

## **NÖ ROG 1976: 8. NOVELLE – DIE NEUIGKEITEN.**

*Der Landtag von Niederösterreich hat in seiner Sitzung am 24. Juni 1999 mehrere Gesetze bzw. Gesetzesnovellen („Kommunalkpaket“) beschlossen, die insbesondere für den Bereich des Gemeinderechts weitreichende Auswirkungen haben (werden). Eine diese Neuerungen betraf auch das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz 1976 in Form der 8. Novelle. Ausgangspunkt bzw. Anlass dafür war einerseits eine kritische Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der letzten größeren Änderung im Jahr 1995 (6. Novelle), andererseits aber auch eine notwendige Reaktion auf zwischenzeitig eingetretene Ereignisse (z.B. Hochwasserkatastrophe 1997) und andere Entwicklungen.*

### **WIDMUNGSANFORDERUNG NATURRAUM.**

*Unter dem Eindruck der Hochwasserkatastrophe 1997 hat der Landesgesetzgeber nunmehr klargestellt, dass nur die Sicherheit vor 100-jährlichen Hochwässern die Neuwidmung von Bauland zulässt. Aber auch auf die vermehrt aufgetretenen Probleme mit hochdrückendem Grundwasser wurde reagiert, indem nur mehr solche Flächen baulandtauglich sind, deren Grundwasserhöchststände unter dem unveränderten Geländeniveau liegen.*

*Überall dort, wo das Fehlen der naturräumlichen Voraussetzungen für Baulandwidmungen vielleicht erst Jahre oder Jahrzehnte nach der Widmungsentscheidung der Gemeinde (aber noch vor einer Bebauung) offenkundig wird (z.B. durch entsprechende Ereignisse oder aber auch durch die Erstellung eines aktuellen Gefahrenzonenplanes) oder durch Maßnahmen anderer Behörden auch rechtlich verbindlich wird (wie z.B. bei Verdachtsflächen oder Altlasten nach dem Altlastensanierungsgesetz), verpflichtet das ROG nunmehr die Gemeinden zu konsequentem Handeln.*

*Dies kann darin bestehen, als Sofortmaßnahme eine unbefristete Bausperre (NÖ ROG § 23 Abs. 2) zur Unterbindung (weiterer) Baubewilligungen zu verhängen. Gleichzeitig dient diese Bausperre der Absicherung einer allenfalls notwendigen Rückwidmung. Dadurch wäre die Gemeinde in die Lage versetzt, mit entsprechender Sorgfalt zu klären, ob (bauliche) Maßnahmen zur Beseitigung der Gefährdung technisch möglich bzw. ökonomisch vertretbar sind oder ob als „ultima ratio“ die (in diesem Fall entschädigungslose) Rückwidmung in Grünland erforderlich wird. Die in diesem Zusammenhang (erstmalig) vom Gesetzgeber angeordneten (Rück-)Widmungsverpflichtungen stellen zweifellos einen gravierenden Eingriff in die Planungshoheit der Gemeinde dar, sind jedoch vor dem Hintergrund schwerer volkswirtschaftlicher Schäden bzw. der drohenden zivilrechtlichen (Amts-)Haftung der Gemeinden sachlich zu rechtfertigen.*

### **SONDERFALL: ALTLASTEN - VERDACHTSFLÄCHEN**

*Im Raumordnungsrecht herrscht der Grundsatz, dass fehlende naturräumliche Voraussetzungen der Baulandwidmung auch nicht im Wege einer Aufschließungszone (mit entsprechenden Freigabebedingungen) „nachgereicht“ werden dürfen. Davon hat der NÖ Landtag nunmehr für jene Fälle eine Ausnahme zugelassen, wo als Voraussetzung für die Baulandeignung die vorangehende Räumung bzw. Sicherung einer Altlast bzw. Verdachtsfläche erforderlich ist. Diese Maßnahme ist angesichts der nicht ausreichend zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel für derartige Zwecke und der berechtigten Sicherheitsbedürfnisse*

(für eine zumeist betriebliche Nachnutzung) von sanierungswilligen privaten Grundeigentümern sicherlich zu begrüßen.

#### **VON EINKAUFSZENTREN UND FACHMARKTZENTREN.**

Mit der Einführung der neuen Baulandwidmungsart „Fachmarktzentrum“ (sie unterscheidet sich vom Einkaufszentrum nur durch den fehlenden Lebensmittelhandel) wurde gleichzeitig als gemeinsame Untergrenze für jede einzelne dieser Verkaufseinrichtungen 1000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche festgelegt. Weiters ist die Widmung derartiger Flächen nicht mehr von der zentralörtlichen Einstufung der Standortgemeinde abhängig, dafür wurde jedoch generell der Nachweis der Raumverträglichkeit als Widmungsvoraussetzung vorgeschrieben. Bei der baubehördlichen Genehmigung von Fachmarktzentren wurde den Gemeinden insofern größtmögliche Flexibilität zugestanden, als diese grundsätzlich auch auf vor dem 1. Juli 1999 gewidmetem Bauland-Betriebsgebiet/Kerngebiet und Industriegebiet zulässig ist, sofern dies von der jeweiligen Gemeinde nicht ausgeschlossen wurde.

#### **GRÜNLAND: NEUE BESTIMMUNGEN.**

Die Zielsetzung bei der Neuregelung dieses Themenbereiches war einerseits die effizientere Unterbindung unerwünschter Neubauten (vorgetäuschte Landwirtschaft), andererseits die Ermöglichung bedarfsgerechterer Lösungen für die weitere Nutzung der vorhandenen Bausubstanz. So ist künftig für jeden Neubau eines Wohngebäudes (Ausnahme: Ausgedingewohnhaus im Hofverband), welcher für den Betrieb einer Land- und Forstwirtschaft erforderlich ist, zusätzlich ein Widmungsakt des Gemeinderates („Grünland-Hofstelle“) notwendig. Generell ist bei der Erforderlichkeitsprüfung von Grünlandbauten neuerdings darauf Bedacht zu nehmen, ob die beabsichtigte Bauführung auch auf geeigneten Flächen des Bauwerbers im gewidmeten Bauland möglich wäre.

Durch die Neufassung der Bestimmungen über erhaltenswerte Bauten im Grünland („Geb“) wurde die gemischte Nutzung derartiger Objekte (etwa Ausübung eines Gewerbes bei gleichzeitigem Weiterbetrieb der Landwirtschaft) ermöglicht. Auch die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz soll für Wohnzwecke ohne starre Obergrenzen möglich sein, sofern die dafür erforderliche Infrastruktur gesichert ist. Um gleichzeitig jedoch unerwünschte Entwicklungen bzw. Nutzungen von „Geba“ zu unterbinden, wurde den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, bereits mit der Widmung derartiger Objekte eine Nutzungsbeschränkung zu verbinden.

Zu erwähnen sind im Zusammenhang mit den Grünlandvorschriften noch die neuen Widmungsarten „Freihaltefläche“ und „Windkraftanlage“ sowie die Neuregelung des Campingwesens in Niederösterreich durch einander ergänzende Bestimmungen im ROG, in der NÖ Bauordnung 1996 sowie im zur Gänze neugefassten NÖ Campingplatzgesetz 1999. Dabei wurde insbesondere eine langfristige Beschränkung der Flächen für „Dauercamper“ sowie der für diesen Zweck zumeist errichteten Mobilheime angestrebt.

### **VERFAHRENSBESTIMMUNGEN NEU.**

*Durch die Aufwertung des Entwicklungskonzeptes als verordneter Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes einer Gemeinde war es möglich, die schrittweise und zeitlich mit der Entwicklung (z.B. der Bebauung einer Siedlung) abgestimmte Fortführung der Flächenwidmung im Rahmen einer derartigen Langzeitplanung als neuen Änderungsanlass des örtlichen Raumordnungsprogrammes im Gesetz zu definieren. Damit soll den Gemeinden auch ein zusätzlicher Anreiz geboten werden, die Qualität der Planungsgrundlagen ihres Raumordnungsprogrammes (Digitale Katastermappe DKM) in absehbarer Zeit zu überarbeiten bzw. zu verbessern.*

*Eine zusätzliche Möglichkeit, übermäßige und zumeist auch nicht verfügbare Baulandreserven in ungünstigen Lagen zu reduzieren, wurde den Gemeinden durch den zusätzlichen Änderungsanlass der „einvernehmlichen (und damit wohl auch entschädigungslosen) Rückwidmung“ eröffnet.*

*Diese neuen Optionen bei der Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme erscheinen vor dem Hintergrund der Streichung der erst 1995 zur Mobilisierung brachliegender Baulandreserven beschlossenen Infrastrukturabgabe (welche allerdings frühestens im Jahr 2001 einzuheben gewesen wäre) um so bedeutender. Von dem im Jahre 1995 eingeführten Mobilisierungsmaßnahmen bleiben somit die befristete Baulandwidmung und die sogenannte „Vertragsraumordnung“, deren Anwendungsbereich durch die nunmehrige Novelle auf alle Baulandwidmungsarten ausgedehnt wurde.*

*Es bleibt abschließend zu hoffen, daß die mit der 8. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 1976 eingeführten Änderungen den gesetzgeberischen Zielsetzungen gerecht werden, vor allem im Bereich der örtlichen Raumordnung den Gemeinden und den von ihnen herangezogenen Ortsplanern mehr Eigenverantwortlichkeit zu übertragen, aber auch ein besseres Instrumentarium zur Erzielung bedarfsgerechter Widmungsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.*

*DR. GERALD KIENASTBERGER,  
ABTEILUNG RU 1 – BAU- UND RAUMORDNUNGSRECHT, ST. PÖLTEN*