



RAUMORDNUNG

NEUES RAUMORDNUNGSGESETZ IN NIEDERÖSTERREICH

Das Land Niederösterreich hat im Jahr 2014 das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 ("NÖ ROG 2014"), die NÖ Bauordnung 2014 ("NÖ BO") und die NÖ Bautechnikverordnung 2014 ("NÖ BTV 2014") neu erlassen. Diese neuen Rechtsgrundlagen traten mit 1.2.2015 in Rechtskraft. Durch diese neuen Rechtsgrundlagen ergeben sich wesentliche Änderungen für die Aufgaben der örtlichen Raumplanung und der Baubehörde. Mit der seit 1.2.2015 vorliegenden Neufassung soll auch im Bereich der überörtlichen Raumordnung für die zuletzt bereits praktizierte intensivere Zusammenarbeit mit den betroffenen Gemeinden bei der Erarbeitung der Planungsgrundlagen eine rechtliche Basis geschaffen werden. Dies geschieht nun vor allem durch die Aufnahme des Instrumentes der regionalen Leitplanung, insbesondere bei der Erstellung regionaler Raumordnungsprogramme. Weiters wird als Planungsinstrument das Landesentwicklungsprogramm erstmals im NÖ ROG 2014 eingeführt. Darin sollen neben normativen Regelungen auch Richtwerte zur Orientierung vorgegeben werden können.



Bei der Erlassung örtlicher Raumordnungsprogramme wird den Gemeinden künftig freigestellt, ob dieses auch ein örtliches Entwicklungskonzept auf Verordnungsebene enthalten soll bzw. ob es sich auch nur auf einzelne Gemeindeteile erstrecken soll. Die bisher in der NÖ BO 1996 enthaltenen Bestimmungen über die Inhalte und die Verfahrensbestimmungen betreffend den Bebauungsplan wurden in das NÖ ROG 2014 übernommen. Dabei wurden auch die Bestimmungen über die Bebauungsweisen

durch den Wegfall der freien Anordnung der Gebäude und der Sonderbebauungsweisen sowie der Modifikation der geschlossenen Bebauungsweise zugunsten einer einfacheren Vollziehbarkeit gestrafft. Für die damit unwirksam werdenden Bebauungsweisen wurden aber entsprechende Übergangsbestimmungen vorgesehen.

Im Sinne einer besseren Übersichtlichkeit der Flächenwidmungspläne ist die Verpflichtung der Eintragung von Wohndichteklassen gestrichen worden, zumal diese bereits seit vielen Jahren nicht mehr rechtsverbindlich waren und daher in Bauverfahren immer wieder zu Missverständnissen führten.

Die Regelungen über die Handelseinrichtungen wurden im Sinne einer besseren Vollziehbarkeit und um sinnwidrige Ergebnisse künftig zu vermeiden, überarbeitet, wobei als Maßstab die – neu definierte – "Verkaufsfläche" heranzuziehen ist. Auch die Begriffe des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes und der funktionellen Einheit bei Handelsbetrieben wurden neu bzw. präziser formuliert.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grünlandbauten wurden die Definitionen im Sinne einer besseren Lesbarkeit gestrafft und den tatsächlichen Betriebsnotwendigkeiten bzw. Wohnbedürfnissen angepasst.

Bei den erhaltenswerten Gebäuden im Grünland ist bei Wohngebäuden eine zweite Kategorie eingeführt worden, die – sofern der Gemeinderat diesen Widmungszusatz festlegt – auch die Wiederrichtung eines derartigen Objektes ermöglicht. Für diesen Fall sowie für größere Erweiterungen von bestehenden Wohnobjekten wurde auch eine "Standortabgabe" als Beitrag zu den Kosten der Verkehrserschließung vorgesehen.

Im Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme wurden der Inhalt der Verständigung der Nachbargemeinde und der Interessenvertretungen erweitert, sowie die Mindestanforderungen hinsichtlich der Planungsgrundlagen dargestellt. Verdeutlicht wurden auch die Verfahrenserleichterungen bei Vorliegen eines verordneten Entwicklungskonzeptes bzw. Teilen davon sowie bei bereits laufenden Überarbeitungen von überörtlichen Raumordnungsprogrammen.

Manfred Wiener
Daniel Raffling