

## Gesamte Rechtsvorschrift für NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Fassung vom 03.11.2016

### Langtitel

NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014)

StF: LGBl. Nr. 3/2015

[CELEX-Nr.: 32012L0018, 31992L0043, 31997L0062, 31979L0409, 31981L0854, 31991L0244, 31994L0024, 31997L0049, 32001L0042, 32002L0049]

### Änderung

LGBl. Nr. 63/2016

### Präambel/Promulgationsklausel

Der Landtag von Niederösterreich hat am 7. Juli 2016 beschlossen:

#### Inhaltsverzeichnis

##### I. Abschnitt

##### Allgemeines

- § 1 Begriffe und Leitziele
- § 2 Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten

##### II. Abschnitt

##### Überörtliche Raumordnung

- § 3 Überörtliche Raumordnungsprogramme
- § 4 Verfahren
- § 5 Änderung der Raumordnungsprogramme
- § 6 Wirkungen der Raumordnungsprogramme
- § 7 Raumordnungsbeirat
- § 8 Aufgaben des Raumordnungsbeirates
- § 9 Geschäftsführung des Raumordnungsbeirates
- § 10 Regionale Raumordnungsprogramme
- § 11 Raumordnungsprogramme für Sachbereiche
- § 12 Überörtliche Raumordnungs- und Entwicklungskonzepte

##### III. Abschnitt

##### Örtliche Raumordnung

- § 13 Örtliches Raumordnungsprogramm
- § 14 Flächenwidmungsplan
- § 15 Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote
- § 16 Bauland
- § 17 Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung
- § 18 Gebiete für Handelseinrichtungen
- § 19 Verkehrsflächen
- § 20 Grünland
- § 21 Campingplatz
- § 22 Vorbehaltsflächen
- § 23 Stadt- und Dorferneuerung
- § 24 Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes
- § 25 Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes
- § 26 Bausperre
- § 27 Entschädigung
- § 28 Hauptregionen

## Inhaltsverzeichnis

### IV. Abschnitt Bebauungsplan

- § 29 Erlassung des Bebauungsplans
- § 30 Inhalt des Bebauungsplans
- § 31 Regelung der Bebauung
- § 32 Regelung der Verkehrserschließung
- § 33 Verfahren zur Erlassung des Bebauungsplans
- § 34 Änderung des Bebauungsplans
- § 35 Bausperre (Bebauungsplan)
- § 36 Entschädigung (Änderung des Bebauungsplans)

### V. Abschnitt Baulandumlegung

- § 37 Zweck
- § 38 Einleitung des Verfahrens
- § 39 Rechtswirkungen der Einleitung des Verfahrens
- § 40 Einstellung des Verfahrens
- § 41 Umlegungsplan
- § 42 Neuverteilung
- § 43 Auflage des Umlegungsplans
- § 44 Umlegungsbescheid
- § 45 Rechtswirkungen der Umlegungsentscheidung
- § 46 Rechte Dritter
- § 47 Gebühren und Abgabenbefreiung, Kosten

### VI. Abschnitt Gemeinsame Bestimmungen

- § 48 Abgrenzung
- § 49 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden
- § 50 Verordnungen und Pläne
- § 51 Unterstützung der Gemeinden
- § 52 Duldung von Vorarbeiten
- § 53 Übergangsbestimmungen
- § 54 Umgesetzte EU-Richtlinien
- § 55 Inkrafttreten

## Text

### I. Abschnitt Allgemeines

#### § 1

#### Begriffe und Leitziele

- (1) Im Sinne dieses Gesetzes gelten als
1. Raumordnung: die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse seiner Bewohner und der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, die Sicherung der lebensbedingten Erfordernisse, insbesondere zur Erhaltung der physischen und psychischen Gesundheit der Bevölkerung, vor allem Schutz vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen der Luft, des Wassers und des Bodens, sowie vor Verkehrsunfallgefahren;
  2. Region: ein zusammenhängendes Gebiet, das durch gleichartige Probleme oder funktionelle Zusammengehörigkeit gekennzeichnet ist und aus diesen Gründen Gegenstand eines regionalen Raumordnungsprogrammes oder regionalen Entwicklungskonzeptes ist oder werden soll;

3. Stadt- und Dorferneuerung: besondere Maßnahmen, die in Abstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm auf die Verbesserung der räumlichstrukturellen Lebensbedingungen im Bereich der Gesellschaft, der Wirtschaft, der Kultur und der Ökologie in Städten und Dörfern ausgerichtet sind;
4. Wohnbauland: das Bauland, für welches gemäß § 16 Abs. 1 Z 1, 2, 5 und 7 im Flächenwidmungsplan die Widmungen Wohngebiet, Kerngebiet, Agrargebiet (ausgenommen „Hintausbereiche“) oder Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen festgelegt werden;
5. Überörtliche Planung: die Festlegung einer bestimmten Nutzung durch eine Rechtsvorschrift des Landes oder Bundes oder die Beschränkung der Nutzung einer Grundfläche wie zum Beispiel: Festlegung einer Straßentrasse, Erklärung zum Eisenbahngrundstück, zum Naturschutzgebiet oder zum Wasserschutz- oder Grundwasserschongebiet, zum Bann- oder Schutzwald, zum militärischen Sperrgebiet, zur Flugplatz-Sicherheitszone und dergleichen;
6. Überörtliche Funktionsbezeichnung: Bezeichnung, die angibt, welche vorrangigen überörtlichen Funktionen Gemeinden oder Gemeindeteile zu erfüllen haben (z. B. Zentraler Ort, Erholungsgebiet, Industrieignungs- und Ausbaustandort, Fremdenverkehrsgeignungs- und Ausbaustandort und dergleichen);
7. Widmungsart: funktionale Untergliederung des Baulandes, des Grünlandes oder der Verkehrsflächen;
8. Zentraler Ort: das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet, das innerhalb einer Gemeinde die Funktion des Hauptortes erfüllt und im besonderen Maße Standort zentraler Einrichtungen ist, die in der Regel nicht nur die Bevölkerung der eigenen Gemeinde, sondern auch die Bevölkerung der Umlandgemeinden versorgen;
9. Landschaftskonzept: Bestandteil der Grundlagenforschung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zur Abgrenzung, Bewertung und Funktionszuteilung der einzelnen Landschaftsräume (landwirtschaftlich wertvolle Flächen, schützenswerte Landschaftsteile, beispielbare Freiräume u. dgl.). Das Landschaftskonzept baut auf den naturräumlichen Gegebenheiten, den Vorgaben (Schutzgegenstand, Erhaltungsziele u. dgl.) von Europaschutzgebieten gemäß § 9 NÖ Naturschutzgesetz 2000, LGBl. 5500, den vorhandenen Nutzungen, der Belastung der Landschaft sowie den typischen Eigenarten der Kulturlandschaft auf und ist mit den anderen Zielen des örtlichen Raumordnungsprogrammes abzustimmen;
10. Bruttogeschoßfläche: die Summe der Grundrissflächen der oberirdischen Geschoße eines Gebäudes oder Gebäudeteiles, mit Ausnahme der für Garagen verwendeten Bereiche. Die Bruttogeschoßfläche ist von den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände zu berechnen;
11. Entwicklungskonzepte: Leitvorstellungen aufgrund der Ergebnisse der Grundlagenforschung für die mittel- und langfristige Entwicklung des jeweiligen Raumes (Land, Region, Gemeinde);
12. Ortsbereich: ein funktional und baulich zusammenhängender Teil eines Siedlungsgebietes;
13. Raumverträglichkeit: Verträglichkeit der abschätzbaren Auswirkungen einer Maßnahme mit Umwelt und Natur (z. B. Vorgaben von Europaschutzgebieten) sowie den örtlichen und überörtlichen Siedlungs- und sonstigen Raumstrukturen (hinsichtlich Verkehr, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung, Tourismus, Erholung u. dgl.); bei der Abschätzung der Verträglichkeit sind die Ziele und Maßnahmen betroffener örtlicher und überörtlicher Raumordnungsprogramme sowie die Bestimmungen dieses Gesetzes zu berücksichtigen;
14. Siedlungsgrenze: Maßnahme regionaler Raumordnungsprogramme zur Begrenzung künftiger Baulandwidmungen;
15. Strategische Umweltprüfung: Planungsprozess für örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme gemäß der Richtlinie 2001/42/EG (§ 54) mit folgendem Inhalt:
  - Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt; dabei sind auch Alternativen zu prüfen und die Untersuchungen im Umweltbericht zu dokumentieren
  - Durchführung von Konsultationen (Informations- bzw. Stellungnahmerecht)
  - Abwägung der Ergebnisse im Rahmen der Entscheidung;
16. Umweltbehörde: Behörde gemäß Art. 6 Abs. 3 der Richtlinie 2001/42/EG: Diese ist in Angelegenheiten der
  - überörtlichen Raumordnung: die NÖ Umwelthanwaltschaft
  - örtlichen Raumordnung: die Landesregierung;
17. Umweltbericht: Dokumentation der Untersuchungsergebnisse zur strategischen Umweltprüfung. Diese muss insbesondere enthalten:

- Methodik und Ablauf der umweltbezogenen Untersuchungen
  - Beschreibung, Analyse und Prognose des Umweltzustandes sowie relevanter Umweltprobleme
  - Bewertung der Umweltauswirkungen unter Angabe der Umweltziele und beabsichtigter Ausgleichs- und Kontrollmaßnahmen
  - eine allgemein verständliche Zusammenfassung;
18. Verkaufsfläche: die Summe aller Flächen, die in Gebäuden von Handelseinrichtungen liegen und die für Kunden allgemein zugänglich sind sowie die Bedienungs- und Kassenbereiche. Davon ausgenommen sind Flächen von Tiefgaragen, Lagern, Windfängen, Zugängen, Einpackbereichen und Stiegenhäusern, sofern dort keine Waren angeboten werden, sowie von Sanitärräumen mit ihren Zugängen, Flächen für Kinderbetreuungseinrichtungen, Flächen, auf denen Bank- oder Postdienstleistungen erbracht werden, sowie Flächen von Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, die sich nicht in einem gemeinsamen Raum mit Verkaufsflächen befinden;
19. Regionale Leitplanung: kooperativer Planungsprozess von Land und Gemeinden zur Abstimmung und Festlegung von Zielsetzungen sowie Maßnahmen zur überörtlichen Raumentwicklung;
- (2) Bei der Vollziehung dieses Gesetzes sollen folgende Leitziele beachtet werden:
1. Generelle Leitziele:
- a) Vorrang der überörtlichen Interessen vor den örtlichen Interessen. Berücksichtigung der örtlichen Interessen bei überörtlichen Maßnahmen. Abstimmung der Ordnung benachbarter Räume (grenzüberschreitende Raumordnung).
  - b) Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf
    - schonende Verwendung natürlicher Ressourcen
    - Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen
    - nachhaltige Nutzbarkeit
    - sparsame Verwendung von Energie, insbesondere von nicht erneuerbaren Energiequellen
    - Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie
    - Reduktion von Treibhausgasemissionen (Klimaschutz)
    - wirtschaftlichen Einsatz von öffentlichen Mitteln.
  - c) Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass
    - gegenseitige Störungen vermieden werden,
    - sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen.
  - d) Sicherung von Gebieten mit besonderen Standorteignungen für deren jeweiligen Zweck und Freihaltung dieser Gebiete von wesentlichen Beeinträchtigungen.
  - e) Bedachtnahme auf die Verkehrsauswirkungen bei allen Maßnahmen in Hinblick auf
    - möglichst geringes Gesamtverkehrsaufkommen;
    - Verlagerung des Verkehrs zunehmend auf jene Verkehrsträger, welche die vergleichsweise geringsten negativen Auswirkungen haben (unter Berücksichtigung sozialer und volkswirtschaftlicher Vorgaben)
    - möglichst umweltfreundliche und sichere Abwicklung von nicht verlagerbarem Verkehr.
  - f) Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.
  - g) Freier Zugang zu Wäldern, Bergen, Gewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten sowie deren schonende Erschließung (Wanderwege, Promenaden, Freibadeplätze und dergleichen).
  - h) Unterstützung von Nationalparks durch Maßnahmen der Raumordnung im Umland dieser Nationalparks.
  - i) Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung. Sicherung bzw. Ausbau der Voraussetzungen für die Gesundheit der Bevölkerung insbesondere durch
    - Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für die gegenwärtige und künftige Bevölkerung;
    - Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes einschließlich der Heilquellen;
    - Sicherung der natürlichen Voraussetzungen zur Erhaltung des Kleinklimas einschließlich der Heilklimata und Reinheit der Luft;

- Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Trinkwasser sowie einer geordneten Abwasser- und Abfallbeseitigung;
  - Berücksichtigung vorhersehbarer Naturgewalten bei der Standortwahl für Raumordnungsmaßnahmen;
  - Schutz vor Gefährdungen durch Lärm, Staub, Geruch, Strahlungen, Erschütterungen u. dgl.;
  - Sicherstellung der medizinischen Versorgung.
- j) Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sowie Berücksichtigung der Europaschutzgebiete.
2. Besondere Leitziele für die überörtliche Raumordnung:
- a) Ausreichende Versorgung der Regionen mit technischen und sozialen Einrichtungen.
- b) Festlegung von Raumordnungsmaßnahmen
- zur Unterstützung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung
  - zur Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung und einer umweltgerechten Entsorgung
  - für die Abstimmung von Verkehrserfordernissen
- c) Festlegung siedlungstrennender Grünzüge und Siedlungsgrenzen zur Sicherung regionaler Siedlungsstrukturen und typischer Landschaftselemente.
- d) Abstimmung des Materialabbaues auf den mittelfristigen Bedarf, auf die ökologischen Grundlagen und auf die anderen Nutzungsansprüche.
3. Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung:
- a) Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche.
- b) Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenenergien.
- c) Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen, durch Erhaltung und Ausbau
- einer Vielfalt an Nutzungen (einschließlich eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzung)
  - der Bedeutung als zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort
  - als Schwerpunkt für Kultur- und Verwaltungseinrichtungen
  - als attraktiver Treffpunkt für die Bewohner angrenzender Siedlungsbereich
  - als touristischer Anziehungspunkt.
- d) Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft.
- e) Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung.
- f) Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen).
- Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten und Gebieten mit einer besonderen Standorteignung für die Ansiedlung von Betrieben sowie von Gebieten mit Vorkommen mineralischer Rohstoffe (einschließlich ihres Umfeldes) vor Widmungen, die diese Nutzung behindern.
- Räumliche Konzentrationen von gewerblichen und industriellen Betriebsstätten innerhalb des Gemeindegebietes.
- Bedachtnahme auf die Möglichkeit eines Bahnanschlusses bei Betriebs- und Industriezonen.
- g) Verwendung von für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten Böden für andere Widmungen nur dann, wenn geeignete andere Flächen nicht vorhanden sind. Dabei ist nicht nur auf die momentane Nahrungsmittelproduktion, sondern auch auf die Vorsorge in Krisenzeiten, auf die Erzeugung von Biomasse und auf die Erhaltung der Kulturlandschaft Bedacht zu nehmen.
- h) Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen wie z. B. auch privatrechtliche Verträge.

- i) Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfes, öffentliche Dienste sowie Einrichtungen zur medizinischen und sozialen Versorgung günstig zu erreichen sind. Sicherstellung geeigneter Standorte für diese Einrichtungen.
- j) Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel- und Freiräumen für Kinder und Erwachsene. Zuordnung dieser Freiräume, sowie weiterer Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Parkanlagen, Sportanlagen, Naherholungsgebiete u. dgl.) zu dem festgelegten oder geplanten Wohnbauland in der Art, dass sie ebenfalls eine den Bedürfnissen angepasste und möglichst gefahrlose Erreichbarkeit aufweisen.
- k) Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskerne) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung).

## § 2

### Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten

(1) Örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme sind vor ihrer Erlassung oder Abänderung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes zu prüfen.

(2) Lässt die Erlassung oder Abänderung eines örtlichen oder überörtlichen Raumordnungsprogrammes erhebliche Beeinträchtigungen eines Europaschutzgebietes als möglich erscheinen, ist zu prüfen, ob Alternativlösungen zur Verfügung stehen, die gleichwertige Planungsziele erfüllen und keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten lassen. In diesem Fall wäre nur die Alternativlösung zulässig.

(3) In jedem Fall muss die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Europaschutzgebietes herstellbar sein.

## II. Abschnitt

### Überörtliche Raumordnung

## § 3

### Überörtliche Raumordnungsprogramme

(1) Die Landesregierung hat, wenn es zur planvollen Entwicklung des Landesgebietes erforderlich ist, Raumordnungsprogramme für das Land, für Regionen oder für einzelne Sachbereiche aufzustellen und zu verordnen. Bei der Aufstellung der überörtlichen Raumordnungsprogramme ist von den Leitzielen dieses Gesetzes sowie von den Ergebnissen aufbereiteter Entscheidungsgrundlagen auszugehen; die angestrebten Ziele sind festzulegen und jene Maßnahmen zu bezeichnen, die zur Erreichung der Ziele gewählt wurden. Dabei kann zwischen verbindlichen Festlegungen und Richtwerten unterschieden werden.

(2) Bei der Aufstellung der Raumordnungsprogramme ist auf europarechtliche Vorgaben, Planungen und Maßnahmen des Bundes, des Landes und benachbarter Bundesländer Bedacht zu nehmen, soweit sie für die Raumordnung relevant sind.

(3) Die Landesregierung hat als Grundlage für Festlegungen in überörtlichen Raumordnungsprogrammen die naturräumlichen, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Gegebenheiten des Landesgebietes zu erfassen, deren Veränderungen zu beobachten und die Entwicklungstendenzen zu erforschen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren; u.a. auch in einem geographischen Informationssystem. Die Gemeinden und andere öffentlichrechtliche Körperschaften haben der Landesregierung über Ersuchen alle dafür erforderlichen Auskünfte zu erteilen, soweit darüber Unterlagen vorhanden sind. Gemeinden und Land können überörtliche Raumordnungsprogramme in einem gemeinsamen Prozess, wie einer regionalen Leitplanung, erarbeiten. Beim Amt der NÖ Landesregierung ist eine Sammlung der örtlichen Raumordnungsprogramme zu führen.

## § 4

### Verfahren

(1) Bei Aufstellung eines überörtlichen Raumordnungsprogrammes ist eine strategische Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch für Änderungen,

- die einen Rahmen für künftige Projekte gemäß den Anhängen I und II der Richtlinie 85/337/EWG setzen, oder
- voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf ein Europaschutzgebiet erwarten lassen.



(2) Bei sonstigen Änderungen eines überörtlichen Raumordnungsprogrammes hat die Landesregierung zunächst zu prüfen, ob aufgrund voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen eine strategische Umweltprüfung erforderlich ist. Bei dieser Prüfung sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

1. Merkmale des Raumordnungsprogrammes, insbesondere in Bezug auf
  - das Ausmaß, in dem es für Projekte und andere Tätigkeiten in Bezug auf Standort, Art, Größe und Betriebsbedingungen oder durch die Inanspruchnahme von Ressourcen einen Rahmen setzt
  - das Ausmaß, in dem es andere Pläne und Programme – einschließlich solcher in einer Planungs- oder Programmhierarchie – beeinflusst
  - seine Bedeutung für die Einbeziehung der Umwelterwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung
  - relevante Umweltprobleme
  - seine Bedeutung für die Durchführung der Umweltvorschriften der Gemeinschaft (z. B. Pläne und Programme betreffend die Abfallwirtschaft oder den Gewässerschutz).
2. Merkmale der Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
  - die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen
  - den kumulativen Charakter der Auswirkungen
  - den grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen
  - die Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt (z. B. bei Unfällen)
  - den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen (Größe des Gebietes, Anzahl der betroffenen Personen)
  - die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes hinsichtlich besonderer natürlicher Merkmale, des kulturellen Erbes, der Überschreitung von Normen und Grenzwerten zur Umweltqualität und der Intensität der Bodennutzung
  - die Auswirkungen auf Gebiete oder Landschaften, deren Status als national, gemeinschaftlich oder international geschützt ist.

(3) Ob eine strategische Umweltprüfung durchzuführen ist und die Begründung dazu sind der Umweltbehörde vorzulegen und diese ist zu ersuchen, innerhalb von sechs Wochen eine Stellungnahme abzugeben. Danach sind das Ergebnis und die Begründung von der Landesregierung im Internet zu veröffentlichen.

(4) Ist eine strategische Umweltprüfung erforderlich, so ist der Untersuchungsrahmen (Inhalt, Umfang, Detaillierungsgrad und Prüfmethoden) von der Landesregierung festzulegen. Dabei ist die Umweltbehörde zu ersuchen, innerhalb von vier Wochen eine Stellungnahme abzugeben.

(5) Im Rahmen der strategischen Umweltprüfung sind Planungsvarianten für die in den überörtlichen Raumordnungsprogrammen beabsichtigten Maßnahmen zu entwickeln und zu bewerten.

(6) Die durchgeführten Untersuchungen sind im Umweltbericht zu dokumentieren und zu erläutern und haben folgende Informationen zu enthalten:

1. eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Raumordnungsprogrammes sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen;
2. die relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Raumordnungsprogrammes;
3. die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden;
4. sämtliche für das Raumordnungsprogramm relevanten Umweltprobleme unter besonderer Berücksichtigung sensibler Gebiete (wie z. B. Europaschutzgebiete);
5. die für das Raumordnungsprogramm relevanten, rechtsverbindlich zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese Ziele und alle Umwelterwägungen berücksichtigt wurden;
6. eine nähere Darstellung der voraussichtlichen erheblichen (einschließlich sekundärer, kumulativer, synergetischer, kurz-, mittel- und langfristiger, ständiger und vorübergehender, positiver und negativer) Umweltauswirkungen auf Aspekte wie die biologische Vielfalt, die Bevölkerung, die Gesundheit des Menschen, Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, klimatische Faktoren, Sachwerte, das kulturelle Erbe einschließlich der architektonisch wertvollen Bauten

- und der archäologischen Schätze, die Landschaft und die Wechselbeziehung zwischen den genannten Faktoren;
7. die Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich von erheblichen negativen Umweltauswirkungen;
  8. eine Kurzdarstellung der geprüften Varianten und eine Begründung der getroffenen Variantenwahl;
  9. eine Kurzdarstellung der Untersuchungsmethoden und eventuell aufgetretener Schwierigkeiten bei den Erhebungen;
  10. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen;
  11. eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

(7) Die Landesregierung hat den Entwurf eines überörtlichen Raumordnungsprogrammes (einschließlich eines gegebenenfalls erarbeiteten Umweltberichtes) im Internet sechs Wochen zu veröffentlichen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass jedermann berechtigt ist, innerhalb dieser Frist eine schriftliche Stellungnahme beim Amt der NÖ Landesregierung einzubringen. Der Entwurf ist zusätzlich folgenden Adressaten mit der Einladung zuzustellen, innerhalb von sechs Wochen eine schriftliche Stellungnahme beim Amt der NÖ Landesregierung einzubringen: Landtagsklubs, Umweltbehörde, betroffene Gemeinden, Wirtschaftskammer Niederösterreich, Kammer für Arbeiter und Angestellte in Niederösterreich, Niederösterreichische Landes-Landwirtschaftskammer, Kammer für Arbeiter und Angestellte in der Land- und Forstwirtschaft in Niederösterreich, Ärztekammer für Niederösterreich, Interessenvertretungen für die Gemeinden im Sinne des § 119 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, Katholische Kirche, Evangelische Kirche Augsburgischen und Helvetischen Bekenntnisses, Militärkommando Niederösterreich, Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland, Arbeitsmarktservice Landesgeschäftsstelle Niederösterreich, die für die Energieversorgung Niederösterreichs zuständigen Unternehmungen, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Verband land- und forstwirtschaftlicher Betriebe Niederösterreichs. Ist eine strategische Umweltprüfung durchgeführt worden, so ist der Umweltbehörde und den betroffenen Gemeinden zusätzlich der Umweltbericht zu übermitteln. Die Gemeinden haben die übermittelten Unterlagen zwei Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und dies öffentlich kundzumachen. Dabei ist ausdrücklich auf die Möglichkeit hinzuweisen, beim Amt der NÖ Landesregierung eine schriftliche Stellungnahme einzubringen.

(8) Sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, welche andere Bundesländer betreffen, so sind diese zu verständigen; dabei sind der Entwurf und der Umweltbericht zu übermitteln. Die zuständigen Landesregierungen sind einzuladen, innerhalb von sechs Wochen Stellungnahmen abzugeben.

(9) Wenn die Verwirklichung des Raumordnungsprogrammes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf die Umwelt eines angrenzenden Mitgliedstaates der Europäischen Union haben wird oder ein Mitgliedstaat aus diesem Grund dies beantragt, so sind der Entwurf und der Umweltbericht zu diesem zu übermitteln. Werden daraufhin nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten Konsultationen beantragt, so ist das Verfahren fortzusetzen. Andernfalls sind Konsultationen zu führen, bei denen der Zeitrahmen gemeinsam festzulegen ist, innerhalb dessen über die voraussichtlich grenzüberschreitenden Auswirkungen des Raumordnungsprogrammes und die geplanten Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung solcher Auswirkungen Einigung erzielt werden soll.

(10) Bei der Entscheidungsfindung zum Raumordnungsprogramm sind rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen sowie im Falle einer erfolgten strategischen Umweltprüfung der Umweltbericht in Erwägung zu ziehen.

(11) Wurde eine strategische Umweltprüfung durchgeführt, ist zusätzlich zur Kundmachung des Raumordnungsprogrammes die Entscheidung im Internet zu erläutern. Dabei sind die vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen anzuführen. Weiters sind diese der Umweltbehörde sowie den allenfalls konsultierten Mitgliedsstaaten bzw. Bundesländern mitzuteilen.

(12) Die Landesregierung hat die Auswirkungen von überörtlichen Raumordnungsprogrammen auf die Umwelt und die Raumstruktur zu beobachten, um allenfalls frühzeitig auf unvorhergesehene negative Entwicklungen reagieren zu können.

## § 5

### **Änderung der Raumordnungsprogramme**

- (1) Ein Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:
  1. wegen Änderung der Rechtslage oder



2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen (§ 3 Abs. 3).
  3. wenn verbesserte Planungsgrundlagen örtlicher Raumordnungsprogramme oder Entwicklungskonzepte eine Unschärfe des Raumordnungsprogrammes aufzeigen;
  4. wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.
- (2) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 4 sinngemäß.

## § 6

### Wirkungen der Raumordnungsprogramme

- (1) Örtliche Raumordnungsprogramme gemäß § 13 Abs. 2 dürfen überörtlichen Raumordnungsprogrammen nicht widersprechen.
- (2) Unbeschadet anderer gesetzlicher Bestimmungen dürfen Maßnahmen des Landes als Träger von Privatrechten Raumordnungsprogrammen nicht widersprechen.

## § 7

### Raumordnungsbeirat

- (1) Zur Beratung der Landesregierung in Angelegenheiten der Raumordnung ist beim Amt der NÖ Landesregierung ein Raumordnungsbeirat einzurichten. Dieser besteht aus
  - dem Vorsitzenden,
  - seinem Stellvertreter,
  - so vielen weiteren Mitgliedern, wie jeweils Mitglieder für die Landesregierung vorgesehen sind.
- (2) Vorsitzender des Raumordnungsbeirates ist das für Raumordnung zuständige Mitglied der Landesregierung. Der Stellvertreter des Vorsitzenden ist von der Landesregierung aus ihrer Mitte zu bestellen. Er ist der stärksten Partei zu entnehmen, die nicht den Vorsitzenden stellt.
- (3) Die weiteren Mitglieder des Raumordnungsbeirates sind von der Landesregierung auf Vorschlag der Landtagsklubs nach dem Stärkeverhältnis in der Landesregierung zu bestellen.
- (4) Unterlässt ein Landtagsklub die Ausübung des ihm zustehenden Vorschlagsrechtes, so hat die Landesregierung unter Bedachtnahme auf das Stärkeverhältnis dieser Partei die ihr zukommenden Mitglieder zu bestellen.
- (5) Die Mitglieder sind für die jeweilige Dauer der Gesetzgebungsperiode des Landtages zu bestellen. Sie haben jedoch ihre Aufgaben auch nach Ablauf der Gesetzgebungsperiode bis zur Bestellung der neuen Mitglieder wahrzunehmen. Die Bestellung hat so zeitgerecht zu erfolgen, dass die Konstituierung des Raumordnungsbeirates durch die Landesregierung innerhalb von drei Monaten nach Einberufung des neuen Landtages erfolgen kann.
- (6) Ersatzmitglieder sind in der gleichen Anzahl und in der gleichen Weise wie die Mitglieder gemäß Abs. 3 zu bestellen.
- (7) Die Funktion eines Mitgliedes gemäß Abs. 3 (Ersatzmitgliedes) erlischt
  1. durch Tod oder
  2. durch Verzicht, der dem Vorsitzenden gegenüber zu erklären ist.
- (8) Die Landesregierung hat die freigewordene Stelle unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Abs. 3 bis 6 unverzüglich zu besetzen.
- (9) Die Wirtschaftskammer Niederösterreich, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich, die Niederösterreichische Landes-Landwirtschaftskammer, die Kammer für Arbeiter und Angestellte in der Land- und Forstwirtschaft in Niederösterreich, die Ärztekammer für Niederösterreich, die Interessenvertretungen für die Gemeinden im Sinne des § 119 der NÖ Gemeindeordnung 1973, die Katholische Kirche, die Evangelische Kirche Augsburgischen und Helvetischen Bekenntnisses, das Militärkommando Niederösterreich, die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland, das Arbeitsmarktservice Landesgeschäftsstelle Niederösterreich, die für die Energieversorgung Niederösterreichs zuständigen Unternehmungen und das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen sind berechtigt, je einen Vertreter sowie für den Fall der Verhinderung desselben einen weiteren Vertreter in den Raumordnungsbeirat zu entsenden, dem jedoch kein Stimmrecht zukommt.

## § 8

### Aufgaben des Raumordnungsbeirates

Der Raumordnungsbeirat kann Empfehlungen abgeben zu:

1. Programmen, Konzepten und Strategien der überörtlichen Raumordnung;
2. Novellen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014.

## § 9

### Geschäftsführung des Raumordnungsbeirates

(1) Die Sitzungen des Raumordnungsbeirates werden bei Bedarf vom Vorsitzenden unter Bekanntgabe der Tagesordnung einberufen. Die Einladung hat mindestens zwei Wochen vorher nachweislich zu erfolgen. Wenn es mindestens drei Mitglieder des Raumordnungsbeirates unter Angabe des Grundes oder die Landesregierung schriftlich verlangen, hat der Vorsitzende den Raumordnungsbeirat zu einer Sitzung für einen Zeitpunkt innerhalb eines Monats ab Zustellung des Ersuchens einzuberufen.

(2) Der Raumordnungsbeirat ist beschlussfähig, wenn alle Mitglieder eingeladen wurden und mindestens die Hälfte der Mitglieder sowie der Vorsitzende oder in seiner Verhinderung ein Stellvertreter anwesend sind. Der Raumordnungsbeirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit der Anwesenden.

(3) Über die in der Sitzung des Raumordnungsbeirates gefassten Beschlüsse ist eine Verhandlungsschrift zu führen.

(4) Die Sitzungen des Raumordnungsbeirates sind nicht öffentlich. Der Vorsitzende kann den Sitzungen Auskunftspersonen beiziehen; er hat dies zu tun, wenn es von mindestens drei Mitgliedern des Raumordnungsbeirates verlangt wird, wobei die Bestimmung der beizuziehenden Auskunftspersonen dem Vorsitzenden obliegt. Der Raumordnungsbeirat kann unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Aufgabenstellung der Landesregierung empfehlen, Sachverständigengutachten einzuholen.

(5) Die Mitglieder des Raumordnungsbeirates und der Vorsitzende sowie die Ersatzmitglieder üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Sie haben lediglich Anspruch auf Reisekostenvergütung und Reisezulagen.

(6) Die näheren Bestimmungen über die Geschäftsführung trifft eine Geschäftsordnung, die von der Landesregierung durch Verordnung zu erlassen ist. In der Geschäftsordnung ist unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Landes-Reisegebührenvorschrift für die NÖ Landesbediensteten der Dienstklasse VII das Ausmaß der Reisekostenvergütung und Reisezulagen festzulegen.

## § 10

### Regionale Raumordnungsprogramme

(1) Regionale Raumordnungsprogramme sind für jene Teile des Landes aufzustellen, in denen dies zur planvollen regionalen Entwicklung notwendig ist.

(2) Der Geltungsbereich der regionalen Raumordnungsprogramme ist nach gemeinsamen Problemen, Schwerpunkten, geografischen Besonderheiten und Zielsetzungen für die künftige Entwicklung abzugrenzen. Dabei sollen überschaubare Einheiten, die auch zur Identitätsstiftung in der betroffenen Region beitragen, gebildet werden.

(3) In regionalen Raumordnungsprogrammen sind aufgrund der typischen Problemlagen die anzustrebenden Ziele zu bezeichnen und jene Maßnahmen festzulegen, die zu deren Erreichung notwendig sind. Ziele und Maßnahmen sind insbesondere auszurichten auf:

- die Erhaltung und Nutzung der naturräumlichen Ressourcen
- die Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur
- die Absicherung der erforderlichen Infrastruktur
- die Erhaltung und Entwicklung der Standorteignung für Gewerbe, Industrie und Tourismus
- die Sicherung der Vorkommen mineralischer Rohstoffe.

(4) In regionalen Raumordnungsprogrammen sind

- Ballungsräume
- ruhige Gebiete in einem Ballungsraum und
- ruhige Gebiete auf dem Land

gemäß Art. 3 der Richtlinie 2002/49/EG (§ 54) festzulegen.

## § 11

### Raumordnungsprogramme für Sachbereiche

Raumordnungsprogramme für Sachbereiche haben die anzustrebenden Ziele und erforderlichen rechtlichen Maßnahmen, Infrastruktur- und Förderungsmaßnahmen des Landes im Hinblick auf die soziale, wirtschaftliche, kulturelle und sonstige Entwicklung des Landes festzulegen.

## § 12

### Überörtliche Raumordnungs- und Entwicklungskonzepte

Zur Abstimmung von raum- und/oder sachbereichsbezogenen Entwicklungsvorstellungen und -maßnahmen durch das Land NÖ können von der Landesregierung für das gesamte Landesgebiet oder für einzelne Regionen Raumordnungs- und Entwicklungskonzepte erstellt werden.

In derartigen Raumordnungs- und Entwicklungskonzepten sind insbesondere die Themenbereiche Europaschutzgebiete, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Verkehr, Bevölkerungsentwicklung, Gesundheit, Soziales und Bildung zu berücksichtigen.

Gemeinden und Land können überörtliche Raumordnungs- und Entwicklungskonzepte in einem gemeinsamen Prozess, wie einer regionalen Leitplanung, erarbeiten. Die Umsetzung von überörtlichen Entwicklungskonzepten ist im Rahmen der Ziele und Maßnahmen der nachgeordneten Planungen anzustreben.

## III. Abschnitt

### Örtliche Raumordnung

## § 13

### Örtliches Raumordnungsprogramm

(1) Ausgehend von den Zielen dieses Gesetzes und den Ergebnissen aufbereiteter Entscheidungsgrundlagen hat jede Gemeinde ein örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen und zu verordnen. Dabei ist auf Planungen und Maßnahmen des Bundes, des Landes und benachbarter Gemeinden Bedacht zu nehmen, soweit sie für die Raumordnung relevant sind.

(2) Das örtliche Raumordnungsprogramm hat die Planungsziele der Gemeinde festzulegen und jene Maßnahmen zu bezeichnen, die zur Erreichung dieser Ziele gewählt werden. Die Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogrammes muss jedenfalls einen Flächenwidmungsplan enthalten. Gegebenenfalls kann die Gemeinde ein Entwicklungskonzept als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes verordnen, wobei sich dieses auf Gemeindeteile beschränken darf.

(3) Im Entwicklungskonzept sind die Ziele des örtlichen Raumordnungsprogrammes – soweit dies thematisch möglich ist – als Plandarstellung räumlich zu konkretisieren, wobei die Planungsrichtlinien des § 14 Abs. 2 sinngemäß anzuwenden sind.

(4) Die Gemeinden haben bei der Erstellung oder Abänderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes fachlich geeignete Personen heranzuziehen.

(5) Die Gemeinde hat als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes den Zustand des Gemeindegebietes durch Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderungen ständig zu beobachten. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Das Ausmaß der als Bauland gewidmeten bebauten sowie unbebauten Flächen ist in einer Flächenbilanz zu erfassen, auf aktuellem Stand zu halten und der Landesregierung auf Anfrage bekannt zu geben. Die Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen hat alle Umstände und Analysen zu enthalten, welche die Festlegungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes in nachvollziehbarer Weise begründen. Bei der Aufstellung ist das Ergebnis insbesondere darzustellen in:

1. Plänen mit folgendem Inhalt:

- naturräumliche Gegebenheiten
- Grundausstattung
- Betriebsstättenplan
- bauliche Bestandsaufnahme
- Verkehrskonzept
- Landschaftskonzept
- Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 1 Z 11, allenfalls beschränkt auf bestimmte Gemeindeteile

und

2. in einem Planungsbericht mit folgendem Inhalt:
  - Grundlagenbericht
  - Erläuterungsbericht zum Entwicklungskonzept und zum Flächenwidmungsplan
  - Umweltbericht über die strategische Umweltprüfung.

#### § 14

#### Flächenwidmungsplan

(1) Der Flächenwidmungsplan hat das Gemeindegebiet entsprechend den angestrebten Zielen zu gliedern und die Widmungsarten für alle Flächen festzulegen oder nach Maßgabe des § 15 Abs. 2 kenntlich zu machen. Für übereinanderliegende Ebenen dürfen verschiedene Widmungsarten festgelegt werden.

(2) Bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen ist unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen:

1. Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.
2. Die für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen, das sind sowohl die gut geeigneten Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe als auch Produktionsflächen mit guter Bonität, sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen.
3. Flächen mit einer besonderen Eignung als Standorte für industrielle oder gewerbliche Betriebsstätten sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für diese Nutzung sicherzustellen.
4. Bei der Neuwidmung von Bauland ist dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Bauland-Sondergebiet darf auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen erschlossen werden.
5. Für die Verkehrssicherheit ist größtmögliche Vorsorge zu treffen. Die übergeordnete Verkehrsfunktion von Bundes- und Landesstraßen darf insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden.
6. Bei der Neuwidmung von Bauland sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung sicherzustellen.  
Lediglich in folgendem Fall muss zumindest eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein:  
Kleinflächige Erweiterungen von bestehendem Bauland, das nicht mit einer zentralen (öffentlichen oder privaten) Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist.
7. Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen.
8. Wohnbauland, Sondergebiete mit besonderem Schutzbedürfnis sowie Widmungen für Erholungseinrichtungen dürfen nur außerhalb von Störungseinflüssen (z. B. Landwirtschaftsbetriebe mit Tierhaltung im Grünland) angeordnet werden.
9. Für Wohnbauland ist eine ausreichende Vorsorge für Freizeit- und Erholungseinrichtungen durch Widmung geeigneter Flächen zu treffen.
10. Bei der Festlegung von anderen Widmungsarten ist sicherzustellen, dass Wohnbauland, Sondergebiete mit besonderem Schutzbedürfnis und Erholungsgebiete sowie die gemäß § 10 Abs. 4 festgelegten ruhigen Gebiete in einem Ballungsraum und auf dem Land gemäß Art. 3 der Richtlinie 2002/49/EG (§ 54) nicht durch Störungseinflüsse beeinträchtigt werden. In diesen ruhigen Gebieten sind Flächenwidmungen unzulässig, die zu einer erheblichen Verschlechterung der Umgebungslärsituation führen können.
11. Bei der Festlegung von Betriebs- und Wohngebieten ist mindestens deren baublockweise Trennung durch Verkehrsflächen und/oder Grüngürtel sicherzustellen.
12. Betriebsgebiete und Industriegebiete sind so festzulegen, dass größtmögliche räumliche Konzentrationen innerhalb des Gemeindegebietes erreicht werden.
13. Bei der Festlegung von Widmungsarten ist auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen, Bedacht zu nehmen.

14. Bei der Festlegung von Widmungsarten muss ihre Raumverträglichkeit sichergestellt werden können (Raumverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Grundlagenerhebung bei vorhersehbaren Verträglichkeitsproblemen), wobei auf die angemessenen Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 54) Bedacht zu nehmen ist.
15. Bestehende oder geplante Ortskerne können als Zentrumszone im Flächenwidmungsplan festgelegt werden. Dabei ist von den vorhandenen Nutzungsstrukturen und dem Erscheinungsbild auszugehen. Die Planung neuer Zentrumszonen ist zulässig, wenn sie auf Grundlage eines verordneten Entwicklungskonzeptes erfolgt und zumindest eine dichte Wohnbebauung bereits vorhanden ist. Die dafür notwendigen Entwicklungsmaßnahmen müssen jedenfalls eine prozentuelle Verteilung der Flächen für Wohnen, Naherholung, Verkehr, öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen inkl. Handel sowie soziale Infrastruktur beinhalten und sichergestellt werden. Zentrumszonen dürfen nur innerhalb einer bestehenden zusammenhängenden Siedlungseinheit mit mindestens 1.800 Einwohnern festgelegt werden. Zentrumszonen dürfen auch in Ortschaften oder Teilen davon mit mindestens 1.000 Einwohnern festgelegt werden, wenn in angrenzenden Ortschaften zumindest 800 Einwohner beheimatet sind. Dieser Einzugsbereich ist durch Gemeinderatsbeschluss bzw. übereinstimmende Gemeinderatsbeschlüsse zuzuordnen. Zentrumszonen müssen weiters folgende Kriterien aufweisen:
  - eine gute Verkehrsanbindung im individuellen und/oder öffentlichen Verkehrsnetz, welche auch die Ansiedlung von Handelseinrichtungen zulässt
  - dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich und einen Durchmischungsgrad von Wohn- und anderen Nutzungen (z. B.: öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungsbetriebe), der über das in Wohngebieten übliche Ausmaß deutlich hinausgeht.
16. Grünland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist so auszuweisen, dass eine rationelle Bearbeitung gewährleistet und eine Behinderung, insbesondere durch nichtland- und nichtforstwirtschaftliche Betriebsstätten oder Baulandeinschlüsse, vermieden wird.
17. Kleinstsiedlungen können trotz mangelnder infrastruktureller Ausstattung als Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen festgelegt werden. Dabei soll unter Bedachtnahme auf ihre Bedeutung und Charakteristik die Schließung innerer Baulücken sowie die sinnvolle Abrundung nach außen erreicht werden.
18. Bei der erstmaligen Widmung von Bauland sind bei der Festlegung von lärmsensiblen Widmungsarten (Wohnbauland, Sondergebiete für Krankenhäuser, Kur- und Erholungseinrichtungen u. dgl.) folgende Grundsätze zu beachten:
  - a) Flächen, die nur durch abschirmende Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwälle) für den beabsichtigten Widmungszweck für eine Umwidmung in Frage kommen, dürfen nur dann gewidmet werden, wenn keine besser geeigneten Flächen für den selben Widmungszweck verfügbar sind;
  - b) Bei der Beurteilung des Lärmausmaßes ist nicht nur die aktuelle Situation, sondern auch die absehbare Entwicklung (z. B. gemäß Verkehrsprognosen) zu berücksichtigen;
  - c) Sind keine besser geeigneten Flächen für eine Umwidmung im Sinne von lit.a verfügbar, so ist eine Umwidmung auf Grund von abschirmenden Maßnahmen erst dann zulässig, wenn die auf Grundlage eines Lärmschutzprojektes gewählten Schutzmaßnahmen bezeichnet und sichergestellt sind. Lärmschutzwände sind als Schutzmaßnahme unzulässig, wenn derselbe Zweck durch optisch besser geeignete Maßnahmen (z. B. bepflanzte Wälle) erreicht werden kann. Darüber hinaus ist die künftige Bebauung durch geeignete Festlegungen in einem Bebauungsplan auf das Lärmschutzprojekt abzustimmen.

(3) Die Landesregierung hat durch Verordnung nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaften und unter Berücksichtigung des die Gesundheit der betroffenen Bewohner belastenden Lärms den äquivalenten Dauerschallpegel für die Widmungen Wohngebiet, Kerngebiet, Betriebsgebiet, Agrargebiet, Sondergebiet und Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen zu bestimmen, auf den bei der Festlegung der Widmungsart der verschiedenen Flächen im Lageverhältnis zueinander Bedacht zu nehmen ist.

## § 15

### Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote

- (1) Im Flächenwidmungsplan sind Bauland, Verkehrsflächen und Grünland festzulegen.
- (2) Im Flächenwidmungsplan sind kenntlich zu machen:
  1. Flächen, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung besteht (Eisenbahnen, Flugplätze, Bundes- und Landesstraßen, Versorgungsanlagen von überörtlicher Bedeutung und dergleichen);



2. Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (Europaschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Objekte unter Denkmalschutz, Bann- und Schutzwälder, Schutzgebiete von Wasserversorgungsanlagen, Überflutungsgebiete, Sicherheitszonen von Flugplätzen, Gefährdungsbereiche von Schieß- und Sprengmittelanlagen, Bergbauggebiete, Gefahrenzonen und dergleichen) sowie Standorte und angemessene Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 54).
- (3) Flächen, die auf Grund der Gegebenheiten ihres Standortes zur Bebauung ungeeignet sind, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden, insbesondere:
  1. Flächen, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden;
  2. Flächen, die eine ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes aufweisen oder deren Grundwasserhöchststand über dem unveränderten Geländeniveau liegt;
  3. Flächen, die rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet sind;
  4. Flächen, die vom Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie (Umweltbundesamt) als Altlasten oder Verdachtsflächen im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes, BGBl. Nr. 299/1989 in der Fassung BGBl. I Nr. 136/2004, erfasst wurden oder Flächen, die von den Auswirkungen von Altlasten in gravierender Weise betroffen sind. Dies gilt nicht für Flächen, die zum Zwecke der Sanierung oder Sicherung als Bauland-Aufschließungszone gewidmet werden.
- (4) Ausgenommen von Abs. 3 Z 1 bis 4 sind Flächen für Bauwerke, die auf Grund ihrer Funktion an bestimmten Standorten ungeachtet der in Abs. 3 Z 1 bis 4 angeführten Mängel errichtet werden müssen sowie Flächen innerhalb eines geschlossenen Ortsgebietes.
- (5) Flächen in extremen Schatten- oder Feuchtlagen dürfen nicht als Wohnbauland gewidmet werden.

## § 16

### Bauland

- (1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:
  1. Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;
  2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versamlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;
  3. Betriebsgebiete, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen, sind unzulässig.
  4. Industriegebiete, die für betriebliche Bauwerke bestimmt sind, die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungsarten zulässig sind. Betriebe, die einen Immissionsschutz gegenüber ihrer Umgebung beanspruchen, sind unzulässig.
  5. Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen;
  6. Sondergebiete, die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist. Das sind Nutzungen,



- die einen besonderen Schutz (Krankenanstalten, Schulen u. dgl.) erfordern oder
- denen ein bestimmter Standort (Asphaltmischanlagen u. dgl.) zugeordnet werden soll oder
- die sich nicht in die Z 1 bis 5 (Kasernen, Sportanlagen u. dgl.) einordnen lassen.

7. Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen, die für

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und für Kleinwohnhäuser sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich in Erscheinungsform und Auswirkungen in den erhaltenswerten Charakter der betreffenden Ortschaft einfügen.

(2) In Bauland-Sondergebieten sind Wohngebäude sowie eine sonstige Wohnnutzung nur insoweit zuzulassen, als diese mit Rücksicht auf den verordneten Nutzungszusatz vorhanden sein müssen. In Bauland-Betriebsgebieten dürfen an bestehenden Wohngebäuden bzw. für Wohnzwecke bewilligten Teilen des Betriebsgebäudes Umbauten sowie Zubauten bis 20 % der Grundrissfläche der bisherigen Wohnnutzung, insgesamt höchstens jedoch 60 m<sup>2</sup>, vorgenommen werden. Bei der Berechnung ist vom bewilligten Baubestand am 1. Februar 2015 auszugehen.

(3) Sofern die besondere Zweckbindung von Kerngebieten, Betriebsgebieten und Sondergebieten dies nicht ausschließt, können erforderlichenfalls in allen Baulandwidmungsarten auch Bauwerke und Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, der öffentlichen Sicherheit sowie für die religiösen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse zugelassen werden.

(4) Zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung sowie zur Sanierung und/oder Sicherung von Altlasten bzw. Verdachtsflächen kann das Bauland in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden, wenn zugleich im örtlichen Raumordnungsprogramm sachgerechte Voraussetzungen für deren Freigabe festgelegt werden. Als derartige Voraussetzungen kommen die Bebauung von Baulandflächen mit gleicher Widmungsart zu einem bestimmten Prozentsatz, die Fertigstellung oder Sicherstellung der Ausführung infrastruktureller Einrichtungen sowie von Lärmschutzbauten und dergleichen in Betracht. Eine fehlende Standorteignung gemäß § 15 Abs. 3 kann – ausgenommen Altlasten und Verdachtsflächen – durch Freigabevoraussetzungen nicht ersetzt werden.

Die Freigabe erfolgt durch Verordnung des Gemeinderates nach Erfüllung der festgelegten Freigabevoraussetzungen. Die Freigabe von Teilen einer Aufschließungszone ist zulässig, wenn die jeweils festgelegten Freigabevoraussetzungen für diesen Bereich erfüllt sind, der Gemeinde keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Grundausstattung erwachsen und die ordnungsgemäße Bebauungsmöglichkeit der verbleibenden Restfläche gesichert bleibt.

Ist für eine Aufschließungszone im Flächenwidmungsplan keine innere Verkehrserschließung festgelegt oder soll die festgelegte verändert werden, darf die Freigabe erst bei Sicherstellung einer Verkehrserschließung im Sinne des § 32 erfolgen. Ein Verfahren nach § 25 ist hierfür nicht erforderlich.

(5) Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Kerngebiet können erforderlichenfalls ganz oder für Teilbereiche hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung näher bezeichnet werden (z. B.: Verwaltungs- und Schulungsgebäude, emissionsarme Betriebe u. dgl.). Im Bauland-Agrargebiet können erforderlichenfalls im Übergang zum Grünland Bereiche festgelegt werden ("Hintausbereiche"), in denen jegliche Wohnnutzung unzulässig ist. Zur Sicherung des strukturellen Charakters, darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei Wohnungen im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden. Im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) darf bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich - höchstens jedoch vier - geschaffen werden.

(6) Zur Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen können in den Widmungsarten Bauland-Kerngebiet, Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Sondergebiet Hochhauszonen festgelegt werden. Bei dieser Festlegung ist die maximal zulässige Gebäudehöhe anzugeben. Die Raumverträglichkeit für eine Bebauung ist spätestens bei Erteilung der Baubewilligung nachzuweisen (§ 20 Abs. 1 Z 6 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015). Außerhalb von Hochhauszonen ist die Errichtung von Hochhäusern – mit Ausnahme von Silos und ähnlichen technischen Anlagen, in denen Aufenthaltsträume nicht oder nur im unbedeutenden Ausmaß vorhanden sind – unzulässig.

(7) (entfällt durch LGBl. Nr. 63/2016)

## § 17

### Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung

(1) Bei der Neuwidmung von Bauland darf die Gemeinde eine Befristung von 5 Jahren festlegen. Diese ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Gemeinde kann für unbebaute Grundstücke nach Ablauf der Frist innerhalb eines Jahres die Widmung ändern, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 27 nicht entsteht.

(2) Aus Anlass der Widmung von Bauland darf die Gemeinde mit Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer bzw. diese für ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten. Derartige Verträge dürfen insbesondere folgende Inhalte aufweisen:

1. die Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten;
2. bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen;
3. Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität (z. B.: Lärmschutzmaßnahmen, Infrastrukturmaßnahmen).

Verträge nach Z 2 und 3 dürfen auch Grundstücke außerhalb des Baulandes zum Gegenstand haben.

## § 18

### Gebiete für Handelseinrichtungen

(1) In Zentrumszonen kann die Widmung Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz "Handelseinrichtungen" bezeichnet werden. In dieser Widmung bestehen für die Errichtung von Handelsbetrieben keine Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche. Im Flächenwidmungsplan kann jedoch bei Bedarf, insbesondere aus Gründen der Verkehrsinfrastruktur, ein weiterer Zusatz zur Beschränkung der Verkaufsfläche angebracht werden. Die übrigen Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 16 Abs. 1 Z 2 bleiben zulässig.

(2) Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben von bis zu 750 m<sup>2</sup> – ausgenommen in der Widmung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen – ist zulässig, wenn das Baugrundstück von seinen Grenzen bis zu einer Entfernung von max. 500 m von bebauten Baulandgrundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist.

Liegt dies nicht vor, muss

- das Baugrundstück an zumindest drei Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Nachbargrundstücke oder an innerörtliche Grünlandwidmungen wie z. B. Parks angrenzen, wobei sich bei einzeiliger Bebauung wie in Straßendörfern das dritte mit einem Hauptgebäude bebaute Grundstück straßenseitig dem Baugrundstück überwiegend gegenüberliegend befinden kann
- oder
- das Baugrundstück an ein bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung angrenzen und zur Gänze von solchen Baulandgrundstücken umschlossen sein, welche sich entweder im Eigentum der Gemeinde befinden oder deren Bebauung innerhalb der nächsten 5 Jahre gerechnet ab Antragstellung für die Baubewilligung des Handelsbetriebes rechtlich gesichert ist (durch Maßnahmen der Vertragsraumordnung oder sonstige individuelle Vereinbarungen).

Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben im Bauland-Betriebsgebiet von bis zu 750 m<sup>2</sup> ist zulässig, wenn das Betriebsgebiet von Wohnbauland oder anderen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist oder das Baugrundstück an ein bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) und an zwei weiteren Seiten an bebaute Grundstücke angrenzt. Dies gilt nicht für Bauvorhaben im Betriebsgebiet, für die am 7. Juli 2016 bereits ein baubehördliches Verfahren anhängig war.

(3) Außerhalb der in Abs. 2 bezeichneten Bereiche darf die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren 80 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

(4) Bilden mehrere Handelsbetriebe eine bauliche, funktionelle oder organisatorische Einheit, darf die Summe der Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Waren in den Fällen gemäß Abs. 2 nicht mehr als 750 m<sup>2</sup> und die Summe der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren an Standorten gemäß Abs. 3 nicht mehr als 80 m<sup>2</sup> betragen. Eine funktionelle Einheit ist gegeben, wenn angrenzende und straßenseitig gegenüberliegende Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebauung ausschließlich oder dominierend für Handelseinrichtungen einschließlich Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge genutzt werden, wobei bereits ein einzelnes angrenzendes oder straßenseitig gegenüberliegendes Grundstück diese Einheit bilden kann. Dazwischen liegende Verkehrsflächen unterbrechen die funktionelle Einheit nicht, ebenso

Grundflächen (z. B. Grüngürtel und Gewässer) mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m sowie schmale Grundstücke mit einer Breite bis zu 40 m.

(5) Unabhängig von ihrer Lage unterliegen Handelsbetriebe keinen Größenbeschränkungen, wenn sie – abgesehen von dem im Abs. 3 bezeichneten Ausmaß – ausschließlich Waren anbieten, welche nach ihrer Beschaffenheit bzw. nach ihrer Packungs- oder Gebindegröße vom Kunden unter Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden müssen (nicht zentrumsrelevante Waren). Diese Warengruppen sind durch Verordnung der Landesregierung festzulegen.

(6) Unabhängig von den Bestimmungen der Abs. 2 und 3 ist der Direktverkauf von am Standort des Produktionsbetriebes produzierten Waren zulässig. Weiters ist der Verkauf von Waren, die diese wirtschaftlich ergänzen oder als Zubehör zu bewerten sind, zulässig. Dies allerdings nur soweit, als der Charakter als Produktionsbetrieb eindeutig gewahrt bleibt. Darüber hinaus sind Handelseinrichtungen zulässig, wenn diese ihre Waren ausschließlich an Wiederverkäufer abgeben.

## § 19

### Verkehrsflächen

(1) Als Verkehrsflächen sind solche Flächen vorzusehen, die dem ruhenden und fließenden Verkehr dienen und für das derzeitige sowie künftig abschätzbare Verkehrsaufkommen erforderlich sind. Sofern die Verkehrsflächen nicht ausdrücklich als private festgelegt sind, sind sie als öffentliche anzusehen.

(2) Erforderlichenfalls können die Verkehrsflächen hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung (Fuß-, Rad-, Reit-, Spielwege, Übungsplätze, Tankstellen, Abstellanlagen, Park-and-Ride-Anlagen, Raststätten, Einrichtungen für den Straßendienst, Bahnhöfe u. dgl.) im Flächenwidmungsplan näher bezeichnet und damit auf diesen Zweck eingeschränkt werden.

(3) Auf Verkehrsflächen dürfen Bauwerke nur dann errichtet werden, wenn diese für eine Nutzung gemäß Abs. 1 oder 2 erforderlich sind. Darüber hinaus dürfen auch Kleinbauten (Telefonzellen, Wartehäuschen, Verkaufskioske, Werbeanlagen u. dgl.), Bauwerke für den Betrieb und die Erhaltung infrastruktureller Einrichtungen (Trafostationen, Pumpstationen u. dgl.) sowie vorübergehend (saisonal beschränkt) Veranstaltungsbetriebsstätten (Anlagen für Theateraufführungen, Eislaufplätze u. dgl.) errichtet werden. Dabei darf die Summe allfälliger Verkaufsflächen nicht mehr als 80 m<sup>2</sup> betragen und ist § 18 Abs. 4 sinngemäß anzuwenden.

## § 20

### Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

#### 1a. Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1994 sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig.

Weiters ist das Einstellen von Reittieren zulässig, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden.

Weiters sind im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, wenn er Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist oder der dort wohnenden Betriebsübergeber, sowie für die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig:

- Zubauten und bauliche Abänderungen
- die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude
- die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes

#### 1b. Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen:

Die Widmung einer Land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle ist zulässig, wenn sich auf dieser Fläche bisher kein Wohngebäude im Rahmen einer Land- und Forstwirtschaft befindet. Neben der in der Z 1a aufgezählten Bauwerke ist auch die erstmaligen Errichtung eines Wohngebäudes zulässig.

#### 2. Grüngürtel:

Flächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen (einschließlich immissionsabschirmender Maßnahmen) sowie

Flächen mit ökologischer Bedeutung. Die Gemeinde hat die Funktion und erforderlichenfalls die Breite des Grüngürtels im Flächenwidmungsplan festzulegen.

3. Schutzhäuser:

Gast- und Beherbergungsbetriebe sowie Unterstandshütten, die für die Bedürfnisse des fußwegigen Tourismus erforderlich sind.

4. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland:

a) Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

b) Gebäude dürfen dann nicht als erhaltenswert gewidmet werden, wenn sie entweder der lit. a nicht entsprechen oder wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Gebäudes durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist. Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gelten die Bestimmungen des Abs. 5.

c) Wohngebäude bzw. für Wohnzwecke genutzte Gebäudeteile können mit dem Zusatz „Standort“ (Sto) versehen werden, wenn sie vor der Festlegung des Zusatzes zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar waren. Bei bereits gewidmeten Gebäuden müssen die Voraussetzungen der lit. a und b zum Zeitpunkt der Anbringung des Widmungszusatzes noch vorliegen. Dabei ist auch eine Beschränkung der Bruttogeschossfläche unter das Höchstausmaß des Abs. 5 Z 6 und das Ausmaß des Bestandsgebäudes bzw. des auszuweisenden Gebäudeteils zulässig.

Sofern es insbesondere zur Umsetzung der Ziele des örtlichen Raumordnungsprogramms, zum Schutz des Ortsbilds, auf Grund einer eingeschränkten Verkehrserschließung, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder auf Grund von Naturgefahren, die weder den Bestand noch die Benützbarkeit des Gebäudes gefährden, erforderlich ist, kann die Gemeinde die Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken bzw. dessen Erweiterungsmöglichkeiten unter die in Abs. 5 Z 1 und 2 vorgesehenen Obergrenzen eingrenzen.

Eine solche Einschränkung kann auch generell für erhaltenswerte Gebäude im Grünland im gesamten Gemeindegebiet oder in abgrenzbaren Teilbereichen davon festgelegt werden.

5. Materialgewinnungsstätten:

Flächen zur Gewinnung, Aufbereitung und Zwischenlagerung mineralischer Rohstoffe sowie zur Ablagerung des grubeneigenen Restmaterials und für jenes Material, das zur Erfüllung der behördlich aufgetragenen Rekultivierungsmaßnahmen erforderlich ist.

6. Gärtnereien:

Flächen, die der gewerblichen gärtnerischen Nutzung dienen.

7. Kleingärten:

Flächen entsprechend dem § 2 des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210.

8. Sportstätten:

Flächen für Sport- und Freizeitgestaltung im Freien.

Erforderlichenfalls können die Sportarten im Flächenwidmungsplan festgelegt werden.

9. Spielplätze:

Flächen, die für öffentliche Spielplätze bestimmt sind.

10. Campingplätze:

Flächen, die der Errichtung von Campingplätzen im Sinne des § 21 dienen.

11. Friedhöfe:

Flächen für Bestattungsanlagen (bei besonderer Kennzeichnung auch für Tiere).

12. Parkanlagen:

Flächen, die zur Erholung und/oder Repräsentation im Freien dienen und nach einem Gesamtkonzept gestaltet und bepflanzt sind oder werden sollen.

13. Abfallbehandlungsanlagen:

Flächen, die der Sortierung, Aufbereitung, Verwertung und sonstigen Behandlung und der Ablagerung (Deponierung) von Abfallstoffen dienen. Das Deponiegut sowie die Art der Verwertung darf von der Gemeinde im Flächenwidmungsplan festgelegt werden.

14. Aushubdeponie:

Flächen zur Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub.

15. Lagerplätze:

Flächen, die der vorübergehenden Lagerung von Waren aller Art – außerhalb von Gebäuden – dienen.

16. Ödland/Ökofläche:

Flächen, die keiner oder nur einer unbedeutenden wirtschaftlichen Nutzung dienen.

17. Wasserflächen:

Flächen für fließende oder stehende Gewässer.

18. Freihalteflächen:

Flächen, die aufgrund öffentlicher Interessen (Hochwasserschutz, Umfahrungsstraßen, besonders landschaftsbildprägende Freiräume, u. dgl.) von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollen.

19. Windkraftanlagen:

Flächen für Anlagen zur Gewinnung elektrischer Energie aus Windkraft mit einer Engpassleistung von mehr als 20 kW; erforderlichenfalls unter Festlegung der Anzahl der zulässigen Windkraftanlagen und der zulässigen Nabenhöhe am gleichen Standort. Es ist ausreichend, wenn die für das Fundament einer Windkraftanlage erforderliche Fläche gewidmet wird.

20. Kellergassen:

Flächen, welche erhaltenswerte Ensembles von landwirtschaftlichen Kellern und Presshäusern aufweisen. Presshäuser sind Gebäude im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang mit einem Keller, der zur Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten dient. Diese Bauwerke dürfen sowohl für landwirtschaftliche Betriebszwecke als auch für ähnliche private, touristische und gastronomische Nutzungen verwendet, wiedererrichtet oder im untergeordneten Verhältnis umgebaut und vergrößert werden. Die Umgestaltung zu Wohnhäusern ist nicht zulässig. Die Wiedererrichtung von Presshäusern ist zulässig, wenn die Sanierung des bestehenden Presshauses mit einem unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand verbunden wäre. Die Neuerrichtung von Presshäusern ist dann zulässig, wenn innerhalb der Kellergasse kleinräumige Lücken zwischen bestehenden Presshäusern geschlossen werden und die vorhandene Struktur berücksichtigt wird.

21. Photovoltaikanlagen:

Flächen für eine Anlage oder Gruppen von Anlagen zur Gewinnung elektrischer Energie aus Photovoltaik (ausgenommen auf Gebäudedächern), wenn die Anlage oder Gruppen von Anlagen, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen, eine Engpassleistung von mehr als 50 kW aufweisen; erforderlichenfalls unter Festlegung der beanspruchten Flächen und/oder der zulässigen Anlagenarten. In einem räumlichen Zusammenhang stehen jedenfalls Anlagen auf einem Grundstück oder auf angrenzenden Grundstücken; ungeachtet dessen sind für die Beurteilung die Kriterien des Abs. 3c heranzuziehen.

(3) Bei der Widmung einer Fläche als Materialgewinnungsstätte hat die Gemeinde die Folgewidmungsart auszuweisen. Wenn es der Grundwasserschutz erfordert, darf die Widmungsart Land- und Forstwirtschaft oder Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen als Folgewidmungsart nicht festgelegt werden.

(3a) Bei der Widmung einer Fläche für Windkraftanlagen müssen

1. eine mittlere Leistungsdichte des Windes von mindestens 220 Watt/m<sup>2</sup> in 130 m Höhe über dem Grund vorliegen und
2. folgende Mindestabstände eingehalten werden:
  - 1.200 m zu gewidmetem Wohnbauland und Bauland-Sondergebiet mit erhöhtem Schutzanspruch
  - 750 m zu landwirtschaftlichen Wohngebäuden und erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (Geb), Grünland Kleingärten und Grünland Campingplätzen
  - 2.000 m zu gewidmetem Wohnbauland (ausgenommen Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen), welches nicht in der Standortgemeinde liegt. Wenn sich dieses Wohnbauland in einer Entfernung von weniger als 800 m zur Gemeindegrenze befindet, dann beträgt der Mindestabstand zur Gemeindegrenze 1.200 m. Mit Zustimmung der betroffenen Nachbargemeinde(n) kann der Mindestabstand von 2.000 m auf bis zu 1.200 m reduziert werden.



Bei der Widmung derartiger Flächen ist auf eine größtmögliche Konzentration von Windkraftanlagen hinzuwirken und die Widmung von Einzelstandorten nach Möglichkeit zu vermeiden.

(3b) Die Landesregierung hat durch die Erlassung eines Raumordnungsprogrammes Zonen festzulegen, auf denen die Widmung "Grünland – Windkraftanlage" zulässig ist. Dabei ist insbesondere auf die im Abs. 3a festgelegten Abstandsregelungen, die Interessen des Naturschutzes, der ökologischen Wertigkeit des Gebietes, des Orts- und Landschaftsbildes, des Tourismus, des Schutzes des Alpenraumes, auf die vorhandenen und geplanten Transportkapazitäten der elektrischen Energie (Netzinfrastruktur) und auf Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Windkraftanlagen (Windparks) Bedacht zu nehmen. Nach Möglichkeit ist eine regionale Ausgewogenheit anzustreben. Im Raumordnungsprogramm können weitere Festlegungen getroffen werden (z. B. Anzahl der Windkraftanlagen in einer Zone).

(3c) Bei der Widmung einer Fläche für Photovoltaikanlagen ist insbesondere auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, die Erhaltung hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen sowie die Vermeidung einer Beeinträchtigung des Kraftfahrzeugs- und Luftverkehrs Bedacht zu nehmen.

(4) Im Grünland ist ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 2014 in der geltenden Fassung, nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich ist und in den Fällen des Abs. 2 Z 1a und 1b eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen.

(5) Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gilt:

1. Eine bauliche Erweiterung von "erhaltenswerten Gebäuden im Grünland" darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme
  - a) für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und
  - b) gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und
  - c) nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z. B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u. dgl.) erreicht werden kann.

Bemessungsgrundlage für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung als "erhaltenswertes Gebäude im Grünland". Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann. Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen (dabei darf die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude maximal 50 m<sup>2</sup> umfassen) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden.

2. Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden – ausgenommen solche nach Z 6 – ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z 1 lit. b für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche auf höchstens 400 m<sup>2</sup> zulässig, sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des § 20 Abs. 2 Z 4 vorletzter Satz erfolgt ist. Die Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ist zulässig.
3. Eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden darf nur dann bewilligt werden, wenn
  - a) die angestrebte Nutzung des Gebäudes keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann und
  - b) der ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleibt und
  - c) mit der vorhandenen Infrastruktur das Auslangen gefunden oder die erforderliche Infrastruktur (Abwasserbeseitigung u. dgl.) ergänzt wird und
  - d) keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen eintreten.

Bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude für zukünftige Wohnzwecke gelten die in Z 2 erster und zweiter Satz festgelegten Obergrenzen nicht.

4. Durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag u. dgl.) vollständig zerstörte Gebäude dürfen wiedererrichtet werden. Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf jedoch nur dann erteilt werden, wenn der Umfang dem ursprünglichen Bestand entspricht, wobei Zubauten in dem unter Z 1 und Z 2 vorgesehenen Umfang zulässig sind.



5. Zur Instandsetzung darf jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre.
6. Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 170 m<sup>2</sup> zulässig (sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs. 2 Z 4 vorletzter Satz erfolgt ist), wenn die Gemeinde dies mit dem Widmungszusatz „Standort“ festgelegt hat und die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde. Dabei darf nur eine Wohnung im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden.

Bei der Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland muss die Überschneidung mit dem Grundriss des Bestandes zu 50 % gegeben sein.

Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf nur dann erteilt werden, wenn der geplante Neubau das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Über diese Frage hat die Baubehörde ein Gutachten eines Amtssachverständigen des Landes Niederösterreich einzuholen.

(6) Die Errichtung von Betriebsbauwerken für die öffentliche bzw. kommunale oder genossenschaftliche Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung, von Bauwerken für fernmeldetechnische Anlagen, von Maßnahmen zur Wärmedämmung von bestehenden Gebäuden, Messstationen, Kapellen und andere Sakralbauten bis zu den maximalen Abmessungen 3 m Länge, 3 m Breite und 6 m Höhe, Marterln und anderen Kleindenkmälern sowie Kunstwerken darf in allen Grünlandwidmungsarten bewilligt werden. Die Fundamente der Windkraftanlagen dürfen jedoch nur auf solchen Flächen errichtet werden, die als Grünland-Windkraftanlagen im Flächenwidmungsplan gewidmet sind. Photovoltaikanlagen dürfen nur auf solchen Flächen errichtet werden, die als Grünland-Photovoltaikanlagen gewidmet sind. An bereits am 7. Juli 2016 bestehenden Bauwerken für die Energie- und Wasserversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung, Aussichtswarten, Kapellen und andere Sakralbauten dürfen weiterhin bauliche Veränderungen unabhängig von der vorliegenden Flächenwidmung vorgenommen werden.

(7) Bei Materialgewinnungsstätten, Abfallbehandlungsanlagen und Aushubdeponien kann eine Unterteilung in einzelne Abbau- oder Deponieabschnitte vorgesehen werden, die nach Eintritt der festgelegten Voraussetzungen (Verfüllung und Rekultivierung vorangegangener Abbau- und Deponieabschnitte gemäß Gesamtkonzept u. dgl.) vom Gemeinderat mit Verordnung für die bestimmungsgemäße Nutzung freigegeben werden.

(8) Gemeinden, die durch ein überörtliches Raumordnungsprogramm dazu ermächtigt sind, dürfen Offenlandflächen für offene und unbewaldete Landschaftsteile festlegen, die typische Elemente der erhaltenswerten Kulturlandschaft bilden und aus Gründen der Agrarstruktur, des Fremdenverkehrs, der Siedlungsstrukturen sowie des Orts- und Landschaftsbildes auch weiterhin offen bleiben sollen. Diese Festlegung von Offenlandflächen ist nur in Verbindung mit den Grünlandwidmungsarten Land- und Forstwirtschaft, Parkanlagen, Ödland/Ökofläche und Freihalteflächen zulässig. Ist die Festlegung einer Offenlandfläche beabsichtigt, kann der Gemeinderat hierüber einen Beschluss unter Angabe seines räumlichen Geltungsbereiches (z. B.: Plandarstellung, Aufzählung von Grundstücksnummern) fassen und ist dieser durch sechs Wochen an der Amtstafel öffentlich kundzumachen sowie in ortsüblicher Weise (z. B.: Gemeindezeitung, Postwurfsendung) bekannt zu machen. Gleichzeitig ist auch die Bezirksverwaltungsbehörde hierüber zu verständigen.

(9) Aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (Abs. 5 Z 6), einer Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Abs. 5 Z 2, wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m<sup>2</sup> übersteigt, sowie der Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung ist dem Gebäudeeigentümer, ist dieser nicht bekannt, dem Grundeigentümer eine Standortabgabe als eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012, vorzuschreiben.

Deren Höhe beträgt grundsätzlich die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der jeweiligen Gemeinde aktuellen Einheitssatz gemäß § 38 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ergibt.

Die so errechnete Standortabgabe ist

1. im Falle der Wiederrichtung jeweils mit dem Ausmaß der wiedererrichteten Fläche zu multiplizieren und durch 170 zu dividieren.

2. im Falle der Erweiterung mit der Bruttogeschoßfläche nach Erweiterung zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren. Bei jeder nachfolgenden Erweiterung ist mit dem tatsächlichen Ausmaß der Erweiterungsfläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren.
3. im Falle der Nutzungsänderung mit dem Ausmaß der geändert genutzten Fläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren, wobei bei einer geändert genutzten Fläche über 400m<sup>2</sup> und bei mehreren aufeinanderfolgenden Nutzungsänderungen max. die Standortabgabe in voller Höhe vorzuschreiben ist.

Die zur Errichtung jener Straßen geleisteten Interessentenbeiträge, welche unter anderem der Erschließung dieser Gebäude dienen, sind auf die Standortabgabe anzurechnen.

Der Ertrag der Abgabe ist für die Herstellung von staubfrei befestigten Straßen im Grünland zu verwenden. Dieser Abgabenbescheid hat dingliche Wirkung.

## § 21

### Campingplatz

(1) Campingplätze dürfen nur auf solchen Flächen errichtet werden, die als Grünland-Campingplatz im Flächenwidmungsplan gewidmet sind.

(2) Ein Campingplatz ist eine touristische Einrichtung, die für einen Zeitraum von mehr als einer Woche einem zehn Personen übersteigenden Kreis von Erholungssuchenden zum Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen und Mobilheimen, einschließlich des damit allenfalls verbundenen Abstellens von Kraftfahrzeugen dient.

(3) Der Anteil der für Dauercamper zur Verfügung stehenden Flächen auf einem Campingplatz darf nicht mehr als die Hälfte der insgesamt zur Verfügung stehenden Flächen betragen.

Als Fläche für Dauercamper auf einem Campingplatz ist die Summe jener Standplätze anzusehen, auf denen Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime länger als 6 Monate hindurch aufgestellt werden.

- (4) Die Widmungsart Grünland-Campingplatz darf nur auf solchen Flächen festgelegt werden,
- die den Bestimmungen des § 15 Abs. 3 nicht widersprechen; ausgenommen für Campingplätze, bei denen Standplätze für Dauercamper gänzlich verboten werden und bei denen die rechtzeitige Evakuierung und schadensvermeidende Maßnahmen für die Infrastruktur bei Hochwassergefahr technisch möglich und durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Campingplatzbetreiber sichergestellt sind,
  - die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen,
  - die eine zweckmäßige Lage und Erreichbarkeit sowie eine funktionsgerechte Verkehrserschließung aufweisen,
  - auf denen eine geordnete Wasserver- und -entsorgung sowie Abfallentsorgung möglich ist und
  - wo es durch den Betrieb des Campingplatzes zu keiner Beeinträchtigung einer benachbarten Nutzung kommt.

Der Gemeinderat darf bei der Widmung eines Campingplatzes das im Abs. 3 angeführte Höchstausmaß der für Dauercamper zur Verfügung stehenden Standplätze entsprechend herabsetzen oder diese Standplätze gänzlich verbieten, wenn

- eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft zu erwarten ist oder
- die hierfür erforderliche Infrastruktur (z. B. Wasserver- und -entsorgung, Verkehrserschließung) nicht sichergestellt werden kann.

(5) Bestehende Campingplätze, die im örtlichen Raumordnungsprogramm nicht als solche gewidmet sind, sind mit der nächsten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, spätestens aber innerhalb von 3 Jahren, zu widmen. Bestehende Campingplätze, die dem Abs. 3 nicht entsprechen, sind innerhalb von 10 Jahren anzupassen.

## § 22

### Vorbehaltsflächen

(1) Im Flächenwidmungsplan können für Schulen und Kindergärten, für Gebäude zur Unterbringung von Behörden und Dienststellen, für Einrichtungen zur Gesunderhaltung der Bevölkerung, der Sozialhilfe, des Rettungs- und Feuerwehrwesens, der Energieversorgung, der Müllbeseitigung und des Bestattungswesens sowie für Seelsorgeeinrichtungen über Antrag der Gebietskörperschaften, der Gemeindeverbände, der gesetzlich anerkannten Kirchen und Religionsgesellschaften und von den für die

Energieversorgung Niederösterreichs zuständigen Unternehmungen bestimmte Flächen als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.

(2) Die Antragsberechtigten haben innerhalb von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes oder dessen Änderung das Eigentum an der Vorbehaltsfläche oder ein Recht zur Nutzung dieser zu erwerben oder, wenn der Verkauf oder die Begründung eines Nutzungsrechtes durch den Eigentümer abgelehnt oder eine Einigung über die Gegenleistung nicht erzielt wird, bei der Gemeinde einen Antrag auf Enteignung zu stellen. Die Gemeinde hat den Antrag, soweit sie nicht selbst antragsberechtigt ist, mit einer Stellungnahme der Landesregierung innerhalb von zwei Monaten nach dessen Einlangen vorzulegen. Ist die Gemeinde Antragsberechtigter, dann ist der Antrag auf Enteignung bei der Landesregierung zu stellen.

(3) Die Eigentümer der Vorbehaltsflächen werden bis zur Eigentumsübertragung, Einräumung eines Nutzungsrechtes oder Enteignung in der bisherigen Nutzung nicht behindert, soweit sie nicht dem Vorbehaltszweck widerspricht.

(4) Hat der Antragsberechtigte innerhalb der Frist die Vorbehaltsfläche oder das Recht nicht erworben und auch keinen Antrag auf Enteignung gestellt, dann ist über Antrag des Eigentümers der Vorbehaltsfläche der Vorbehalt durch Änderung des Flächenwidmungsplanes zu löschen. Die als Vorbehaltsfläche gewidmete Fläche darf im abgeänderten Flächenwidmungsplan nicht mehr als Vorbehaltsfläche ausgewiesen werden.

(5) Die Enteignung kann den Erwerb fremden Eigentums, die Begründung von Rechten an fremdem Eigentum sowie den Untergang fremder Rechte am eigenen oder fremden Grund umfassen.

(6) Die Enteignung ist unzulässig, wenn

1. das Begehren auf Enteignung nicht auf den geringsten Eingriff in fremde Rechte, der noch zum Ziele führt, beschränkt wurde oder
2. die Antragsberechtigten im Gemeindegebiet als Eigentümer oder Nutzungsberechtigte über Flächen verfügen, die für den Vorbehaltszweck geeignet sind.

(7) Über Anträge gemäß Abs. 2 ist eine mündliche Verhandlung abzuführen. In dieser Verhandlung ist zu versuchen, Einverständnis zwischen dem Antragsteller und dem Antragsgegner zu erreichen. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige kann nicht abgesehen werden.

(8) Die Einleitung des Verfahrens ist dem Grundbuchsgericht zum Zwecke der Anmerkung im Grundbuch mitzuteilen. Die Anmerkung hat zur Folge, dass der Bescheid über die Enteignung der Vorbehaltsfläche gegen jeden wirksam wird, für den im Range nach der Anmerkung ein bürgerliches Recht eingetragen wird.

(9) Der Antragsteller hat den Antragsgegner für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile schadlos zu halten. Der entgangene Gewinn und der Wert der besonderen Vorliebe sind nicht zu ersetzen.

(10) Die Höhe der Entschädigung ist nach dem Verkehrswert der Fläche vor Ausweisung als Vorbehaltsfläche zu ermitteln. Die nach dem Inkrafttreten der Vorbehaltswidmung vorgenommenen Investitionen sind bei Bestimmung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

(11) Über die Enteignung hat die Landesregierung mit einem schriftlichen Bescheid zu entscheiden, in diesem ist auch die Höhe der Entschädigung festzusetzen. Sowohl der Enteignete als auch der Antragsteller kann binnen 3 Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides beim örtlich zuständigen Landesgericht die Neufestsetzung der Entschädigung begehren. Mit dem Einlangen eines solchen Antrages bei Gericht tritt die Festsetzung der Höhe der Entschädigung durch die Landesregierung außer Kraft. Für das gerichtliche Verfahren sind die Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes, BGBl. Nr. 20/1970 in der Fassung BGBl. I Nr. 112/2003, sinngemäß anzuwenden. Der Antrag auf gerichtliche Festsetzung der Höhe der Entschädigung kann ohne Zustimmung des Antragsgegners nicht zurückgenommen werden. Wenn der Antrag zurückgenommen wird, gilt der im Enteignungsbescheid bestimmte Entschädigungsbetrag als vereinbart.

(12) Der rechtskräftige Enteignungsbescheid bildet die Grundlage für die bürgerliche Durchführung des Eigentumsüberganges. Das Eigentumsrecht ist jedoch erst einzuverleiben, wenn seit der Rechtskraft des Enteignungsbescheides mindestens drei Monate vergangen sind und die Entschädigung bezahlt oder bei Gericht hinterlegt worden ist.

(13) Die Anmerkung der Einleitung des Verfahrens ist gleichzeitig mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes zu löschen; gleiches gilt sinngemäß im Falle der rechtskräftigen Abweisung des Enteignungsantrages.

(14) Der Antragsgegner kann die Aufhebung der Enteignung und die Wiederherstellung der früheren Eigentumsverhältnisse begehren, wenn die enteignete Vorbehaltsfläche nicht innerhalb von zehn Jahren nach Rechtskraft des Enteignungsbescheides dem Vorbehaltszweck zugeführt wurde.

(15) Wird die Enteignung auf Grund eines Antrages gemäß Abs. 14 aufgehoben, haben beide Teile die empfangene Leistung zurückzustellen. Dem Antragsgegner ist außerdem der durch die Enteignung erlittene Schaden zu ersetzen. Für die Ermittlung der Entschädigung und das Verfahren gelten die Bestimmungen über die Enteignung sinngemäß.

### **§ 23**

#### **Stadt- und Dorferneuerung**

Das Land hat die Gemeinden bei der Durchführung von Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen, die auf Initiative und unter Beteiligung der Bürger erfolgen, zu unterstützen.

### **§ 24**

#### **Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes**

(1) Bei der Aufstellung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes ist eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.

(2) Für die strategische Umweltprüfung ist der Untersuchungsrahmen (Inhalt, Umfang, Detaillierungsgrad und Prüfmethode) festzulegen. Dabei ist die Umweltbehörde zu ersuchen, innerhalb von vier Wochen eine Stellungnahme abzugeben.

(3) Im Rahmen der strategischen Umweltprüfung sind Planungsvarianten für die im örtlichen Raumordnungsprogramm beabsichtigten Maßnahmen (und gegebenenfalls deren Standortwahl) zu entwickeln und zu bewerten.

(4) Die durchgeführten Untersuchungen sind im Umweltbericht zu dokumentieren und zu erläutern und haben die Informationen gemäß § 4 Abs. 6 zu enthalten.

(5) Der Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist vor Erlassung der Verordnung durch sechs Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflegung ist öffentlich kundzumachen. Die angrenzenden und/oder im Untersuchungsrahmen einbezogenen Gemeinden, die NÖ Wirtschaftskammer, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer sowie die Interessensvertretungen für die Gemeinden im Sinn des § 119 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, sind von der Auflegung schriftlich oder elektronisch zu benachrichtigen. Dabei ist eine Auflistung aller beabsichtigten Änderungen anzuschließen. Ein Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist der Landesregierung zu Beginn der Auflagefrist zu übermitteln; diese hat den Entwurf in fachlicher und rechtlicher Hinsicht zu überprüfen und der Gemeinde das Ergebnis spätestens vier Wochen nach Ende der Auflagefrist schriftlich mitzuteilen.

(6) Die in den Gemeinden vorhandenen Haushalte sind über die Auflage durch eine ortsübliche Aussendung zu informieren. Die betroffenen Grundeigentümer sind zusätzlich zu verständigen. Als betroffene Grundeigentümer in diesem Sinn gelten die Eigentümer jener Grundstücke, die von der Neu- oder Umwidmung erfasst sind, sowie deren unmittelbare Anrainer. Als Zustelladresse gilt jene Wohnanschrift, an welche die Bescheide über die Gemeindeabgaben ergehen.

Die fehlende Verständigung der betroffenen Grundeigentümer und Haushalte hat auf das gesetzmäßige Zustandekommen des örtlichen Raumordnungsprogrammes keinen Einfluss.

(7) Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen. Auf diese Bestimmung ist in der Kundmachung (Abs. 5) ausdrücklich hinzuweisen.

(8) Wenn die Verwirklichung des Raumordnungsprogrammes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf die Umwelt eines angrenzenden Mitgliedstaates der Europäischen Union haben wird oder ein Mitgliedstaat aus diesem Grund dies beantragt, so sind der Entwurf und der Umweltbericht diesem zu übermitteln. Werden daraufhin nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten Konsultationen beantragt, so ist das Verfahren fortzusetzen. Andernfalls sind Konsultationen zu führen, bei denen der Zeitrahmen gemeinsam festzulegen ist, innerhalb dessen über die voraussichtlich grenzüberschreitenden Auswirkungen des Raumordnungsprogrammes und die geplanten Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung solcher Auswirkungen Einigung erzielt werden soll.

(9) Die Erlassung der Verordnung über das örtliche Raumordnungsprogramm obliegt dem Gemeinderat; rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen sowie der Umweltbericht sind hiebei in Erwägung zu ziehen. Die Beschlussfassung des Gemeinderates soll erst erfolgen, wenn die Mitteilung der Landesregierung gemäß Abs. 5 bei der Gemeinde eingelangt ist oder die Frist gemäß Abs. 5 verstrichen

ist. Hat die Landesregierung dabei festgestellt, dass Versagungsgründe gemäß Abs. 11 vorliegen, ist die Stellungnahme im Gemeinderat zu verlesen.

(10) Das örtliche Raumordnungsprogramm ist der Landesregierung mit einer Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen, einem Auszug aus dem Protokoll über die Sitzung des Gemeinderates, in der die Verordnung beschlossen wurde, der Kundmachung und den Nachweisen der Verständigung der Nachbargemeinden und der Interessenvertretungen gemäß Abs. 5 und den hierauf eingelangten Stellungnahmen binnen zwei Wochen nach der Beschlussfassung des Gemeinderates vorzulegen; der Flächenwidmungsplan ist in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. Es ist weiters darzulegen und zu erläutern, in welchem Umfang der Umweltbericht bei der Entscheidung des Gemeinderates berücksichtigt wurde und welche Überwachungsmaßnahmen vorgesehen sind. Diese Unterlagen sind ebenfalls der Landesregierung vorzulegen.

(11) Das örtliche Raumordnungsprogramm bedarf der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn es

1. einem überörtlichen Raumordnungsprogramm oder anderen rechtswirksamen überörtlichen Planungen widerspricht, sofern nicht eine dementsprechende Änderung der überörtlichen Planung zulässig ist und seitens des Landes bereits in Bearbeitung genommen wurde,
2. die geordnete wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung anderer Gemeinden wesentlich beeinträchtigt,
3. einen finanziellen Aufwand zur Folge hätte, durch den die Erfüllung der gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen der Gemeinde gefährdet wäre oder
4. den Bestimmungen der §§ 2, 13, 14 Abs. 1 und 2, 15, 16 Abs. 1 und 4, 18, 19, 20, 21, 22 Abs. 1 und 4, 24 Abs. 1 bis 5 und Abs. 7 bis 10 und 25 widerspricht.

Die Landesregierung darf bei der Beurteilung erforderlichenfalls Sachverständige beiziehen, die lediglich die von der Behörde vorgegebenen Fragen beurteilen.

Das Beweisthema hat sich auf die Übereinstimmung der Genehmigungsanträge mit den Bestimmungen dieses Gesetzes zu beschränken.

(12) Vor Versagung der Genehmigung hat die Landesregierung der Gemeinde den Versagungsgrund mitzuteilen und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer mit mindestens acht Wochen zu bemessenden Frist zu geben.

(13) Der Gemeinde ist innerhalb eines Monats nach Vorlage zur Genehmigung (Abs. 10) mitzuteilen, ob die Unterlagen ausreichend und vollständig sind, bzw. welche Unterlagen nachzureichen sind. Wird der Gemeinde nicht innerhalb von 6 Monaten nach Vorlage zur Genehmigung beim Amt der Landesregierung ein Versagungsgrund (Abs. 11) mitgeteilt, so gilt die Genehmigung der Landesregierung mit Ablauf dieser Frist als erteilt. Dies gilt nur dann nicht, wenn die Gemeinde aufgrund einer Aufforderung gemäß dem ersten Satz die Unterlagen nicht innerhalb einer Frist von einem Monat vorlegt. In diesem Fall läuft die 6-Monate-Frist ab ausreichendem und vollständigem Vorliegen der Unterlagen.

(14) Die Genehmigung des örtlichen Raumordnungsprogrammes erfolgt in Handhabung des Aufsichtsrechtes nach den Verfahrensbestimmungen des § 95 der NÖ Gemeindeordnung 1973.

(15) Das örtliche Raumordnungsprogramm ist innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Genehmigungsbescheides unter Hinweis auf die Genehmigung durch die Landesregierung kundzumachen. Sind bei der strategischen Umweltprüfung Mitgliedstaaten konsultiert worden, so sind auch diesen die gemäß Abs. 10 dokumentierten Erläuterungen und Überwachungsmaßnahmen bekannt zu geben. Die Landesregierung hat die von der Gemeinde gemäß Abs. 10 vorgelegten Erläuterungen und Überwachungsmaßnahmen im Internet zu veröffentlichen.

(16) Das örtliche Raumordnungsprogramm ist im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden der allgemeinen Einsicht zugänglich zu halten.

(17) Zwei mit der Kundmachungsklausel versehene Ausfertigungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes sind beim Amt der Landesregierung zu hinterlegen.

(18) Die Gemeinde hat die Auswirkungen von örtlichen Raumordnungsprogrammen auf die Umwelt und die Raumstruktur zu beobachten, um allenfalls frühzeitig auf unvorhergesehene negative Entwicklungen reagieren zu können.

## § 25

### **Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes**

- (1) Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:



1. wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,
2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,
3. wegen Löschung des Vorbehaltes,
4. wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,
5. wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,
6. wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird,
7. wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.

(2) Ein örtliches Raumordnungsprogramm ist abzuändern, wenn sich herausstellt, dass eine als Bauland gewidmete und noch nicht bebaute Fläche von Gefährdungen gem. § 15 Abs. 3 Z 1 bis 3 und 5 tatsächlich betroffen ist und die Beseitigung dieser Gefährdungen nicht innerhalb einer Frist von 5 Jahren sichergestellt werden kann. Als bebaut gelten Grundstücke oder Grundstücksteile, auf denen ein Gebäude errichtet ist, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist.

(3) Baubehördliche Verfahren, die vor der Kundmachung des Entwurfes der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (§ 24 Abs. 5) bereits anhängig waren, werden durch die Änderung nicht berührt.

(4) Für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme gelten die Bestimmungen des § 24 sinngemäß. Unbeschadet einer allfälligen Verpflichtung zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung sind jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist. Hinsichtlich der strategischen Umweltprüfung gilt:

1. Wenn die Änderung

- einen Rahmen für künftige Projekte gemäß den Anhängen I und II der Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABI.Nr. L 175 vom 5. Juli 1985, S 40 in der Fassung der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABI.Nr. L 73 vom 14. März 1997, S 5, setzt, oder
  - voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf ein Europaschutzgebiet erwarten lässt,
- ist jedenfalls eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.

2. Sofern bei einer sonstigen Änderung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht von vorne herein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann oder für diesen Bereich der Gemeinde ein verordnetes Entwicklungskonzept gilt, das bereits einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde, in dem die vorgesehene Änderung bereits vorgesehen und in ihren Auswirkungen untersucht wurde, hat die Gemeinde zu prüfen, ob aufgrund voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen eine strategische Umweltprüfung erforderlich ist. Dabei sind die Kriterien des § 4 Abs. 2 zu berücksichtigen.

Das Prüfungsergebnis und eine Begründung dazu sind der Umweltbehörde vorzulegen und ist diese zu ersuchen, innerhalb von sechs Wochen eine Stellungnahme abzugeben. Danach sind das Ergebnis und die Begründung von der Landesregierung im Internet zu veröffentlichen.

(5) Dient eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ausschließlich dem Zweck, in einer rechtswirksam verordneten Zentrumszone bei der bestehenden Widmung "Bauland- Kerngebiet" die Zusatzbezeichnung "Handelseinrichtung" festzulegen und ist hierfür keine strategische Umweltprüfung erforderlich, so bedarf dies keiner Genehmigung durch die Landesregierung gemäß § 24 Abs. 11. In solchen Fällen hat die Gemeinde den Entwurf der Änderung der Landesregierung so rechtzeitig zu übermitteln, dass diese bereits zu Beginn der öffentlichen Auflage über alle Unterlagen verfügt. Die Landesregierung hat die beabsichtigte Widmungsänderung bis zum Ende der öffentlichen Auflagefrist zu untersagen, wenn die Änderung hinsichtlich der Verkehrserfordernisse nicht raumverträglich ist.

## § 26

### Bausperre

(1) Ist die Aufstellung oder Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes beabsichtigt, kann der Gemeinderat, unter Darstellung der anzustrebenden Ziele, durch Verordnung eine Bausperre erlassen.



(2) Der Gemeinderat hat durch Verordnung eine Bausperre unter Angabe des besonderen Zweckes zu erlassen, wenn

- a) das örtliche Raumordnungsprogramm einem rechtswirksamen überörtlichen Raumordnungsprogramm widerspricht oder
- b) sich herausstellt, dass eine als Bauland gewidmete und unbebaute Fläche von Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 3 Z 1 bis 4 bedroht ist. Als bebaut gelten Flächen im Sinne von § 25 Abs. 2 letzter Satz.

(3) Eine Bausperre gemäß Abs. 1 tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben wird, zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft. Sie kann vor Ablauf dieser Frist einmal für ein Jahr verlängert werden.

Eine Bausperre gemäß Abs. 2 ist unbefristet; sie ist vom Gemeinderat aufzuheben, wenn die vermutete Gefährdung bzw. die Erforderlichkeit nicht mehr besteht.

Die Bausperre ist auch teilweise aufzuheben, wenn nachgewiesen wurde (z. B. durch entsprechende Gutachten), dass die Erforderlichkeit der Bausperre für diese Flächen nicht mehr besteht.

Eine Bausperre gemäß Abs. 2 ist unbefristet; sie ist vom Gemeinderat aufzuheben, wenn die vermutete Gefährdung nicht mehr besteht.

(4) Baubewilligungsbescheide, welche dem Zweck einer Bausperre zuwiderlaufen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

(5) Baubehördliche Verfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden nicht berührt.

## § 27

### Entschädigung

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, dem Grundeigentümer eine angemessene Entschädigung für jene vermögensrechtlichen Nachteile zu leisten, die durch Änderungen von Baulandwidmungsarten in andere Widmungsarten unter folgenden Bedingungen entstanden sind:

- a) Durch die Umwidmung muss die Bebaubarkeit ausgeschlossen oder weitgehend verringert worden sein.
- b) Alle Voraussetzungen, welche die NÖ Bauordnung an die Bebaubarkeit der betreffenden Grundfläche stellt, müssen – mit Ausnahme einer allenfalls noch erforderlichen Bauplatzerklärung gem. § 11 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, sowie einer Bausperre nach § 26 – bereits erfüllt gewesen sein.
- c) Die natürliche Baulandeignung darf nicht durch Hindernisse im Sinne von § 15 Abs. 3 Z 1 bis 3 und 5 bedroht gewesen sein.

(2) Als vermögensrechtliche Nachteile nach Abs. 1 gelten

- a) die Aufwendungen, die der Grundeigentümer oder mit seiner Zustimmung ein Dritter im Vertrauen auf die Bebaubarkeit der Grundfläche für deren Baureifmachung getätigt hat,
- b) die Minderung jenes Wertes der Grundfläche, der einem vorangegangenen Erwerbsvorgang (Kauf, Tausch, Erbteilung u. dgl...) konkret zugrunde gelegt worden war, soweit dieser den ortsüblichen Wert zum Zeitpunkt des Erwerbsvorganges nicht überstiegen hat und
- c) entrichtete Aufschließungs- bzw. Ergänzungsabgabe einschließlich allfälliger Vorauszahlungen.

Die Entschädigung ist auf der Grundlage des Österreichischen Verbraucherpreisindexes zu valorisieren.

(3) Im Falle einer Änderung der Widmung nach § 17 sind für betroffene Grundflächen keine vermögensrechtlichen Nachteile zu ersetzen. Unterbleibt jedoch die neuerliche Entscheidung des Gemeinderates innerhalb der einjährigen Frist, fällt die Möglichkeit der entschädigungslosen Rückwidmung weg.

(4) Aufwendungen für die Baureifmachung und Erwerbsvorgänge, die nach der Kundmachung der beabsichtigten Widmungsänderung (§ 24 Abs. 5 in Verbindung mit § 25 Abs. 4) getätigt worden sind, sind bei der Ermittlung der vermögensrechtlichen Nachteile nach Abs. 2 nicht mehr zu berücksichtigen.

(5) Der Grundeigentümer kann innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten der Widmungsänderung bei der Gemeinde schriftlich einen Anspruch auf Ersatz der vermögensrechtlichen Nachteile nach Abs. 2 geltend machen, worüber innerhalb von sechs Monaten eine gütliche Einigung anzustreben ist. Wird keine Einigung erzielt, so kann der Grundeigentümer innerhalb von einem Jahr nach Geltendmachung des Anspruchs bei sonstigem Anspruchsverlust die Festsetzung des Aufwandsersatzes durch das örtlich zuständige Landesgericht begehren. Hiefür gelten, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, die einschlägigen Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes, BGBl. Nr. 71/1954 in der Fassung BGBl. I Nr. 111/2010, sinngemäß.

## § 28

### Hauptregionen

(1) Niederösterreich besteht aus den fünf Hauptregionen Industrieviertel, Mostviertel, NÖ Mitte, Waldviertel und Weinviertel. Die Hauptregion ist die räumliche Abstimmungsebene von Interessen des Landes und der Gemeinden im Bereich der Regionalentwicklung, insbesondere zu den Themen Ortsentwicklung, Mobilität, Gemeindekooperationen, Kleinregions-, Hauptregions- und grenzüberschreitende Zusammenarbeit.

(2) Die Hauptregionen stellen eine Zusammenfassung von Räumen dar, die durch gemeinsame Merkmale (geografische Lagebeziehungen, ähnliche Wirtschaftsstruktur, Ressourcenausstattung) oder andere gemeinsame Chancen oder Problemlagen gekennzeichnet sind.

Die NÖ Landesregierung hat diese Regionen in einer Verordnung abzugrenzen.

(3) Zur Finanzierung des Personal- und Sachaufwandes der zum Zweck der Regionalentwicklung von den Gemeinden im Wege über die Regionalverbände mitbegründeten NÖ Regional GmbH sind Bedarfszuweisungen an Gemeinden gemäß § 11 Abs. 1 Finanzausgleichsgesetz 2008 im Wege des Vorwegabzuges im Ausmaß von 0,54 % der Bedarfszuweisungsmittel des Jahres 2013 zu verwenden. Ändern sich die Aufwendungen der Gesellschaft insbesondere durch zusätzliche Aufgaben oder Änderungen in den Kollektivverträgen, kann die NÖ Landesregierung das Ausmaß der zu verwendenden Bedarfszuweisungen, unter Beibehaltung des zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehenden Finanzierungsschlüssels zwischen Land und Gemeinden, ändern.

## IV. Abschnitt

### Bebauungsplan

## § 29

### Erlassung des Bebauungsplans

(1) Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für

- die Bebauung und
- die Verkehrserschließung

festzulegen.

Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.

(2) Ein Bebauungsplan darf für

- den gesamten Gemeindebereich
- einzelne Ortschaften oder
- abgrenzbare Teilbereiche

erlassen werden.

Abgrenzbare Teilbereiche sind z. B. Altstadt- und andere Stadtviertel, die durch überörtliche Verkehrsflächen, Flussläufe u. dgl. augenscheinlich getrennt sind, aber auch neu aufgeschlossene Baulandbereiche und Aufschließungszonen.

(3) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) und den dazugehörigen Plandarstellungen.

(4) Die näheren Bestimmungen über die Ausführung und die äußere Form der Plandarstellungen, die Maßstäbe, das Material und die Planzeichen werden mit Verordnung der Landesregierung festgelegt.

(5) Die Eigentümer haben das Betreten ihrer Liegenschaften durch den Verfasser des Bebauungsplans oder dessen Beauftragten sowie die erforderlichen Vermessungen und sonstigen Feststellungen zu gestatten. Für einen allfälligen Schaden steht dem Geschädigten eine Entschädigung durch die Gemeinde zu.

## § 30

### Inhalt des Bebauungsplans

(1) Im Bebauungsplan sind für das Bauland festzulegen:

1. die Straßenfluchtlinien,
2. die Bebauungsweise und
3. die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe.

Weiters ist entlang des Baulandes das Straßenniveau in der Straßenfluchtlinie von neuen Verkehrsflächen festzulegen. Bei Grundstücken, deren gesamte Bebauung unter Denkmalschutz steht, genügt die Festlegung der Straßenfluchtlinie.

(2) Im Bebauungsplan dürfen neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland festgelegt werden:

1. Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand,
2. sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete,
3. die harmonische Gestaltung (§ 56 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) der Bauwerke in Ortsbereichen,
4. Baufluchtlinien,
5. Mindestmaße von Bauplätzen,
6. Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015),
7. Freiflächen und deren Ausgestaltung,
8. Anbaupflicht an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen,
9. Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen oder an besondere Vorkehrungen gebunden werden,
10. die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen, eine von § 63 Abs. 1 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, eine Regelung der Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland gemäß § 63 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, sowie eine Abweichung von der nach § 65 Abs. 1 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, festgelegten Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen,
11. das Verbot der Errichtung von Tankstellen und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten, sowie der regelmäßigen Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger,
12. die Anordnung und Ausgestaltung von Fußgängerzonen und dazugehörigen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge,
13. die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot, die Festlegung einer Mindestgeschoßhöhe für das Erdgeschoß und das Verbot eines unterirdischen Geschoßes (§ 4 Z 16 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung),
14. das Gebot der Herstellung von Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahrten, wenn dies zur Ortsbildgestaltung erforderlich ist,
15. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht,
16. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen,
17. das Gebot oder Verbot der Änderung der Höhenlage des Geländes,
18. ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile,
19. Zonen, in denen eine Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt oder untersagt wird,
20. Zonen, in denen die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem dafür vorgesehenen Kanal oder in einem Vorfluter untersagt oder in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt wird.

(3) Der Bebauungsplan darf die in den Absätzen 1 und 2 angeführten Regelungen, soweit dies zur Erreichung der Zielsetzung des örtlichen Raumordnungsprogrammes erforderlich ist, auch für das Grünland und für Bauwerke auf Verkehrsflächen treffen.

Auch die Ausgestaltung der bestehenden und der geplanten Verkehrsflächen darf im Bebauungsplan geregelt werden.

(4) Im Bebauungsplan sind kenntlich zu machen:

- die Widmungsarten laut Flächenwidmungsplan,
- die von rechtswirksamen überörtlichen Planungen erfassten und die nutzungsbeschränkten Flächen,
- die Aufschließungszonen und Vorbehaltsflächen,

- die Lage zentraler Anlagen bestehender öffentlicher Einrichtungen zur Versorgung oder Entsorgung im Bauland (Hochbehälter, Kläranlage, Umspannanlage, Müllbeseitigungsanlage, Deponie und dgl.),
- Grundstücksgrenzen und -nummern nach dem Stand der Katastralmappe sowie
- der Baubestand mit einer für den Bebauungsplan ausreichenden Genauigkeit.

Das Niveau bestehender Verkehrsflächen darf kenntlich gemacht werden.

### § 31

#### Regelung der Bebauung

(1) Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück. Sie kann auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:

1. geschlossene Bebauungsweise

Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen. Weiters kann die Bebauung bis zu einer Baufluchtlinie (z. B. Eckbauplätze) oder einer Abgrenzung im Sinn des § 4 Z 3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBl. 8200/1-3, erfolgen.

Grundstücke, die vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996 mit einer Reiche (max. 1,20 m Gebäudeabstand) errichtet wurden, gelten als geschlossen bebaut.

2. gekuppelte Bebauungsweise

Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwisch einzuhalten.

3. einseitig offene Bebauungsweise

Alle Hauptgebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze überwiegend anzubauen, wobei dies auch für einen einzelnen Bauplatz festgelegt werden kann. An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Bauwisch einzuhalten.

4. offene Bebauungsweise

An beiden Seiten ist ein Bauwisch einzuhalten.

Die Bebauungsweise darf wahlweise als offene oder gekuppelte festgelegt werden. Der Bauwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

(2) Die Bebauungshöhe ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Abs. 1 Z 1 - 4 in Bauklassen festgelegte Höhe der Hauptgebäude.

Die Bauklassen werden unterteilt in

Bauklasse I		bis 5 m
Bauklasse II	über 5 m	bis 8 m
Bauklasse III	über 8 m	bis 11 m
Bauklasse IV	über 11 m	bis 14 m
Bauklasse V	über 14 m	bis 17 m
Bauklasse VI	über 17 m	bis 20 m
Bauklasse VII	über 20 m	bis 23 m
Bauklasse VIII	über 23 m	bis 25 m
Bauklasse IX (Hochhaus)	über	25 m

Die Bebauungshöhe darf mit zwei aufeinanderfolgenden Bauklassen festgelegt werden. Bei der Festlegung der Bebauungshöhe ist auf die Möglichkeit der Rettung von Personen und der Brandbekämpfung Bedacht zu nehmen.

(3) Für Hauptgebäude, die nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien errichtet werden, darf im Bebauungsplan eine andere Bebauungshöhe und Bebauungsweise als an der Straßenfront festgelegt werden. Anstelle der Bauklasse darf für jede Schauseite des Gebäudes eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt werden.

(4) Im Bauland-Industriegebiet darf nur dann eine Bebauungshöhe und eine Bauungsweise festgelegt werden, wenn es die Ortsbildgestaltung oder der Brandschutz erfordert.

(5) Im Bebauungsplan darf festgelegt werden, dass bestimmte Baufluchtlinien auch als Abgrenzungen innerhalb eines Planungsbereiches gelten, über die ausnahmslos nicht hinausgebaut werden darf (absolute Baufluchtlinie).

(6) Die vorderen Baufluchtlinien sind an Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der Bauplätze bebaut ist, entsprechend dem Abstand dieser Bebauung von der Straßenfluchtlinie festzulegen. Ist die Mehrzahl der Bauplätze noch nicht bebaut, muss die Entfernung der vorderen Baufluchtlinien voneinander soviel betragen, dass die ausreichende Belichtung (§ 4 Z 3 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) der Hauptfenster gegenüberliegender zulässiger Gebäude und der Brandschutz gewährleistet ist. Erfordert die Verkehrssicherheit besondere Sichtverhältnisse, ist dies bei der Festlegung der vorderen Baufluchtlinie zu beachten.

(7) Ist es zur Ortsbildgestaltung erforderlich, darf für Schutzzonen und erhaltungswürdige Altortgebiete sowie für Ortsbereiche, in welchen der Baubestand zu mehr als 70 % aus der Zeit vor 1945 stammt, im Bebauungsplan eine vom Abs. 2 abweichende Festlegung getroffen werden.

(8) In Schutzzonen darf

- der Abbruch von Gebäuden, ausgenommen nach § 35 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, verboten und
- für Bauvorhaben nach § 14 Z 1 bis 3 und § 15 Abs. 1 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, die anzuwendende Bauform und Technologie vorgeschrieben werden.

(9) Zur Ortsbildgestaltung oder um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen von einer Bebauung mit Vorhaben nach § 14 und § 15 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, ausgenommen und zu Freiflächen erklärt werden.

## § 32

### Regelung der Verkehrserschließung

(1) Bei der Regelung der Verkehrserschließung ist die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und Anrainer und die umweltgerechte Abwicklung des Verkehrs zu berücksichtigen. Die Regelung erfolgt insbesondere durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und vorderen Baufluchtlinien.

(2) Die Straßenfluchtlinien sind für Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze bebaut ist, nach den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen festzulegen.

Ist die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze

- noch nicht bebaut oder
- lassen die gegenwärtigen oder absehbaren Verkehrserfordernisse die Festlegung der Straßenfluchtlinien an den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen nicht zu,

dann ist bei der Festlegung der Straßenfluchtlinien darauf zu achten, dass

- die Verkehrsflächen eine verkehrsgerechte Linienführung und eine dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen notwendige Breite aufweisen,
- Dämme oder Hochstraßen sowie fünf- oder mehrstrahlige Kreuzungen nach Möglichkeit vermieden werden und
- der Abstand der Kreuzungen voneinander bei Hauptverkehrsstraßen 250 m und bei Sammel- oder Geschäftsstraßen 60 m nicht unterschreitet.

Werden keine vorderen Baufluchtlinien festgelegt, ist bei der Bestimmung der Straßenfluchtlinien § 31 Abs. 6 2. Satz sinngemäß anzuwenden.

(3) Am Ende von Sackgassen sind, wenn es ihre Länge und Breite erfordert, Umkehrplätze mit einer Mindestbreite von 12,50 m anzuordnen.

(4) Die Straßenfluchtlinien sind an den Straßenkreuzungen so festzulegen, dass

- die von den Einmündungswinkeln und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen bestimmten Mindeststradien eingehalten werden und
- die erforderlichen Mindestsichtweiten gewährleistet sind.

(5) Die Entfernung der Straßenfluchtlinien voneinander hat dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen zu entsprechen und muss zwischen Baulandflächen mindestens, ausgenommen im Fall des Abs. 2, erster Satz, betragen bei:

1. Hauptverkehrsstraßen ..... 14 m

- das sind öffentliche Verkehrsflächen, die sowohl dem Quell- und Zielverkehr als auch dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahr- und 2 Parkstreifen sowie den beidseitigen Gehsteigen;
2. Sammel- oder Geschäftsstraßen ..... 11,50 m  
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die neben dem Quell- und Zielverkehr dem Verkehr zwischen Aufschließungs- und Hauptverkehrsstraßen dienen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahr- und einem Parkstreifen sowie den beidseitigen Gehsteigen;
3. Aufschließungsstraßen ..... 8,50 m  
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die ausschließlich dem Verkehr dienen, dessen Quellen und Ziele innerhalb dieser Straßen liegen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahrstreifen und den beidseitigen Gehsteigen;
4. Wohnsiedlungsstraßen ..... 6 m  
das sind öffentliche Verkehrsflächen von gegenwärtig und absehbar geringer Verkehrsbedeutung für den gemischten Fahrzeug- und Fußgängerverkehr; sie dienen ausschließlich dem Verkehr, dessen Quellen und Ziele innerhalb dieser Straßen liegen; auf ihnen soll der Verkehr beruhigt werden;
5. Wohnwegen ..... 4 m  
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die der Aufschließung von Bauplätzen für Fußgänger sowie den Einsatzfahrzeugen dienen;
6. Gehwegen ..... 2 m  
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die nicht der Aufschließung von Bauplätzen sondern nur dem Fußgängerverkehr dienen.

Die Breite der Gehsteige ist nach dem Fußgängeraufkommen zu bemessen und muss mindestens 1,25 m betragen.

(6) Durch einen Wohnweg dürfen Bauplätze unter Bedachtnahme auf die Bebauungsweise dann aufgeschlossen werden, wenn

- keine höhere als die Bauklasse II festgelegt ist,
- der Wohnweg mindestens 2,50 m breit befestigt ist,
- die größte Entfernung der Eingänge der Wohngebäude von der nächsten Straße 120 m nicht überschreitet,
- in der Nähe des Beginns des Wohnweges die für die Anrainer notwendigen Abstellanlagen vorgesehen werden und
- die Wohngebäude auf allen durch den Wohnweg erschlossenen Grundstücken zusammen höchstens 25 Wohneinheiten umfassen.

(7) Steigungen dürfen bei neugeplanten

- Hauptverkehrsstraßen, sofern die überörtliche Planung nichts anderes vorsieht, höchstens 7 %,
- Sammel- oder Geschäftsstraßen höchstens 10 %,
- übrigen Straßen höchstens 12 %

betragen.

Das Längsprofil der einmündenden Straße hat stetig an das Querprofil der übergeordneten Straße anzuschließen.

Die Länge des für den Ausgleich verschiedener Steigungen erforderlichen Ausrundungsbogens darf 20 m nicht unterschreiten.

(8) Von den Bestimmungen der Abs. 5, 7 und 12 darf abgewichen werden, wenn es

- zur Ortsbildgestaltung in Schutzzonen und in erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie für Ortsbereiche, in welchen der Baubestand zu mehr als 70 % aus der Zeit vor 1945 stammt, oder
- aufgrund der schwierigen Geländeverhältnisse oder
- zur Errichtung von Straßenkreuzungsbauwerken (z. B. Kreisverkehr)

erforderlich ist oder

- sich um zusätzliche, für die Aufschließung nicht erforderliche, öffentliche Verkehrsflächen handelt.

(9) Wenn Bauwerke als Verkehrserreger wirken, sind in zweckentsprechender Entfernung die erforderlichen Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr vorzusehen.



(10) Sind Fußgängerzonen vorgesehen, dann ist der Zulieferverkehr nach Möglichkeit über rückwärtige Grundstückszufahrten heranzuführen. Die Zufahrt von Einsatzfahrzeugen ist zu gewährleisten. Gehsteige sind nicht erforderlich.

(11) Bauland an Umfahrungsstraßen, bei denen Ausfahrten aus Verkehrssicherheitsgründen nicht einmünden dürfen, ist durch Begleitstraßen aufzuschließen.

Die Straßenfluchtlinien sind nach den Begleitstraßen festzulegen.

(12) Bei der Festlegung von Straßenfluchtlinien ist darauf Bedacht zu nehmen, dass die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke durch künftig entstehende Verpflichtungen zur Grundabtretung für Verkehrsflächen (§ 12 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) im gleichen Ausmaß belastet werden.

(13) Zur Verbesserung der Wohnqualität dürfen besonders gestaltete und von den übrigen Verkehrsflächen baulich abgegrenzte Wohnstraßen vorgesehen werden. Der Verkehr ist auf diesen eingeschränkt.

(14) Vorstehende Aufschließungsregeln gelten – unbeschadet besonderer straßenrechtlicher Vorschriften – sinngemäß auch für die Regelung der Errichtung von Bauwerken an öffentlichen Verkehrsflächen im Grünland.

### § 33

#### Verfahren zur Erlassung des Bebauungsplans

(1) Der Entwurf des Bebauungsplans ist vor dem Gemeinderatsbeschluss durch 6 Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflegung ist öffentlich kundzumachen. Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf schriftlich Stellung zu nehmen. In der Kundmachung ist auf diese Möglichkeit ausdrücklich hinzuweisen. Mit Beginn der Auflage sind eine Ausfertigung des Entwurfs des Bebauungsplans und die Ergebnisse der Grundlagenforschung der Landesregierung vorzulegen.

(2) Die Eigentümer der vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke sind über die Auflage zu verständigen. Die fehlende Verständigung der Grundstückseigentümer hat keinen Einfluss auf das gesetzmäßige Zustandekommen des Bebauungsplans.

Die Landesregierung hat der Gemeinde binnen 12 Wochen allfällige Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Entwurfs mitzuteilen.

(3) Der Bebauungsplan ist vom Gemeinderat zu beschließen. Rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen sind hiebei in Erwägung zu ziehen.

(4) Eine mit der Kundmachungsklausel versehene Ausfertigung des Bebauungsplans ist dem Amt der Landesregierung zu übermitteln.

(5) Der Bebauungsplan ist im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden der allgemeinen Einsicht zugänglich zu halten.

(6) Durch die Bestimmungen des Abs. 1 vierter Satz und des Abs. 5 wird das Verordnungsprüfungsverfahren im Sinne § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000 in der geltenden Fassung, und § 70 NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz, LGBl. 1026 in der geltenden Fassung, nicht ersetzt.

### § 34

#### Änderung des Bebauungsplans

(1) Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden

1. wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung oder
2. zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder
3. wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder
4. wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.

Regulierungspläne, die nach § 5 der Bauordnung für NÖ, LGBl. Nr. 36/1883, erlassen wurden, dürfen ersatzlos behoben werden.

(2) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 33 sinngemäß.

(3) Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Auflegung des Entwurfs (§ 33 Abs. 1) bereits anhängig waren, werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

## § 35

### Bausperre (Bebauungsplan)

(1) Wenn die Erlassung oder die Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt ist, dann darf der Gemeinderat zur Sicherung seiner Ziele mit Verordnung eine Bausperre erlassen. In dieser Verordnung ist der Zweck der Erlassung oder Änderung des Bebauungsplans anzuführen.

(2) Die Bausperre darf sich auf einzelne Grundstücke, auf ein bestimmtes Gebiet oder auf ganze Katastralgemeinden erstrecken.

(3) Die Bausperre tritt 2 Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben wird. Sie kann vor dem Ablauf dieser Frist einmal für 1 Jahr verlängert werden.

(4) Die Bausperre hat die Wirkung, dass eine Bauplatzerklärung (§ 11 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015) nicht erfolgen darf und Vorhaben nach § 14 und § 15 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, unzulässig sind, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet würde.

Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hiedurch nicht berührt.

## § 36

### Entschädigung (Änderung des Bebauungsplans)

(1) Die Gemeinde hat auf Antrag des Eigentümers eines Grundstücks im Bauland, welches keinem Bauverbot unterliegt, für vermögensrechtliche Nachteile eine angemessene Entschädigung zu leisten, wenn durch Festlegungen des Bebauungsplans die im Flächenwidmungsplan festgelegte Nutzung ausgeschlossen wird.

(2) Vermögensrechtliche Nachteile nach Abs. 1 sind

1. die Aufwendungen, die der Grundeigentümer oder mit seiner Zustimmung ein Dritter im Vertrauen auf die bisher zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks für dessen Baureifmachung getätigt hat,
2. die Minderung jenes Wertes des Grundstücks, der unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit einem der Planungsmaßnahme vorausgegangenem Erwerbsvorgang (Kauf, Tausch, Erbteilung u. dgl.) konkret zugrunde gelegt worden war, soweit dieser den ortsüblichen Wert zum Zeitpunkt des Erwerbsvorgangs nicht überstiegen hat und
3. die entrichtete Aufschließungs- und Ergänzungsabgabe einschließlich allfälliger Vorauszahlungen auf die Aufschließungsabgabe.

Die aus Z 1 bis 3 ermittelten Beträge sind jeweils auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex der Bundesanstalt "Statistik Österreich" zum Zeitpunkt ihrer Leistung (Z 1 und 3) oder Festlegung (Z 2) zu valorisieren.

(3) Bei der Ermittlung der vermögensrechtlichen Nachteile nach Abs. 2 sind Aufwendungen für die Baureifmachung und Erwerbsvorgänge, die nach der Kundmachung der beabsichtigten Planungsmaßnahme getätigt wurden, nicht zu berücksichtigen.

(4) Fällt später der Grund für eine bereits geleistete Entschädigung weg, ist diese valorisiert auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex der Bundesanstalt "Statistik Österreich" vom Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger der Gemeinde zurückzuerstatten.

(5) Der Grundeigentümer kann innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans bei der Gemeinde schriftlich einen Anspruch auf Ersatz der vermögensrechtlichen Nachteile nach Abs. 2 geltend machen, worüber innerhalb von sechs Monaten eine gütliche Einigung anzustreben ist. Wird keine Einigung erzielt, so kann der Grundeigentümer innerhalb von einem Jahr nach Geltendmachung des Anspruchs bei sonstigem Anspruchsverlust die Festsetzung des Aufwandsersatzes durch das örtlich zuständige Landesgericht begehren. Hiefür gelten, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, die einschlägigen Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes, BGBl. Nr. 71/1954 in der Fassung BGBl. I Nr. 111/2010, sinngemäß.

## V. Abschnitt Baulandumlegung

### § 37

#### Zweck

Zur Neugestaltung und Erschließung von Siedlungsgebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für bauliche oder sonstige Nutzungen zweckmäßig gestaltete und erschließbare Grundstücke entstehen (Umlegung).

### § 38

#### Einleitung des Verfahrens

(1) In einer Anregung der Gemeinde nach Abs. 5 ist das Umlegungsgebiet zu bezeichnen und sind jene Gegebenheiten darzulegen, die erwarten lassen, dass der Zweck des Umlegungsverfahrens erreicht werden kann. Darin sind insbesondere die Umstände darzustellen, warum im Umlegungsverfahren die einzige Möglichkeit zur Erzielung des im § 37 dargestellten Zwecks gesehen wird.

(2) Das Umlegungsgebiet umfasst Baulandflächen einschließlich der Verkehrsflächen, öffentliche Grünanlagen und die für die Sicherstellung der Bebaubarkeit des Gebietes erforderlichen Flächen. Bebaute oder in besonderer Art benützte Grundflächen dürfen in eine Umlegung nur mit Zustimmung ihrer Eigentümer einbezogen werden.

(3) Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Umlegung zweckmäßig durchführen lässt, ohne dass unbebaubare Restflächen verbleiben. Die Nutzung und Erschließung von Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebiets darf dadurch nicht erschwert oder behindert werden.

(4) Die Gemeinde hat die betroffenen Grundstückseigentümer und Bauwerkseigentümer von der beabsichtigten Anregung nachweislich in Kenntnis zu setzen und ihnen eine Frist von vier Wochen zur Stellungnahme einzuräumen.

(5) Ausschließlich die Gemeinde darf die Durchführung eines Umlegungsverfahrens anregen, wenn die Eigentümer von mehr als 75 % der umzulegenden Grundflächen zustimmen. Soweit Miteigentümer zustimmen, ist für die Berechnung der für die Zulässigkeit der Anregung maßgebenden Flächen für jeden dieser Miteigentümer ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Fläche des im Miteigentum stehenden Grundstücks einzurechnen.

(6) In der Anregung ist darzulegen, welche Erwägungen für die Abgrenzung des Umlegungsgebiets maßgeblich sind. Der Anregung müssen angeschlossen sein:

1. ein Verzeichnis der zur Einbeziehung vorgesehenen Grundstücke mit Angabe der Grundstücksnummern, des Flächenmaßes sowie der Namen und Anschriften der betroffenen Eigentümer und der der Gemeinde bekannten dinglich Berechtigten,
2. ein Lageplan, aus dem der Grundstücksbestand des Umlegungsgebiets ersichtlich ist,
3. ein Hinweis auf das örtliche Raumordnungsprogramm,
4. Unterlagen, die die Notwendigkeit des Umlegungsverfahrens im Sinne des Abs. 1 zweiter Satz belegen,
5. die eingelangten Stellungnahmen nach Abs. 4 und
6. eine Darstellung allfälliger grundbücherlicher Belastungen der einbezogenen Grundstücke.

(7) Nach Einlangen der im Abs. 6 aufgezählten Unterlagen hat die Landesregierung vor Einleitung des Umlegungsverfahrens eine mündliche Verhandlung unter Beiziehung der Gemeinde, der betroffenen Grundeigentümer, Bauwerkseigentümer und sonstigen dinglichen Berechtigten und der allenfalls erforderlichen Sachverständigen in der Gemeinde durchzuführen.

(8) Die Landesregierung leitet durch Verordnung ein Umlegungsverfahren ein, wenn

1. eine Anregung nach Abs. 5 vorliegt,
2. das beantragte Umlegungsgebiet gemäß Abs. 2 festgelegt ist,
3. die Umlegung zur Verwirklichung der örtlichen Raumordnungsziele und der Planungen nach diesem Gesetz erforderlich ist,
4. das örtliche Raumordnungsprogramm der Umlegung nicht entgegensteht und
5. das Umlegungsverfahren die einzige Möglichkeit zur Erzielung des in § 37 dargestellten Zwecks ist.

(9) Die Verordnung ist im Amtsblatt für das Land Niederösterreich kundzumachen.

(10) Die Landesregierung hat eine Verordnung gemäß Abs. 8 unverzüglich dem Grundbuchsgericht und dem Vermessungsamt bekannt zu geben. Das Grundbuchsgericht hat hierauf von Amts wegen bei den betroffenen Grundstücken die Einleitung des Umlegungsverfahrens im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat die Wirkung, dass nachfolgende grundbücherliche Eintragungen die grundbücherliche Durchführung der Umlegung nicht hindern.

### **§ 39**

#### **Rechtswirkungen der Einleitung des Verfahrens**

(1) Von der Erlassung einer Verordnung gemäß § 38 Abs. 8 bis zum Eintritt der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung (§ 44) dürfen im Umlegungsgebiet- unbeschadet der nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligungen - nur mit Genehmigung der Landesregierung durchgeführt werden:

1. Änderungen von Grundstücksgrenzen,
2. die Einräumung von Bau- und Wegerechten,
3. Bauführungen, es sei denn, dass eine rechtskräftige Baubewilligung oder nicht untersagte Bauanzeige vorliegt,
4. Veränderungen an Grundstücken, die deren bauliche Nutzbarkeit wesentlich beeinträchtigen.

(2) Eine Genehmigung nach Abs. 1 ist zu erteilen, wenn das beabsichtigte Vorhaben die Umlegung nicht beeinträchtigt

### **§ 40**

#### **Einstellung des Verfahrens**

(1) Das Umlegungsverfahren ist von der Landesregierung durch Aufhebung der Verordnung gemäß § 38 Abs. 8 einzustellen, wenn

1. nicht innerhalb von zwei Jahren nach Erlassung der Verordnung gemäß § 38 Abs. 8 von der Gemeinde ein Umlegungsplan vorgelegt wird oder
2. der Antrag mit einer Erklärung zurückgezogen wird.

(2) Die Landesregierung hat eine Verordnung nach Abs. 1 im Amtsblatt für das Land Niederösterreich kundzumachen und unverzüglich dem Grundbuchsgericht und dem Vermessungsamt bekanntzugeben. Das Grundbuchsgericht hat hierauf auf Antrag der Landesregierung die Anmerkung nach § 38 Abs. 10 zu löschen.

### **§ 41**

#### **Umlegungsplan**

Der Umlegungsplan ist von der Gemeinde unter Berücksichtigung der Grundsätze des § 42 zu erstellen, in dreifacher Ausfertigung vorzulegen und hat zu enthalten

1. eine planliche Darstellung des bisherigen und des vorgesehenen neuen Grundstückbestands einschließlich der Darstellung der in das öffentliche Gut der Gemeinde abzutretenden Flächen,
2. eine nach Eigentümern geordnete Zusammenstellung der in die Umlegung einbezogenen Grundstücke nach dem bisherigen und nach dem vorgesehenen neuen Stand, aus der die Grundstücksnummern, die Grundbucheinlagen und das Flächenausmaß sowie die der Neuverteilung zugrundeliegenden Berechnungen ersichtlich sind,
3. eine Aufstellung über die Geldleistungen und Geldabfindungen,
4. einen Vorschlag für die Neuregelung der Rechte Dritter (§ 46),
5. den Beitragsschlüssel für die Kosten der Umlegung (§ 47).

### **§ 42**

#### **Neuverteilung**

(1) Bei der Neuverteilung der Grundstücke ist von folgenden Grundsätzen auszugehen:

1. Jedem Grundeigentümer sind Grundstücke zuzuweisen, die nach Abzug der für Verkehrsflächen auszuscheidenden Flächen nach ihrer Größe dem Gesamtausmaß der von ihm eingebrachten Grundstücke entsprechen.
2. Die neu zugewiesenen Grundstücke müssen nach ihrer Lage den eingebrachten Grundstücken vergleichbar sein. Durch die Umlegung darf am Eigentum von Gebäuden ohne Zustimmung des Eigentümers keine Änderung eintreten. Mit Rechten belastete Grundstücke sind, soweit dies mit dem Umlegungszweck vereinbar ist, im größtmöglichen Ausmaß den bisherigen Eigentümern zuzuweisen.

3. Ist die Zuweisung eines nach Größe und Lage entsprechenden bzw. vergleichbaren Grundstücks nicht möglich, so ist eine dadurch bedingte Wertminderung durch eine entsprechende Geldabfindung auszugleichen.
  4. Durch die Neuverteilung dürfen keine unbebaubaren Baugrundstücke entstehen. Begründet ein eingebrachtes Grundstück wegen seiner zu geringen Größe nicht den Anspruch auf ein Baugrundstück, so ist für das eingebrachte Grundstück eine Geldabfindung zuzuerkennen.
  5. Für bauliche und sonstige Anlagen ist eine Geldabfindung zu gewähren. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass das Grundstück wegen dieser Anlagen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert hat.
  6. Die Geldabfindungen sind durch Geldleistungen jener Grundeigentümer aufzubringen, die im Verhältnis des Wertes ihrer eingebrachten Grundstücke mehr erhalten als ihr Anspruch nach den eingebrachten Grundstücken betragen würde.
  7. Für die Bemessung der Geldabfindungen und Geldleistungen sind die Verkehrswerte im Zeitpunkt der Vorlage des Umlegungsplans maßgebend. Die Geldabfindungen und Geldleistungen sind so festzulegen, dass sich insgesamt die Ansprüche und Verpflichtungen ausgleichen.
- (2) Wenn alle betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann überdies
1. anstelle der Geldabfindungen Miteigentum an zuzuweisenden Grundstücken begründet werden und
  2. Miteigentum im Verhältnis der Anteile ganz oder teilweise aufgelöst werden.

### § 43

#### Auflage des Umlegungsplans

(1) Die Landesregierung hat die Auflage des Umlegungsplans zu veranlassen. Er ist sechs Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen. Die betroffenen Grundeigentümer und gegebenenfalls Bauwerkseigentümer sowie die der Gemeinde bekannten dinglich Berechtigten sind von der Gemeinde nachweislich von der Auflage zu verständigen.

(2) Während der Auflagefrist kann jeder Eigentümer und dinglich Berechtigte von bzw. an Grundstücken, die in die Umlegung einbezogen sind sowie gegebenenfalls Bauwerkseigentümer zum Umlegungsplan beim Gemeindeamt schriftlich Einwendungen hinsichtlich einer Verletzung der Grundsätze der Neuverteilung nach § 42 erheben. Die Gemeinde kann Einwendungen hinsichtlich einer Verletzung der Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes erheben. Nach Ablauf der Auflagefrist hat die Gemeinde die bei ihr eingelangten Einwendungen der Landesregierung vorzulegen.

### § 44

#### Umlegungsbescheid

- (1) Der Umlegungsplan ist zu genehmigen, wenn er
1. die Schaffung von nach Lage, Form und Größe, zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken gewährleistet,
  2. die erforderlichen Verkehrsflächen vorsieht und
  3. den gesetzlichen Vorschriften und dem örtlichen Raumordnungsprogramm nicht widerspricht.
- (2) Im Umlegungsbescheid hat die Landesregierung
1. den Umlegungsplan zu genehmigen und
  2. über
    - die Einbringung von Geldleistungen und Zuerkennung von Geldabfindungen,
    - die Neuregelung der Rechte Dritter (§ 46),
    - die Abtretung der Flächen der für die Erschließung erforderlichen Straßen,
    - die Genehmigung durch Vertrag getroffener Regelungen über die Rechte Dritter (§ 46) und
    - allfällige Kosten des Umlegungsverfahrens (§ 47) ab dessen Einleitung
- zu entscheiden und
3. den Tag, an dem die Rechtsänderungen eintreten, festzusetzen.
- Der Umlegungsbescheid hat dingliche Wirkung.



## § 45

### Rechtswirkungen der Umlegungsentscheidung

(1) Das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken geht mit der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung auf die neuen Eigentümer über. Gleichzeitig erlöschen die bisherigen Eigentumsrechte.

(2) Die Gemeinde hat innerhalb eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung eine den vermessungsrechtlichen Vorschriften entsprechende Planurkunde der Landesregierung vorzulegen. Die Landesregierung hat nach Eintritt der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung dem Grundbuchsgericht diesen Bescheid und die zur Richtigstellung des Grundbuchs erforderlichen Behelfe zu übersenden. Das Grundbuchsgericht hat daraufhin von Amts wegen die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen und die Anmerkung der Einleitung des Umlegungsverfahrens zu löschen. Die Landesregierung hat ferner die Richtigstellung des Grenz- und Grundsteuerkatasters zu veranlassen.

(3) Die in der Umlegungsentscheidung festgelegten Geldleistungen sind binnen drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung an die Gemeinde zu entrichten, während die Geldabfindungen binnen vier Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung von der Gemeinde an die Anspruchsberechtigten zu zahlen sind.

## § 46

### Rechte Dritter

(1) Soweit in den Abs. 2 bis 6 nichts anderes bestimmt wird, treten hinsichtlich aller Rechtsbeziehungen zu dritten Personen an die Stelle der Grundstücke, an denen diese Rechte bestanden hatten, nunmehr die dem betreffenden Eigentümer für diese Grundstücke zugewiesenen neuen Grundstücke bzw. die hierfür zuerkannten Geldabfindungen.

(2) Soweit Grunddienstbarkeiten, Reallasten, persönliche Dienstbarkeiten, unregelmäßige und Scheinservituten durch die Umlegung zur Gänze zwecklos werden, ist im Umlegungsbescheid ihre entschädigungslose Aufhebung auszusprechen. Soweit solche Rechte bestehen bleiben, ist im Umlegungsbescheid darüber zu entscheiden, welche der zugewiesenen Grundstücke sie belasten.

(3) Wenn es zur Wahrung der Rechte dritter Personen erforderlich ist, ist im Umlegungsbescheid auszusprechen, dass Baurechte sowie Vor- und Wiederverkaufsrechte auf die Grundstücke übergehen, die nach ihrer Lage den Grundstücken entsprechen, an denen sie bestellt waren.

(4) Bestandrechte gelten mit dem Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheids als aufgelöst. Soweit dies jedoch der Erreichung des Umlegungszweckes nicht entgegensteht, ist im Umlegungsbescheid auf Antrag eines Vertragspartners der Weiterbestand eines Bestandsverhältnisses festzustellen. Erwächst einem Vertragspartner des aufgelösten Bestandsvertrages aus der vorzeitigen Auflösung des Vertrages ein vermögensrechtlicher Nachteil, so ist ihm eine entsprechende Geldabfindung zuzuerkennen.

(5) Die durch die Aufhebung und Neubestellung der in den Abs. 2 bis 4 angeführten Rechte bedingten Wertunterschiede sind durch Geldabfindungen und Geldleistungen nach Maßgabe des § 44 auszugleichen.

(6) Den Parteien des Umlegungsverfahrens (Grundeigentümer, Bauwerkseigentümer und daran dinglich Berechtigte) steht es frei, mit Genehmigung der Landesregierung durch Vertrag Regelungen über die Rechte Dritter zu treffen, die von den Bestimmungen der Abs. 1 bis 5 abweichen. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Regelungen dem Umlegungszweck nicht entgegenstehen.

## § 47

### Gebühren und Abgabenbefreiung, Kosten

(1) Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens sind alle Amtshandlungen und schriftlichen Ausfertigungen von den durch landesrechtliche Vorschriften vorgesehenen Gebühren und Verwaltungsabgaben befreit.

(2) Die Kosten der Vorbereitung des Umlegungsverfahrens sind bis zur Einleitung des Verfahrens von der Gemeinde zu tragen. Allenfalls bis zur Beendigung des Verfahrens anfallende Kosten (ausgenommen allfällige Kosten für die Ortsplanung), sind von den Beteiligten im Verhältnis des Wertes ihrer aufgrund der Umlegungsentscheidung zugewiesenen Grundstücke zu tragen.

## **VI. Abschnitt Gemeinsame Bestimmungen**

### **§ 48**

#### **Abgrenzung**

(1) Zuständigkeiten des Bundes werden durch die Bestimmungen dieses Gesetzes nicht berührt.

(2) Sind Maßnahmen des Bundes, des Landes, benachbarter Bundesländer oder benachbarter Gemeinden für die überörtliche oder örtliche Raumordnung von Interesse, ist ein gemeinsames Vorgehen mit den zuständigen Bundes-, Landes- oder Gemeindeorganen rechtzeitig anzustreben.

### **§ 49**

#### **Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden**

Die Gemeinden haben ihre in diesem Gesetz geregelten Aufgaben mit Ausnahme der Auskunftspflicht gemäß § 3 Abs. 3 im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.

### **§ 50**

#### **Verordnungen und Pläne**

(1) Raumordnungsprogramme des Landes und örtliche Raumordnungsprogramme bestehen aus dem Wortlaut der Verordnung, dazugehörigen Plänen und anderen grafischen Darstellungen.

(2) Die Landesregierung hat durch Verordnung die näheren Bestimmungen über Form und Ausführung von Plänen und anderen grafischen Darstellungen, über die Darstellung der Ergebnisse der Grundlagenerhebung sowie über den Planungsbericht zu regeln. Die Pläne und der Bericht sind möglichst EDV-gerecht zu erstellen.

### **§ 51**

#### **Unterstützung der Gemeinden**

Die Landesregierung hat die Gemeinde auf deren Ersuchen bei der Aufstellung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere bei der Grundlagenforschung zu unterstützen.

### **§ 52**

#### **Duldung von Vorarbeiten**

Jeder Grundeigentümer ist verpflichtet, Vermessungen und andere Feststellungen, welche zur Ausarbeitung eines überörtlichen oder örtlichen Raumordnungsprogrammes erforderlich sind, gegen eine angemessene Entschädigung zu dulden. Im Streitfalle entscheidet über die Notwendigkeit derartiger Arbeiten und die Höhe der Entschädigung die Bezirksverwaltungsbehörde in sinngemäßer Anwendung des § 22 Abs. 7 bis 9.

### **§ 53**

#### **Übergangsbestimmungen**

(1) Die Gemeinden haben innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten eines sie betreffenden rechtswirksamen regionalen Raumordnungsprogrammes ein örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen oder dieses entsprechend zu ändern. Die Kosten für die Erstellung oder Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes, die der Gemeinde dadurch erwachsen, sind nach Maßgabe des Abs. 2 vom Land zu ersetzen.

(2) Die Landesregierung hat durch Verordnung das Ausmaß des den Gemeinden gebührenden Kostenersatzes festzusetzen. Dieses ist unter Berücksichtigung der Finanzkraft nach dem NÖ Landesumlagegesetz, LGBl. 3200, in einem Prozentausmaß zu den tatsächlichen Kosten zu bestimmen und darf 30 v.H. nicht unterschreiten.

(3) Die nach den bisherigen Bestimmungen aufgestellten örtlichen Raumordnungsprogramme und die vereinfachten Flächenwidmungspläne gelten als örtliche Raumordnungsprogramme und vereinfachte Flächenwidmungspläne nach diesem Gesetz.

(4) Die auf Grund § 5 Bauordnung für Niederösterreich, LGBl. Nr. 36/1883, erlassenen Regulierungspläne gelten als vereinfachte Flächenwidmungspläne weiter. Hiebei gelten Nutzungen, die nach ihrer Bezeichnung und ihrem Inhalt nicht mit den Bestimmungen dieses Gesetzes übereinstimmen, als nicht ausgewiesen. Je eine Ausfertigung dieser gemäß § 5 Bauordnung für Niederösterreich, LGBl. Nr. 36/1883, erlassenen Regulierungspläne ist dem Amt der Landesregierung, der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde und dem zuständigen Vermessungsamt vorzulegen.

(5) Für die in den örtlichen Raumordnungsprogrammen und vereinfachten Flächenwidmungsplänen nach Abs. 3 ausgewiesenen Widmungsarten sind die Bestimmungen dieses Gesetzes anzuwenden. Widmungsarten, die nach ihrer Bezeichnung nicht mit den Bestimmungen dieses Gesetzes übereinstimmen, gelten als nicht ausgewiesen. Ausgenommen davon sind die Bezeichnungen “Grünland-Landwirtschaft” und “Grünland-Forstwirtschaft”; diese gelten als Widmung “Grünland – Land- und Forstwirtschaft” gemäß § 20 Abs. 2 Z.1a weiter.

(6) Bauverbot gilt für Flächen,

1. deren Widmung durch den Verfassungsgerichtshof aufgehoben wurde,
2. deren Flächenwidmung nach ihrer Bezeichnung nicht mit den Bestimmungen dieses Gesetzes übereinstimmt,
3. auf denen keine Widmungen sondern nur Kenntlichmachungen dargestellt wurden und diese ihre Rechtsgrundlage inzwischen verloren haben oder
4. die im Flächenwidmungsplan keine oder keine eindeutige Festlegung aufweisen.

In diesen Fällen hat die Gemeinde innerhalb eines Jahres ab Aufhebung der Widmung oder ab Kenntnis des Widmungsmangels neuerlich eine Widmung festzulegen.

(7) Für die vereinfachten Flächenwidmungspläne gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes über die örtlichen Raumordnungsprogramme sinngemäß. Die Änderung vereinfachter Flächenwidmungspläne ist nicht zulässig.

(8) Für bereits bestehende Gebäude von Handelseinrichtungen gilt:

1. Bei der Wiedererrichtung eines Gebäudes auf dem selben Bauplatz oder bei Zu- und Umbauten darf das bestehende, der Baubewilligung entsprechende Ausmaß der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren beibehalten, aber nicht vergrößert werden. Bei der Erweiterung der Verkaufsfläche für nicht zentrumsrelevante Waren sind zusätzliche Stellplätze ohne Verbrauch von Grünflächen herzustellen.
2. Handelseinrichtungen, die bisher sowohl zentrumsrelevante Waren als auch nicht zentrumsrelevante Waren angeboten haben, dürfen das Verhältnis zwischen diesen Warengruppen nicht zugunsten der zentrumsrelevanten Waren verändern. Die Verkaufsfläche für nicht zentrumsrelevante Waren darf jedoch vergrößert werden. Zusätzliche Stellplätze sind dabei ohne Verbrauch von Grünflächen herzustellen. Waren keine Lebensmittel zulässig, darf bei den zentrumsrelevanten Waren der Anteil der Lebensmittel künftig nur maximal 80 m<sup>2</sup> betragen.
3. Handelsbetriebe, welche am 7. Juli 2016 die höchstzulässige Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von 750 m<sup>2</sup> noch nicht ausgeschöpft haben, werden durch die Bestimmung des § 18 Abs. 2 vorletzter Satz nicht berührt.

(9) Bis zur Verordnung von Europaschutzgebieten gemäß § 9 NÖ Naturschutzgesetz 2000, LGBl. 5500, sind die vom Bundesland Niederösterreich der Europäischen Kommission zur Aufnahme in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder als Vogelschutzgebiete gemeldeten oder von der Europäischen Kommission bestimmten Gebiete den Europaschutzgebieten gleichzuhalten.

(10) Eignungszonen für die Materialgewinnung in regionalen Raumordnungsprogrammen bleiben weiterhin aufrecht.

(11) Ein nach den §§ 3, 7 und 8 der NÖ Bauordnung, LGBl. 166/1969, oder den §§ 4 bis 7 der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200, oder den §§ 68 bis 72 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, erlassener Bebauungsplan gilt als Bebauungsplan nach den §§ 29 bis 36 dieses Gesetzes

(12) Ein nach § 5 der Bauordnung für NÖ, LGBl. Nr. 36/1883, erlassener Regulierungsplan gilt hinsichtlich der Regelung der Bebauung bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans nach den §§ 29 bis 36 dieses Gesetzes als vereinfachter Bebauungsplan, unbeschadet seiner allfälligen Geltung als vereinfachter Flächenwidmungsplan nach Abs. 4. Ebenso gilt ein nach § 120 Abs. 3 und 4 der NÖ Bauordnung, LGBl. Nr. 166/1969, nach der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200–0 oder nach den §§ 68 bis 72 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 erlassener Bebauungsplan bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans nach den §§ 29 bis 36 dieses Gesetzes weiter. Für die in den derzeit geltenden Bebauungsplänen festgelegte Bebauungsweise der freien Anordnung von Gebäuden gilt bis zu einer allfälligen Änderung die offene Bebauungsweise verordnet. Für Bereiche mit Sonderbebauungsweisen ist bis zu einer allfälligen Neufestlegung einer gesetzlich definierten Bebauungsweise der § 54 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, anzuwenden und sind in diesen Bereichen bis einschließlich 31. Jänner 2026 Nebengebäude und -teile im verbleibenden seitlichen Bauwuch unbeschadet der Bestimmung des § 51 Abs. 2 und 3 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, zulässig.

(13) Für die Änderung des Regulierungsplans und des vereinfachten Bebauungsplans gilt § 34 sinngemäß.

#### **§ 54**

##### **Umgesetzte EU-Richtlinien**

Durch dieses Gesetz wird folgende Richtlinie der Europäischen Union umgesetzt:

- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso III-Richtlinie), Amtsblatt. Nr. L 197 vom 24. Juli 2012, S. 1-37;
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, ABl.Nr. L 206 vom 22. Juli 1992, S 7;
- Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt, ABl. Nr. L 305 vom 8. November 1997, S 42;
- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, ABl.Nr. L 103 vom 25. April 1979, S 1;
- Richtlinie 81/854/EWG des Rates vom 19. Oktober 1981 zur Anpassung, auf Grund des Beitrittes Griechenlands, der Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, ABl.Nr. L 319 vom 7. November 1981, S 3;
- Richtlinie 91/244/ER der Kommission vom 6. März 1991 zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, ABl.Nr. L 115 vom 8. Mai 1991, S 41;
- Richtlinie 94/24/EG des Rates vom 8. Juni 1994 zur Änderung von Anhang II der Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, ABl.Nr. L 164 vom 30. Juni 1994, S 9;
- Richtlinie 97/49/EG der Kommission vom 29. Juli 1997 zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, ABl.Nr. L 223 vom 13. August 1997, S 9;
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl.Nr. L 197 vom 21. Juli 2001, S 30;
- Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm, ABl.Nr. L 189 vom 18. Juli 2002, S 12.

#### **§ 55**

##### **Inkrafttreten**

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Februar 2015 in Kraft. Gleichzeitig tritt das NÖ Raumordnungsgesetz 1976, LGBl. 8000, außer Kraft.

(2) Verordnungen können vom Tag der Kundmachung dieses Gesetzes an erlassen werden, treten aber frühestens mit diesem Gesetz in Kraft.