

Betrifft: 14. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 1976, Durchführungsrundschreiben

Am 9. Dezember 2004 hat der NÖ Landtag eine Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes beschlossen. Sie enthält einige gravierende inhaltliche Änderungen, die weit reichende Auswirkungen für die Gemeinden haben, und zwar sowohl hinsichtlich der inhaltlichen Gestaltung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, als auch im unmittelbaren Vollzug durch die Baubehörden.

Abgesehen von kleinen redaktionellen Anpassungen enthält die Novelle im Wesentlichen zwei Themenschwerpunkte:

- die Umsetzung zweier EU-Richtlinien
- die Neuregelung von Handelseinrichtungen.

Bei der Umsetzung der beiden EU-Richtlinien handelt es sich:

- a) um die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie). Diese Richtlinie gibt detaillierte Vorgaben für den Ablauf des Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung von Raumordnungsprogrammen (wobei in diesem Rundschreiben nur auf die **örtlichen** Raumordnungsprogramme näher eingegangen wird).
- b) um die Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (UL-Richtlinie). Diese Bestimmungen haben für den Aufgabenbereich der Gemeinden keine unmittelbaren Auswirkungen.

Die Neuregelung der Handelseinrichtungen zielt darauf ab, die innerörtlichen, zentralen Bereiche der Siedlungen als Handelsstandort aufzuwerten und den Neu- oder Umbau von Handelseinrichtungen in diesen Bereichen zu erleichtern; zur Absicherung dieses Zieles wird dafür in den peripheren Bereichen der baurechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Handelseinrichtungen, die zentrumsrelevante Güter anbieten, erheblich eingeschränkt.

Die nachstehenden Ausführungen sind als Ergänzung dieses Ausschussberichtes zu verstehen und befassen sich nur mit jenen Ziffern dieses Berichtes, welche im Aufgabenbereich der Gemeinde von Relevanz sind; die folgende Nummerierung entspricht jener des Gesetzesantrages.

zu 2. (§ 1 Abs. 1):

- Um zusätzlichen bürokratischen Aufwand zu vermeiden, ist gemäß § 1 Abs.1 Z.16 die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1), die für das Genehmigungsverfahren von örtlichen Raumordnungsprogrammen zuständig ist, auch gleichzeitig Umweltbehörde bei der Durchführung von strategischen Umweltprüfungen. Sie wird sich dabei im Regelfall der fachlichen Unterstützung der Sachverständigen der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik (RU2) be-

dienen.

- Zu § 1 Abs. 1 Z. 18: **Zusätzlich** zur bisherigen Bruttogeschossfläche wurde nun die Verkaufsfläche als weitere Bemessungsgröße in das NÖ ROG eingebracht. Es ist daher bei den einzelnen materiellen Bestimmungen genau darauf zu achten, ob die Bruttogeschossfläche oder die Verkaufsfläche anzuwenden ist.

zu 6. (§ 4):

Die in diesem Paragraph angeführten Verfahrensbestimmungen für überörtliche Raumordnungsprogramme enthalten hinsichtlich der strategischen Umweltprüfung (im Folgenden mit SUP abgekürzt) zahlreiche Kriterien, die sinngemäß auch für örtliche Raumordnungsprogramme gelten (siehe auch Erläuterungen unter den Ziffern 17 bis 26). Für das Begutachtungsverfahren von überörtlichen Raumordnungsprogrammen hat sich nun für die Gemeinden eine Erleichterung ergeben, als nämlich die Bürger allfällige Stellungnahmen direkt beim Amt der NÖ Landesregierung einbringen und nicht wie bisher im Wege der jeweiligen Gemeinde (§ 4 Abs. 7 letzter Satz).

zu 9. (§ 13 Abs. 5):

Die näheren Bestimmungen über die Planungsgrundlagen, die ehemals im § 2 sowohl für die örtliche als auch die überörtliche Raumordnung zusammengefasst waren, wurden nun auf die einzelnen Abschnitte des Gesetzes aufgeteilt. Anstelle des bisherigen Begriffes „Grundlagenforschung“ wurde nun der Begriff „Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen“ gewählt; diese Sammlung der Entscheidungsgrundlagen enthält auch jene Unterlagen, die bei Durchführung einer strategischen Umweltprüfung erforderlich sind.

zu 11. (§ 14 Abs. 2 Z. 16):

Die bereits erwähnten Erleichterungen für Handelsbetriebe in Ortskernen ergeben sich nicht automatisch aus dem geänderten Wortlaut des ROG, sondern setzen voraus, dass die jeweilige Gemeinde – sofern sie dies überhaupt will – ihren Flächenwidmungsplan entsprechend anpasst, und zwar einerseits durch die Festlegung von Zentrumszonen und andererseits innerhalb der Zentrumszonen durch den Zusatz „Handelseinrichtungen“ für die Widmung Bauland-Kerngebiet. Es ist zu empfehlen, beide Widmungsschritte in einem einzigen Verfahren durchzuführen.

zu 13.:

Die Widmungsarten „Bauland – Gebiete für Einkaufszentren“ und „Bauland – Gebiete für Fachmarktzentren“ können nicht mehr neu festgelegt werden und wurden aus § 16 Abs. 1 gestrichen. Bestehende Widmungen können noch in einer Übergangsfrist baulich genutzt werden (näheres dazu bei den Ziffern 30 und 32).

zu 14. (§ 17):

Die Bestimmungen über die zulässige Größe von Handelsbetrieben wurden – unabhängig von der jeweiligen Widmungsart – im § 17 zusammengetragen. Diesen Bestimmungen liegt folgendes Gedankenmodell zugrunde:

- in Zentrumszonen gibt es **keine Beschränkung** von Verkaufsflächen oder Bruttogeschossflächen (Abs. 1)
- außerhalb der Zentrumszonen, aber noch innerhalb des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes dürfen max. 1000 m² **Bruttogeschossfläche** im Bauver-

fahren bewilligt werden (Abs. 2); die Bestimmungen zur Summation mit angrenzenden Handelsbetrieben gelten weiter und wurden sogar insofern verschärft, als einer dazwischen liegenden öffentlichen Verkehrsfläche nun keine Trennungswirkung mehr zukommt (Abs. 4). Ein geschlossenes, bebautes Ortsgebiet liegt dann vor, wenn der Standort innerhalb einer Ortschaft liegt, im unmittelbaren Umgebungsbereich die Bebauung dominiert und zumindest an drei benachbarten Seiten des betreffenden Bauplatzes bereits Hauptgebäude vorhanden sind.

- außerhalb der oben angeführten Bereiche dürfen nur mehr 80 m² **Verkaufsfläche** errichtet werden (Abs. 3).
- für bestimmte Warengruppen, die nicht zentrumsrelevant sind und in einer Durchführungsverordnung aufgezählt werden, gibt es - ohne Rücksicht auf den jeweiligen Standort - ebenfalls keine Beschränkungen (Abs. 5).
- der echte Großhandel (*kein Verkauf an Letztverbraucher*) sowie der echte Fabriksverkauf (*Verkauf am Standort des Produktionsbetriebes*) sind ebenfalls von den Einschränkungen nicht betroffen (Abs. 6).

zu 15. (§ 18 Abs. 3):

Hinsichtlich der bisherigen Regelung ergeben sich zwei Auswirkungen: Einerseits ist die Verkaufsfläche mit 80 m² auch dort limitiert, wo deren Erforderlichkeit (z.B. Tankstellenshops) unbestritten ist, andererseits dürfen auch nicht beliebig viele Kioske aufgestellt werden, weil die **Summe** aller Verkaufsflächen ebenfalls nicht mehr als 80 m² betragen darf. *Davon nicht erfasst sind mobile Verkaufseinrichtungen sowie die (zeitlich begrenzte) Aufstellung von Marktständen, welche nach § 17 Abs. 1 Z. 13 NÖ Bauordnung 1996 bewilligungs- und anzeigefrei sind und somit auch nicht an die Flächenwidmung gebunden sind.*

zu 17. (§ 21):

- (Abs. 1) Die Aufstellung, das ist die erstmalige Erlassung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes bei Ablöse eines vereinfachten Flächenwidmungsplanes, verpflichtet generell zur Durchführung einer SUP. Spätere Überarbeitungen von örtlichen Raumordnungsprogrammen werden auch dann als Änderung bezeichnet, wenn sie den Charakter einer Neufassung besitzen.
- (Abs. 2) Durch die generelle Verpflichtung zur strategischen Umweltprüfung entfällt die so genannte „Screening-Phase“ und beginnt die SUP bereits mit der Festsetzung des Untersuchungsrahmens (= Scoping). Diese Aufgabe fällt grundsätzlich der Gemeinde zu: sie wird sich dabei in der Regel ihres Ortsplaners bedienen. Vom „Scoping-Ergebnis“ ist die Umweltbehörde, das ist die Abteilung RU1, zu verständigen. Dies sollte so rechtzeitig geschehen, dass noch vor Beginn der öffentlichen Auflage alle erforderlichen Untersuchungen angestellt und im Umweltbericht dokumentiert werden können.
- (Abs. 3) Sind Varianten von vornherein unrealistisch, wäre es sinnlos, diese weiterzuentwickeln; in solchen Fällen müsste aber begründet werden, warum ein Variantenvergleich unterbleibt. In jedem Fall ist ein Vergleich mit der so genannten „Null-Variante“ erforderlich, d.h. es müsste kurz dargelegt werden, wie sich der derzeitige Umweltzustand ohne die beabsichtigten Planungsmaßnahmen entwickeln würde.
- (Abs.4) Der Umweltbericht ist Teil des Planungsberichtes.

zu 19. (§ 21 Abs. 8):

Eventuell erforderliche grenzüberschreitende Konsultationen sind noch vor der öffentlichen Auflage des Entwurfes durchzuführen.

zu 21. (§ 21 Abs. 10):

Wurde eine SUP durchgeführt, ist ergänzend zum Gemeinderatsbeschluss mitzuteilen, ob dabei den Ergebnissen des Umweltberichtes gefolgt wurde. Im Falle von Abweichungen ist eine entsprechende Begründung anzuschließen. Da die Landesregierung diese Mitteilung samt Begründung nach Abschluss des Verfahrens im Internet veröffentlichen muss, wird empfohlen, bei der Textierung auf Knappheit und Verständlichkeit Rücksicht zu nehmen.

zu 25. (§ 21 Abs. 18):

Die ständige Beobachtung des Gemeindegebietes hinsichtlich raumordnungsrelevanter Veränderungen war schon bisher im Raumordnungsgesetz enthalten und wird durch die nun aus der SUP-Richtlinie entstandene Verpflichtung fortgeführt.

zu 26. (§ 22 Abs. 4):

- (Z.1): Bei der Richtlinie 85/337/EWG handelt es sich um die UVP-Richtlinie, welche in ihren Anhängen I und II zahlreiche Projekte anführt. Diese fallen jedoch nur zum Teil in den Vollzugsbereich der Baubehörden und damit auch in die Widmungskompetenz der Gemeinden. Praktisch wird sich dies vor allem bei den Widmungsarten Bauland-Industriegebiet, Bauland-Sondergebiet mit entsprechenden Zusatzbezeichnungen, Grünland-Materialgewinnungsstätte, allenfalls auch Grünland-Sportstätte mit entsprechenden Zusätzen (z.B. für Rennstrecken) ergeben. In diesen Fällen ist eine SUP somit verpflichtend durchzuführen. Gleichfalls besteht von vornherein eine Verpflichtung zur SUP, wenn Europaschutzgebiete betroffen sind. Diese Verpflichtung war bisher bereits im § 2a des NÖ ROG 1976 enthalten und wurde nunmehr in die SUP integriert.
- (Z. 2): In allen übrigen Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme hat die Gemeinde durch Einzelfallprüfung abzuschätzen, ob sich voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen aus den beabsichtigten Festlegungen ergeben könnten(= Screening). Dies setzt allerdings schon entsprechend konkrete Planungsüberlegungen voraus, in der Regel jedenfalls einen ersten Vorentwurf zum Flächenwidmungsplan bzw. zum örtlichen Entwicklungskonzept. Das „Screening“ ist von der Gemeinde durchzuführen; sie wird sich dabei in der Regel ihres Ortsplaners bedienen. Vom Ergebnis ist die Umweltbehörde, das ist die Abteilung RU1, zu verständigen. Sollte das „Screening“ zum Ergebnis führen, dass eine SUP erforderlich ist, wird aus Gründen der Zeiteinsparung empfohlen, unmittelbar daran die „Scoping-Phase“ anzuschließen (siehe Erläuterung zu 17., Abs. 2) und beide Ergebnisse gemeinsam der Umweltbehörde zur Stellungnahme zu übermitteln. Dies sollte so rechtzeitig geschehen, dass noch vor Beginn der öffentlichen Auflage alle erforderlichen Untersuchungen angestellt und im Umweltbericht dokumentiert werden können. Schon bisher hat sich aus der Judikatur ergeben, dass nicht nur der Planentwurf sondern auch sämtliche dazu verfassten Grundlagen **gleichzeitig** öffentlich aufzulegen sind. Darunter sind nun auch die für die SUP verfassten Grundlagen, insbesondere der Umweltbericht, zu verstehen. Ohne „Screening“ kann eine SUP nur dann entfallen, wenn die beabsichtigten Planungsmaßnahmen so geringfügig sind, dass von vornherein (d.h. ohne nähere fachliche Untersuchungen) ihre Unbedenklichkeit außer Streit steht. Dies

wird bei der Richtigstellung von Verkehrsflächen innerhalb des Baulandes, bei kleinräumigen Abgrenzungskorrekturen entsprechend neuen Katastergrundlagen udgl. der Fall sein.

zu 27. (§ 22 Abs. 5):

Wie bereits in der Erläuterung zu 11. dargelegt wurde, erscheint es zweckmäßig, bereits bei der Festlegung der Zentrumszone den Zusatz „Handelseinrichtungen“ zur Widmung Bauland-Kerngebiet anzubringen. In diesem Fall kann sich die Gemeinde ein weiteres Widmungsverfahren ersparen, was dem grundsätzlichen Ziel einer Liberalisierung in den Ortskernen voll entsprechen würde. Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass zu einem späteren Zeitpunkt kleinere Anpassungen und Ergänzungen notwendig werden, sieht das NÖ ROG 1976 dafür – gleichfalls mit dem Ziel einer Beschleunigung – ein vereinfachtes Verfahren vor.

Zu 30. und 32. (§ 30 Abs. 8):

Entsprechend § 30 Abs. 9 dürfen die Widmungen für Einkaufszentren und Fachmarktzentren bis zum 31.12.2005 noch insoweit ausgenutzt werden, als entweder eine erstmalige Bebauung oder eine bauliche Ergänzung auf die festgelegte, aber noch nicht voll ausgeschöpfte Bruttogeschoßfläche erfolgen soll. Bis zu diesem Zeitpunkt kann bei der Baubehörde noch ein Antrag im Sinne des bisherigen Raumordnungsgesetzes gestellt werden.

Da durch die 14. ROG-Novelle die Widmungen „Bauland – Gebiete für Einkaufszentren bzw. Fachmarktzentren“ auslaufen und – mit Ausnahme bestimmter (siehe Artikel II) anhängiger Verfahren – nicht mehr festgelegt werden darf, wurde gleichzeitig die **Verpflichtung** in das ROG aufgenommen, bestehende Einkaufszentren und Fachmarktzentren abzusichern. Diese Verpflichtung bezieht sich auf sämtliche Gebäude, die im Sinne der jeweils geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen **baubehördlich bewilligt** und konsensgemäß errichtet wurden.

Für die Absicherung gibt es für grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

- a) Wenn diese Objekte innerhalb eines Bereiches liegen, für den die Gemeinde die Festlegung „Zentrumszone“ und die Widmung „Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen“ wählt, so ist damit der Bestand auch im Sinne dieser Übergangsbestimmung gesichert.
- b) Objekte, welche nicht als „Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen“ gewidmet werden (was in den meisten Fällen aufgrund des Standortes außerhalb von Zentrumszonen gar nicht zulässig ist), sind als „Einkaufszentrum-Bestand“ bzw. als „Fachmarktzentrum-Bestand“ **kenntlich zu machen**. Diese Kenntlichmachung ersetzt (ähnlich wie bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland) nicht die Notwendigkeit einer geeigneten Flächenwidmung in diesem Bereich. Da bei einer solchen Kenntlichmachung auch die rechtmäßig hergestellte Verkaufsfläche im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen ist, wird als Voraussetzung dazu eine eingehende Erhebung des Bestandes bzw. der Unterlagen zur Baubewilligung erforderlich sein (Hinweis: die Verkaufsfläche ist nicht identisch mit der bisherigen Bruttogeschoßfläche!). Die im § 30 Abs. 8 offerierte Möglichkeit, die Verkaufsfläche durch eine Widmungsmaßnahme um 10 %, maximal jedoch 500 m² zu vergrößern, kann bei dieser Gelegenheit gleichzeitig vorgenommen werden (z.B durch den Zusatz „+ 300 m²“).

Zu Artikel II:

Dieser Artikel bezieht sich ausschließlich auf laufende Widmungsverfahren, welche die Widmungsarten „Bauland – Gebiete für Einkaufszentren bzw. Fachmarktzentren“ zum Inhalt haben. Wenn in solchen Verfahren die sechswöchige öffentliche Auflage spätestens am 8. Dezember 2004 begonnen wurde, sind diese Verfahren noch nach den Bestimmungen des bisherigen Raumordnungsgesetzes zu Ende zu führen.

Zur Plandarstellung:

Einige Bestimmungen der 14. Novelle erfordern neue Planzeichen. Im Sinne einer einheitlichen Kennzeichnung werden dazu folgende Signaturen empfohlen:

- Abgrenzung der Zentrumszone gemäß § 14 Abs. 2 Z. 16:



- Zusatz „Handelseinrichtungen“ gemäß § 17 Abs. 1:
Signatur **BK-Handelseinrichtungen**
- für die Kenntlichmachung von Einkaufs- und Fachmarktzentren gemäß § 30 Abs. 8: Signatur **EZ-Bestand** bzw. **FM-Bestand** mit beigesetzter Zahl zur bestehenden Verkaufsfläche und - bei Bedarf - einer Angabe über deren zulässige Vergrößerung (z.B. EZ-Bestand-5000+350m²)