



Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer

Die Raumordnungsnovelle 2016 und ihre Auswirkungen

Gemeindenachmittag, 1.9.2016 im Stadtsaal Melk



1. Novelle zum NÖ-ROG 2014

Landtagsbeschluss 7.7.2016

ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNGSRICHTLINIEN

VERTRAGSRAUMORDNUNG

HANDELSBETRIEBE AUSSERHALB VON ZENTRUMSZONEN

ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM GRÜNLAND

AUFSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

NEUER ÄNDERUNGSANLASS

ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

BAULANDUMLEGUNG



ERGÄNZUNG/ÄNDERUNG DER PLANUNGSRICHTLINIEN

10. § 14 Abs. 2 Z 6 lautet:

„ 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.“

Durchaus sinnvolle Bestimmung und Klarstellung:
Brunnenversorgung ist eher die Ausnahme

meist problematisch wegen hoher Kosten für
Wasseruntersuchungen, etc.

ERGÄNZUNG/ÄNDERUNG DER PLANUNGSRICHTLINIEN





13. § 14 Abs. 2 Z 18 lit. a lautet:

„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;“

„aus der Sicht des Lärmschutzes“ wurde gestrichen, weil auch andere Zielsetzungen, wie Lage, Infrastruktur, Verkehrsanbindung, etc. als fachlich geeigneter zu qualifizieren sind.

Die ursprüngliche Bestimmung wurde damit etwas entschärft, z.B. gäbe es in Melk kaum Erweiterungsmöglichkeiten mehr





Die „Geruchszahl“, die bei der 17. Novelle im Jahr 2007 vorgesehen war, wurde nunmehr fallengelassen.

Begründung: Strukturwandel, Aussiedelung vieler Betriebe

Entfall der Verpflichtung der Landesregierung, eine höchstzulässige Geruchszahl für Tierhaltungsbetriebe im Bauland-Agrargebiet per Verordnung festzulegen, hat auf die praktische Durchführung derartiger Baubewilligungsverfahren keine Auswirkungen, da ohnehin in jedem Einzelfall vom landwirtschaftlichen Sachverständigen die konkrete Geruchszahl nach der provisorischen Richtlinie des Landwirtschaftsministeriums bereits bisher zu ermitteln war.

Im Sinne der Deregulierung ist der Entfall der Geruchszahl positiv zu sehen!!





VERTRAGSRAUMORDNUNG

Im § 17 Abs. 2 wird eingefügt:

„Verträge nach Z. 2 und 3

- bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen
- Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität, z.B. Lärmschutzmaßnahmen, Infrastrukturmaßnahmen)

dürfen auch Grundstücke außerhalb des Baulandes zum Gegenstand haben“

Sehr sinnvolle Ergänzung:

z.B. Flächen für Retentionsräume oder Spielplätze

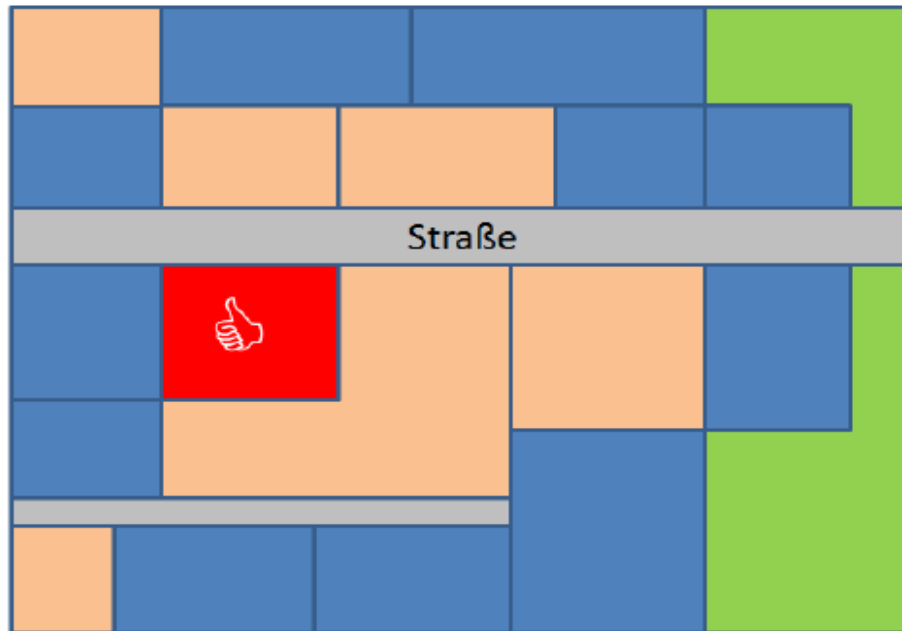
HANDELSBETRIEBE AUSSERHALB VON ZENTRUMSZONEN (bis 750 m² Verkaufsfläche)

§ 18 Abs. 2 lautet:

„(2) Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben von bis zu 750 m² – 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.



Beispiel für einen Fall des § 18 Abs. 2 erster Satz.



Wenn das Baugrundstück (in der Skizze in rot dargestellt) von seinen Grenzen bis zu einer Entfernung von max. 500 m von bebauten Baulandgrundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) (in der Skizze in blau dargestellt) umschlossen ist, ist eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben von bis zu 750 m² (ausgenommen in der Widmung Bauland- Kerngebiet-Handelseinrichtungen) zulässig.

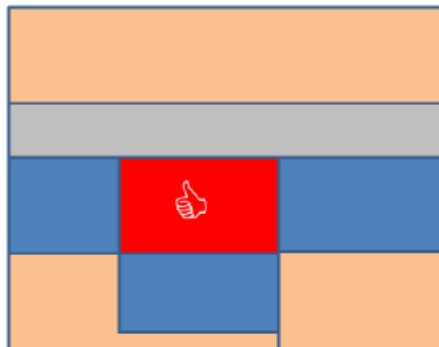


HANDELSBETRIEBE AUSSERHALB VON ZENTRUMSZONEN (bis 750 m² Verkaufsfläche)

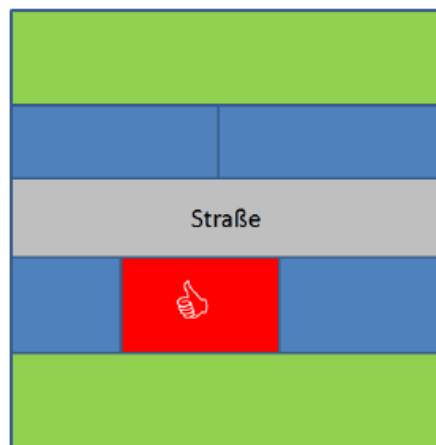
Liegt dies nicht vor, muss

- 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
- 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).

Beispiel für Fälle des § 18 Abs. 2 erster Spiegelstrich:



Wenn wie im ersten Fall das Baugrundstück (in der Skizze in rot dargestellt) an zumindest drei Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Nachbargrundstücke (in der Skizze in blau dargestellt) oder an innerörtliche Grünlandwidmungen wie z.B. Parks angrenzt, wobei sich wie beim zweiten Fall bei einzeliger Bebauung wie in Straßendörfern das dritte mit einem Hauptgebäude bebaute Grundstück straßenseitig dem Baugrundstück überwiegend gegenüberliegend befinden kann (in der Skizze in blau dargestellt), ist eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben von bis zu 750 m² (ausgenommen in der Widmung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen) zulässig. Im dritten Fall ist dargestellt, dass ein Angrenzen auch an innerörtliche Grünlandwidmungen wie z.B. Parks zulässig ist.

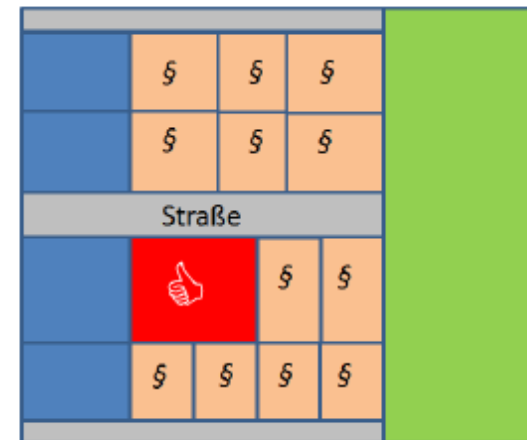


Rot
Blau
Grün

Baugrundstück
mit Hauptgebäuden bebaute Nachbargrundstücke
innerörtl. Grünlandwidmungen

Wenn das Baugrundstück (in der Skizze in rot dargestellt) an ein bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung angrenzt (in der Skizze in blau dargestellt) und zur Gänze von solchen Baulandgrundstücken umschlossen ist, 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 (in der Skizze mit § gekennzeichnet), ist eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben von bis zu 750 m² (ausgenommen in der Widmung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen) zulässig.

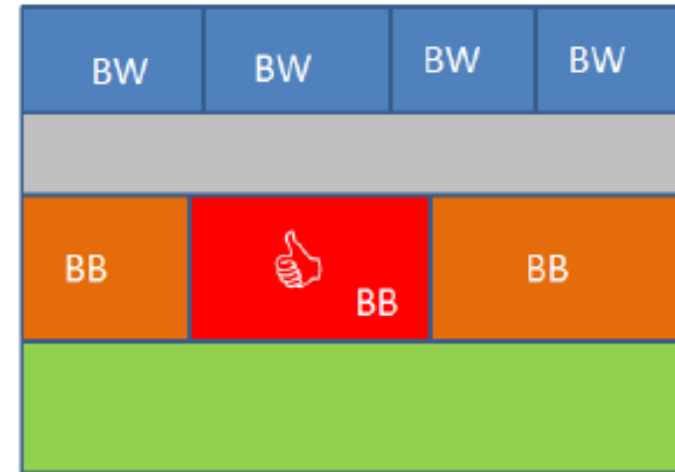
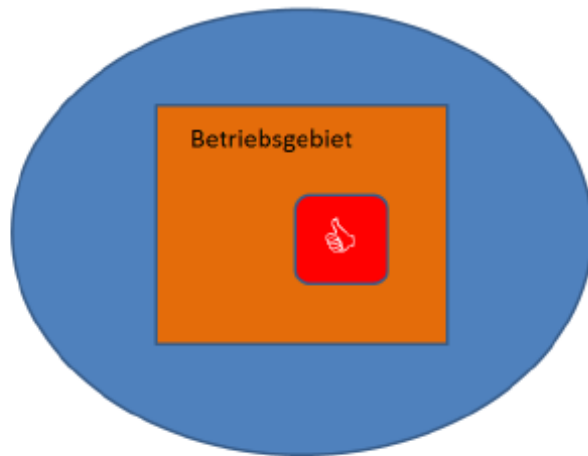
Beispiel für einen Fall des § 18 Abs. 2 zweiter Spiegelstrich:



- § Gemeindeeigentum oder Baulandsicherungsvertrag
- Rot Baugrundstück
- Blau mit Hauptgebäuden bebaute Nachbargrundstücke
- Grün innerörtl. Grünlandwidmungen



Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben im Bauland-Betriebsgebiet von bis zu 750 m² 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.“

Beispiele für Fälle des § 18 Abs. 2 letzter Absatz:

Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben im Baulandbetriebsgebiet von bis zu 750 m² ist zulässig, wenn wie im ersten Fall das Betriebsgebiet (in der Skizze in orange dargestellt) von Wohnbauland oder anderen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) (in der Skizze in blau dargestellt) umschlossen ist oder wie im zweiten Fall das Baugrundstück (in der Skizze in rot dargestellt) an ein bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) (in der Skizze in blau dargestellt) und an zwei weiteren Seiten an bebaute Grundstücke (in der Skizze in orange dargestellt) angrenzt.



§ 18 Abs. 4 lautet:

„(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 m² und die Summe der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren an Standorten gemäß Abs. 3 nicht mehr als 80 m² betragen. Eine funktionelle Einheit ist gegeben, wenn angrenzende und straßenseitig gegenüberliegende Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebauung ausschließlich oder dominierend für Handelseinrichtungen einschließlich Abstellereinrichtungen 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.“

Verkaufsflächen „für zentrumsrelevante Waren“ bis 750 m²:

Wenn z.B. im Bestand 200 m² für nicht zentrumsrelevante Waren vorhanden sind, dürfen diese ersetzt werden.

Die Verkaufsfläche beträgt dann:

$$750 \text{ m}^2 + 200 \text{ m}^2 \text{ (nicht zentrenrelevant)} = 950 \text{ m}^2$$

GEB ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM GRÜNLAND

§ 20 Abs. 2 Z. 4 a: neue Definition:

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

Die Bautradition des Umlandes wurde– zu Recht –gestrichen!



GEB ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM GRÜNLAND

§ 20 Abs. 5 Z.2:

Erhöhung von 300 auf 400 m²!!!





§ 20 Abs. 9: Aufschließungsbeiträge für Geb!

- Für die Wiedererrichtung eines Geb oder Gebäudeteiles,
- einer Erweiterung eines Wohngebäudes, wenn Bruttogeschosßfläche insg. 170 m² übersteigt,
- Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder –teiles auf eine Wohnnutzung

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.

d.h. die Hälfte eines durchschnittlichen Bauplatzes

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 400m² und bei mehreren aufeinanderfolgenden Nutzungsänderungen max. die Standortabgabe in voller Höhe vorzuschreiben ist.



Beispiele:

Annahme Aufschliessungsbeitrag = € 16.000,-, die Hälfte ist € 8.000,-

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

z.B. für ein Haus mit 130 m²:

€ 8.000,- x 130 m² =

€ 1,040.000 : 170 =

€ 6.117,60

Beispiele:

Annahme Aufschliessungsbeitrag = € 16.000,-, die Hälfte ist € 8.000,-

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.

z.B. für einen Zubau bis zu 350 m²:

$$€ 8.000,- \times 350 \text{ m}^2 =$$

$$€ 2.800.000 : 400 =$$

$$€ 7.000,-$$

z.B. für die Erweiterung von 350 m² auf 400 m²:

$$€ 8.000,- \times 50 \text{ m}^2 =$$

$$€ 400.000 : 400 =$$

$$€ 1.000,-$$

Beispiele:

Annahme Aufschliessungsbeitrag = € 16.000,-, die Hälfte ist € 8.000,-

- 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 400m² und bei mehreren aufeinanderfolgenden Nutzungsänderungen max. die Standortabgabe in voller Höhe vorzuschreiben ist.

z.B. für eine Nutzungsänderung von 120 m²

Stallfläche auf Wohnen:

$$€ 8.000,- \times 120 \text{ m}^2 =$$

$$€ 960.000 : 400 =$$

$$€ 2.400,-$$

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.“

§ 20 Abs. 6

Einschränkung der Betriebsbauwerke im Grünland auf öffentliche bzw. kommunale oder genossenschaftliche

Nach dem buddhistischen Tempel in Grafenwörth wird nunmehr definiert, was eine Kapelle oder andere Sakralbauten sind: 3m Länge x 3 m Breite und 6 m Höhe!!!

An bestehenden Bauwerken für die Energie- und Wasserversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung, Aussichtswarten, Kapellen und andere Sakralbauten dürfen jedoch weiterhin bauliche Veränderungen vorgenommen werden – unabhängig von der Flächenwidmung



NEUER ÄNDERUNGSANLASS

§ 25 Abs: 1 Z.7 neu:

7. Wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten führt

Fehlentwicklungen bzw. Entwicklungsdefizite können vor allem aus der Verpflichtung der Gemeinden zur Raumbeobachtung (§ 24 Abs., 18) bewußt werden.

Die Gemeinden dürfen also wieder kommunalpolitisch denken und handeln und gegebenenfalls ihre bisherigen Entwicklungsstrategien überdenken



ZUM BEBAUUNGSPLAN

§ 30 Abs. 2 Z 10 lautet:

„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,“

Flexiblere Handhabung im Hinblick auf Stellplätze,
Anzahl und Breite von Ausfahrten,...



ZUM BEBAUUNGSPLAN

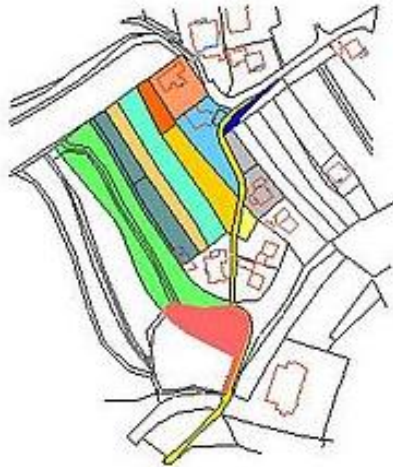
§ 30 Abs. 2 Z 13 lautet:

„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, LGBI. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung),“

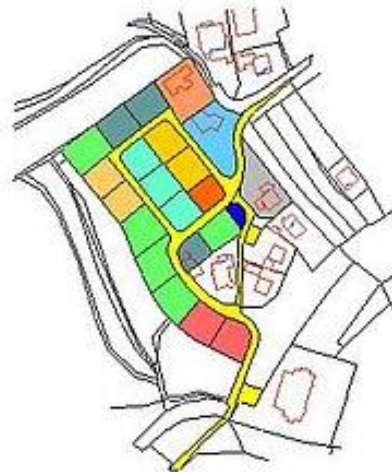
Verbot eines Kellergeschosses bei hochanstehendem Grundwasser, war bisher nicht möglich

NEUER ABSCHNITT V: BAULANDUMLEGUNG

Beispiel Baulandumlegung



*Grundstücke VOR der
Baulandumlegung - völlig
unbebaubar und schlecht
erschlossen*



*Grundstücke NACH der
Baulandumlegung - bebaubar, gut
erschlossen*



*Naturaufnahme der
Baulandumlegung mit bereits
verbauten Grundstücken*

Beispiel: Baulandumlegung "Steige"

Statistik:

- KG. Arzl im Pitztal
- Fläche des Baulandumlegungsgebietes: 1,78 ha
- Anzahl der beteiligten Grundeigentümer: 20
- aufzubringende Wegfläche: 1986 m²



NEUER ABSCHNITT V: BAULANDUMLEGUNG

Auszug aus dem Kommentar zur Änderung:

„Der Hauptzweck besteht darin, dass eine sinnvolle Siedlungserweiterung nicht mehr am Widerstand einzelner Grundeigentümer scheitern muss, weil sich diese an einem gemeinsamen Siedlungskonzept bzw. der Schaffung bebaubarer Bauplätze nicht beteiligen. Diese Maßnahme dient somit auch dem hochrangigen Ziel der Mobilisierung bisher nicht genützter Baulandflächen“



NEUER ABSCHNITT V: BAULANDUMLEGUNG

Dieses Ziel ist m.E. nicht zu erreichen:

$\frac{3}{4}$ der Grundeigentümer (gemessen an der Fläche) müssen zustimmen

Ein sehr aufwändiges und teures Verfahren – vor allem für die Gemeinden, ohne Garantie, dass die neu geschaffenen Bauplätze tatsächlich auch verkauft und verbaut werden

M.E. ein Tranquilizer gegenüber der vor Inkrafttreten schon gestrichenen Infrastrukturabgabe, die man partout nicht einführen will !!!

Die Gebührenbefreiung wird Spekulanten auf den Plan rufen, die sich gegenseitig abstimmen, um ja keine Abgaben zahlen zu müssen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Für Fragen:

- Jetzt
- herbert.schedlmayer@raumordnung.at
- 02754 6803 oder 0664 4834477