

DAS NÖ ROG ZÄHLT 25 JAHRE. - DIE NEUERUNGEN DER 9. NOVELLE.

Der Anlass für diese bereits sehr ausführlich diskutierte 9. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 1976, die der Landtag von Niederösterreich am 13. Dezember 2001 beschlossen hat, war die von der Europäischen Kommission urgierte Umsetzung der Vogelschutz-Richtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Errichtung des Europäischen Naturschutznetzwerkes NATURA 2000. Daneben bot die Novelle jedoch auch Gelegenheit, auf Defizite in der Vollzugspraxis zu reagieren.

NATURA 2000.

Vor dem Hintergrund der bereits im NÖ Naturschutzgesetz 2000 vorgesehenen Naturverträglichkeitsprüfung auf der Projektsebene hat sich der Gesetzgeber dafür entschieden, der Prüfung im Raumordnungsverfahren ein „best-case-szenario“ zugrunde zu legen. Dies bedeutet, dass auf Grund einer Prüfung im Rahmen des NÖ ROG 1976 sichergestellt werden muss, dass die Naturverträglichkeit einer Widmungsmaßnahme im nachgeordneten Verfahren nach dem NÖ Naturschutzgesetz – allenfalls unter Vorschreibung von Auflagen oder Ausgleichsmaßnahmen – herstellbar sein muss. Demnach haben die Gemeinden in der örtlichen Raumordnung bzw. das Land Niederösterreich im Bereich der überörtlichen Raumordnung jeweils durch die von ihnen zu erarbeitende Grundlagenforschung diese grundsätzliche Möglichkeit der Naturverträglichkeit nachzuweisen. Bis zur endgültigen Verordnung der Europaschutzgebiete sind die von Niederösterreich der Europäischen Kommission gemeldeten Gebiete den Europaschutzgebieten gleichzuhalten.

Durch die verheerende Explosionskatastrophe in Toulouse hat auch die Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (SEVESO II Richtlinie) bzw. deren Übertragung in innerstaatliches Recht eine gesteigerte Aktualität erfahren. Die bereits mit der 8. Novelle begonnene Umsetzung wurde in der nunmehrigen Novelle insofern weitergeführt, als in Form einer umfassenden Planungsrichtlinie die Bedachtnahme auf den Gefahrenbereich derartiger Betriebe für alle Widmungsarten verbindlich ist. Auch die Kennzeichnungsverpflichtung von bestehenden Betrieben im Flächenwidmungsplan wurde ausgebaut.

EINKAUFS- UND FACHMARKTZENTREN.

Der zweite große Schwerpunkt der 9. ROG-Novelle betrifft diesen bereits mit der 8. Novelle im Jahr 1999 neu geregelten Themenbereich. Man kann vorweg sagen, dass es nunmehr zu einer Verschärfung im Bereich der örtlichen Raumordnung hinsichtlich der Zulässigkeit derartiger Handelsbetriebe gekommen ist. Einerseits wurde nämlich als verbindliche Planungsrichtlinie der bauliche Zusammenhang mit dem verbauten Gebiet aufrechterhalten und zusätzlich die Forderung eingebaut, dass durch derartige Handelszentren die Funktionen der Stadt- und Ortskerngebiete der Standortgemeinde sowie der Gemeinden im Einzugsbereich solcher Betriebe nicht gefährdet werden dürfen. Darüber hinaus müssen derartige Betriebe auf Grund ihrer örtlichen Situierung auch zur Stärkung des Ortszentrums der Standortgemeinde geeignet sein. Die mit der 8. Novelle eingefügte Bestimmung, dass Fachmarktzentren auch auf vor dem 1. Juli 1999 gewidmetem Bauland/Betriebsgebiet, Kerngebiet und Industriegebiet zulässig sind, sofern deren Raumverträglichkeit im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, wurde auf Grund massiver Vollzugsdefizite wieder aus dem Gesetz gestrichen. Dies bedeutet in der Praxis, dass mit dem Tag des Inkrafttretens der 9. ROG-Novelle zur baurechtlichen Genehmigung von Einkaufs- und Fachmarktzentren deren vorausgehende Widmung im Örtlichen Raumordnungsprogramm der Gemeinde und damit der Nachweis von deren Raumverträglichkeit im Widmungsverfahren Voraussetzung ist. Zwecks Präzisierung der näheren Inhalte der Raumverträglichkeitsprüfung hat der Landesgesetzgeber eine Verordnungsermächtigung beschlossen.

BAULAND/AGRARGEBIET – GRÜNLAND.

In agrarisch strukturierten Ortschaften wurde für die Gemeinden die Möglichkeit geschaffen, im Bauland/Agrargebiet erforderlichenfalls Übergangszonen („Hintausbereiche“) ausdrücklich festzulegen, in denen die Begründung einer Wohnnutzung unzulässig ist. Dieser Bereich würde auch zukünftig für Nichtlandwirte zur Errichtung landwirtschaftsähnlicher Haupt- oder Nebengebäude (z.B. für die Einstellung von Reitpferden) zugänglich sein. Durch das Unterbinden von Wohnnutzungen soll jedoch mögliches Konfliktpotential mit vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben soweit wie möglich ausgeschlossen werden. Diese Übergangszone zwischen Bauland/Agrargebiet und Grünland könnte nebenbei auch dazu dienen, den nach wie vor übermäßigen Druck auf Grünlandbauführungen etwas abzumildern.

Für bereits etablierte landwirtschaftliche Betriebsstätten im Grünland hat der Gesetzgeber zwei wesentliche Erleichterungen eingeführt. So wird die Wiedererrichtung von landwirtschaftlichen Wohngebäuden, deren Instandsetzung aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr zugemutet werden kann, auch in jenen Fällen zulässig sein, wo es sich nicht um eine gewidmete Grünland/Hofstelle handelt. Weiters wird es in Zukunft nicht mehr erforderlich sein, die Vermietung von Privatzimmern (bis zur Obergrenze von 10 Gästebetten) im Wohnhaus des Betriebsinhabers durchzuführen, wie es das in der Zwischenzeit aufgelassene NÖ Privatzimmervermietungs-gesetz vorgesehen hatte.

Bei der Widmung von erhaltenswerten Bauten im Grünland hat nunmehr der Gesetzgeber vom Nachweis der bautechnischen Unbedenklichkeit derartiger Gebäude Abstand genommen, um gegebenenfalls die Wiederinstandsetzung von kulturhistorisch wertvollen Gebäuden zu ermöglichen. Auch hinsichtlich der naturräumlichen Eignung des Standortes eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland hat man sich an die entsprechende Regelung in der NÖ Bauordnung 1996 angepasst, wonach der vorgesehene Verwendungszweck des Gebäudes durch naturräumliche Probleme nicht gefährdet sein darf. Um bei der Widmung derartiger Gebäude den Gemeinden eine noch größere Flexibilität zuzugestehen, wurde die Möglichkeit geschaffen, nicht nur den Verwendungszweck des Gebäudes sondern auch dessen Kubatur zu beschränken.

VERKEHRSFLÄCHEN.

Die in mittlerweile vielen Gemeinden zu beobachtende saisonal begrenzte Nutzung von Verkehrsflächen für touristische Einrichtungen wie z.B. Eislaufplätze, Sommertheater usw. und die damit notwendigen baulichen Maßnahmen auf Verkehrsflächen, wurden durch eine entsprechende Gesetzesänderung legalisiert. Dies gilt auch für die Errichtung bestimmter sonstiger Zweckbauten auf Verkehrsflächen, deren Erforderlichkeit im engeren Sinne gemäß der bisherigen Rechtslage zumeist nicht nachgewiesen werden konnte, wie dies etwa bei Telefonzellen, Verkaufskiosken oder Werbeanlagen der Fall ist.

PRAXISORIENTIERT.

Außer den hier besprochenen Änderungen wurde im Rahmen der 9. ROG-Novelle natürlich eine Reihe von terminologischen und sonstigen kleineren Korrekturen vorgenommen, deren Bedarf auf Grund der praktischen Erfahrungen offenkundig geworden ist.

Wenngleich insbesondere im Vorfeld des Gesetzesbeschlusses zu den Schwerpunkten der Novelle durchaus unterschiedliche Standpunkte und Interessen vertreten wurden, bleibt dennoch zu hoffen, dass mit den getroffenen Änderungen die beabsichtigten Wirkungen zu erzielen sind und der Vollzug der Raumordnung in Niederösterreich wieder ein Stück praxisgerechter wird.

DR. GERALD KIENASTBERGER

ABTEILUNG BAU- UND RAUMORDNUNGSRECHT, ST. PÖLTEN