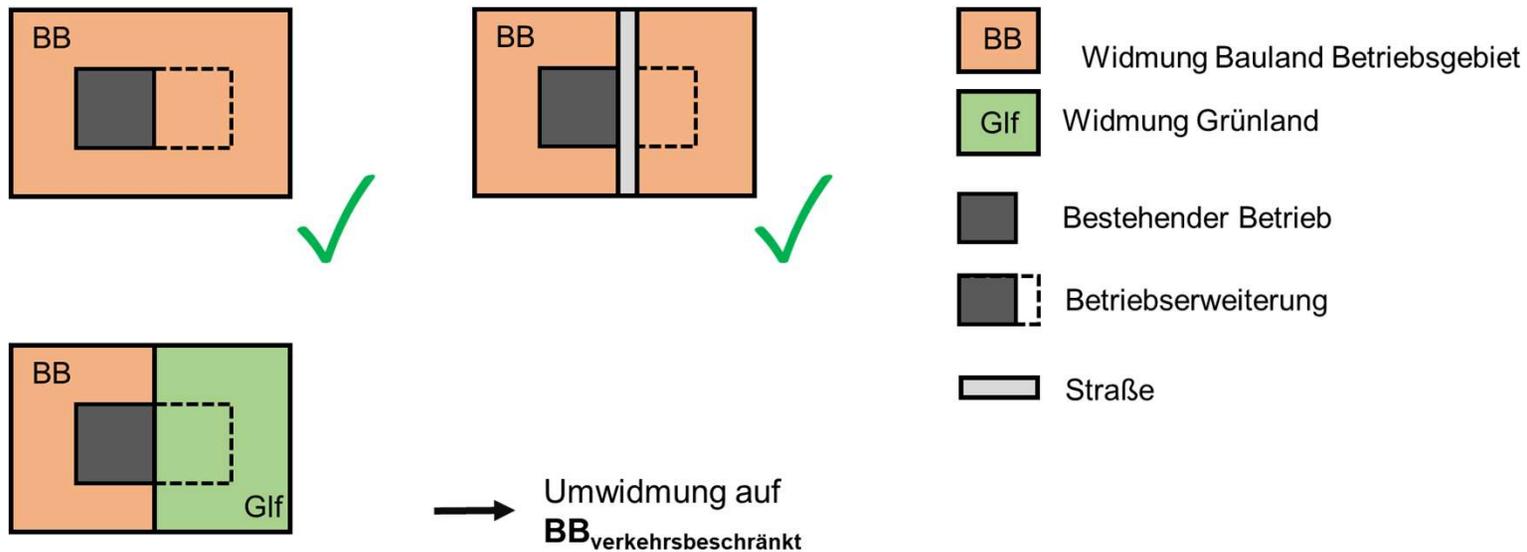
mit Prüfung der Verkehrsauswirkungen (Leitfaden ist in Arbeit)

Bei **derartigen** Umwidmungen ist **keine SUP erforderlich**, weil Verkehrsauswirkungen ohnehin entsprechend Planungsrichtlinie abgedeckt sind. Zulässige Zahl der Fahrten je ha und Tag ist **im Flächenwidmungsplan festzulegen**

Übergangsbestimmung – Bestandsschutz

Wiedererrichtung/Erweiterung bestehender Betriebe

Voraussetzung: betrieblicher Zusammenhang





Übergangsbestimmung

- Tritt mit **1. März 2021** in Kraft (anhängige Bauverfahren werden nach der geltenden Rechtslage weitergeführt)
- **Zusätze „verkehrsarm“ gelten** als Widmung Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet (BVB)
- „Bagatellgrenze“ für Grundstücksflächen **bis zu 1 ha** ist die Widmung BVB/BVI nicht erforderlich (befristet bis 31. Dez. 2024)

Auswirkungen auf das Bauverfahren:

- Projektanten müssen entsprechende Unterlagen vorlegen (in aktueller BO-Novelle enthalten)
- Bei Überschreitung der Anzahl der Fahrten geht baurechtlicher Konsens verloren



Für Gebäude mit einer **Geschoßflächenzahl von über 1,0** notwendig.

Vorhandenes BW und BK:

Zulässige Geschoßflächenzahl auf 1,0 begrenzt

Umwidmung auf BW- und BK-nachhaltige Bebauung:

mit Prüfung der Verkehrsauswirkungen, Siedlungsqualität, Grünraumausstattung, Sozialverträglichkeit

Zulässige Geschoßflächenzahl ist im Flächenwidmungsplan festzulegen



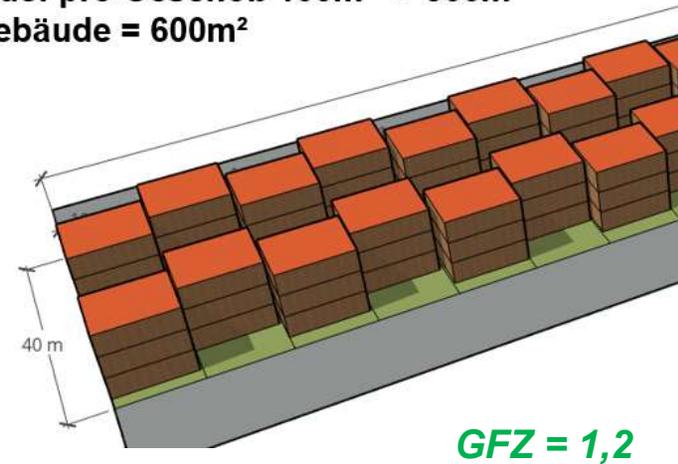
BW (bereits gewidmet)

Beispiel:
Grundstück = 500m²
Gebäude: pro Geschoß 100m² -> 300m²



BW-nachhaltige Bebauung

Beispiel:
Grundstück = 500m²
Gebäude: pro Geschoß 100m² -> 300m²
→ 2 Gebäude = 600m²





Übergangsbestimmungen

- Tritt nach Kundmachung in Kraft (anhängige Bauverfahren werden nach der geltenden Rechtslage weitergeführt)

Bei **Widerspruch des Bebauungsplans** zur Widmung (BW, BK):

- Bebauungsplan gilt bis zu einer Änderung durch die Gemeinde (FWP, BP)
- Längstens jedoch bis 30. Juni 2028
- Danach ist Regelung der Widmung BW, BK zu beachten

Einschränkung der Wohneinheiten bei BW-NB und BK-NB:

- ➔ Ist möglich, wenn diese bereits besteht und tatsächlich über GFZ 1 bebaut ist



Mobilisierungsmaßnahmen, Vertragsraumordnung

- verpflichtende Mobilisierungsmaßnahme für alle Neuwidmungen (Erst- und Umwidmungen)
 - insbesondere **Befristung und Verträge**
- **Befristung:** 7 Jahre mit einer automatischen Folgewidmung (Grünland od. Verkehrsfläche)
- kein zusätzlicher Beschluss des Gemeinderates für „Rückwidmung“ erforderlich
 - Entschädigungsanspruch ist ausgeschlossen
 - bei begründetem Bedarf Fristverlängerung um 3 Jahre möglich
- **Vertrag:** auch bei der Änderung der Widmungsart!
- Klarstellung, dass Vertragsraumordnung bei ausschließlicher Grünlandwidmung möglich ist
 - bei Erlassung/Änderung eines Bebauungsplanes Vertrag zulässig ist



Beschränkung auf ebenerdigen Flächen: Vorteil für kleinere Betriebe

- **Bis 750 m²** Verkaufsfläche → pro 20 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz, max. 30 Stellplätze
- **ab 751-tem m²** Verkaufsfläche → pro 30 m² zusätzlicher Verkaufsfläche ein Stellplatz mehr

Bsp. 1: 690 m² Verkaufsfläche → 31 Stellplätze (rechnerisch 35, aber max. 30 Stellplätze + 1 Stellplatz barrierefrei)

Bsp. 2: 830 m² Verkaufsfläche → 34 Stellplätze (30 Stellplätze bis 750 m², restl. 80 m² geteilt durch 30 => 3 angefangene Stellplätze + 1 Stellplatz barrierefrei)

- **„Freikauf“** mit Überdachung durch **PV-Anlage**
- Im Gebäude ist eine uneingeschränkte Anzahl von Parkplätzen möglich
- Regelung gilt für Neuerrichtung und Wiedererrichtung (keine Sanierungen!!)
- Tritt mit 1. März 2021 in Kraft (anhängige Bauverfahren werden nach der geltenden Rechtslage weitergeführt)



5. und 6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes (Örtliche Raumordnung)