



Rechtliche Grundlagen

P2 Schwechat

Gruppe 5

Eibl Theresa	0825725
Felber Bernhard	0825960
Fellinger Marlies	0825900
Plakolm Marie Sophie	0826603
Zwettler Katharina	0709885

LAW

30. November 2010



Inhaltsverzeichnis

1. KURZE ERLÄUTERUNG ZUR UNVOLLSTÄNDIGKEIT.....	4
2. EUROPAEBENE	5
3. BUNDESEBENE.....	5
3.1. <i>Fachplanung auf Basis der Bundesmaterien.....</i>	5
3.2. <i>Fachplanung auf Basis der Bundesmaterie im Untersuchungsgebiet.....</i>	5
3.3. <i>ÖREK.....</i>	5
4. LANDESEBENE.....	6
4.1. <i>Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz.....</i>	6
4.2. <i>Fachplanung auf Basis von Landesmaterie.....</i>	6
4.3. <i>Fachplanung auf Basis von Landesmaterie im Untersuchungsgebiet....</i>	6
4.4. <i>Landesentwicklungskonzept.....</i>	6
4.5. <i>Regionales Entwicklungskonzept.....</i>	7
4.6. <i>Regionales Raumordnungsprogramm.....</i>	7
4.7. <i>Kleinregionales Entwicklungskonzept.....</i>	7
5. GEMEINDEEBENE.....	7
6. DAS NIEDERÖSTERRICHISCHE RAUMORDNUNGSGESETZ	8
6.1. <i>Einleitung und Definitionen aus dem NÖROG.....</i>	8
6.2. <i>Leitziele.....</i>	8
6.2.1. <i>Generelle Leitziele.....</i>	8
6.2.2. <i>Leitziele für die überörtliche Planung</i>	9
6.2.3. <i>Leitziele für die örtliche Planung</i>	9
6.3. <i>Überörtliche Raumordnung</i>	9
6.3.1. <i>Überörtliche Raumordnungsprogramme</i>	9
6.3.2. <i>Änderung der Raumordnungsprogramme</i>	10
6.3.3. <i>Wirkungen der Raumordnungsprogramme.....</i>	10
6.3.4. <i>Raumordnungsbeirat.....</i>	10
6.3.5. <i>Regionale Raumordnungsprogramme</i>	11
6.3.6. <i>Raumordnungsprogramme für Sachbereiche</i>	11
6.3.7. <i>Überörtliche Raumordnungs- und Entwicklungskonzepte.....</i>	11
6.4. <i>Örtliche Raumordnung</i>	11
6.4.1. <i>Örtliches Raumordnungsprogramm.....</i>	11
6.4.2. <i>Flächenwidmungsplan</i>	12
6.4.3. <i>Widmungen, Widmungsarten und Kenntlichmachungen</i>	13
6.4.4. <i>Bauland</i>	13
6.4.5. <i>Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung</i>	13
6.4.6. <i>Gebiete für Handelseinrichtungen</i>	14
6.4.7. <i>Verkehrsflächen.....</i>	14
6.4.8. <i>Grünland</i>	14



6.4.9. Campingplatz.....	15
6.4.10. Vorbehaltsflächen.....	15
6.4.11. Stadt- und Dorferneuerung	16
6.4.12. Das Verfahren	16
6.4.13. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes	16
6.4.14. Bausperre	17
6.4.15. Ersatz von Aufwendung.....	17
6.5. Gemeinsame Bestimmungen zwischen überörtlicher und örtlicher Raum- ordnung	17
6.5.1. Abgrenzungen.....	17
6.5.2. Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden	17
6.5.3. Unterstützung der Gemeinde	18
6.5.4. Übergangsbestimmungen.....	18



1. KURZE ERLÄUTERUNG ZUR UNVOLLSTÄNDIGKEIT

Die Analyse der rechtswirksamen Festlegungen aufgrund von Bundes- und Landesmaterie wurde ausgelassen - der Grund : aufgrund der fehlenden Flächenwidmungspläne.



2. EUROPAEBENE

Das europäische Entwicklungskonzept wurde von der europäischen Union im Mai 1999 erlassen, um eine nachhaltige und ausgewogene Raumentwicklung sicherzustellen. Alle Verantwortlichen für Raumentwicklung sollen sich an dessen räumlichen Leitbildern orientieren, um die gemeinsamen Ziele zu erreichen. Die Hauptziele sind „Stärkung des wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhaltes, umweltschonende Wirtschaftsentwicklung, ausgewogene Raum-



entwicklung sowie die Vereinbarung von sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und ökologischen Ansprüchen“. (europäische Kommission 1999: 11) In Anlehnung an das Zieldreieck ausgewogener und nachhaltiger Raumentwicklung entstanden 3 grundlegende Ziele europäischer Politik – wirtschaftlicher und sozialer Zusammenhalt, Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und des kulturellen Erbes, sowie ausgeglichene Wettbewerbsfähigkeit des europäischen Raumes. (vgl. Europäische Kommission 1999: 10f)

Abb. 1: Zieldreieck ausgewogener und nachhaltiger Raumentwicklung (Europäische Kommission 1999: 11)

3. BUNDESEBENE

3.1. Fachplanung auf Basis der Bundesmaterien

Die Planungsbefugnis ist nach der Generalklausel des Bundesverfassungsgesetzes im Kompetenzbereich der Länder, dem Bund kommen jedoch sektorale Zuständigkeiten zu, die für Länder und Gemeinden verpflichtend wirken. (vgl. ÖREK 2010)

Die Fachplanung aufgrund Bundesmaterie umfasst die Bereiche Elektrizitätswesen, Bodenreform, Binnenschifffahrt, Assanierung, Volkswohnungswesen, Militärische Angelegenheiten, Denkmalschutz

Maßnahmen zur Abwehr von gefährlichen Belastungen der Umwelt, Starkstromwegerecht, Wildbachverbauungen, Wasserrecht, Forstwesen, Post- und Fernmeldewesen, Festlegung der Trassen für Bundesstraßen, Erklärung zum Eisenbahngrundstück, Festlegung von Flugplatz-Sicherheitszonen, Verkehrswesen, Gewerbe und Industrie.

3.2. Fachplanung auf Basis der Bundesmaterie im Untersuchungsgebiet

3.3. ÖREK

Das Österreichische Entwicklungskonzept (ÖREK) wird alle zehn Jahre von der österreichischen Raumordnungskonferenz herausgegeben. Es hat Empfehlungscharakter, identifiziert Trends und Herausforderungen und legt in Anlehnung an das europäische Entwicklungskonzept die Grundsätze „sparsame, schonende Nutzung des Raums und der Umwelt, die Schaf-



fung der räumlichen Voraussetzungen zur wirtschaftlichen Entwicklung, die Entfaltung der Gesellschaft im Raum und aktive Mitgestaltung an Veränderungsprozessen“ (ÖROK 2010): zur räumlichen Entwicklung fest. (vgl. ÖREK 2002)

4. LANDESEBENE

Aufgrund des Artikels 15 des Bundesverfassungsgesetzes kommt den Ländern die grundlegende Kompetenz in der Raumplanung zu. „Soweit eine Angelegenheit nicht ausdrücklich durch die Bundesverfassung der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes übertragen ist, verbleibt sie im selbständigen Wirkungsbereich der Länder“ (B-VG Art. 15 Abs. 1) Die rechtliche Grundlage zur Raumplanung bilden die Raumordnungsgesetze der Länder.

4.1. Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz

Dieses Kapitel wird ab Seite 6 ausgiebig behandelt, da es für die Planung im Untersuchungsgebiet wichtige Informationen enthält.

4.2. Fachplanung auf Basis von Landesmaterie

Neben dem nominellen Raumordnungsrecht müssen bei der Planung auch andere Rechtsnormen beachtet werden, die Raumfaktoren wie Boden, Luft oder Wasser betreffen. Unter dem sogenannten funktionellen Raumordnungsrecht befinden sich Rechtsmaterien wie Baurecht, Grundverkehrsrecht, Natur- und Landschaftsschutz, Landstraßen, Agrar- und Landwirtschaftsrecht, Gemeindestrukturreform, Landesschulen und Kindergärten, Überörtlicher Wohnbau und Siedlungsstruktur.

4.3. Fachplanung auf Basis von Landesmaterie im Untersuchungsgebiet

4.4. Landesentwicklungskonzept

Die Erstellung eines Landesentwicklungskonzeptes ist in Niederösterreich im Gegensatz zu der Steiermark, Salzburg und Burgenland nicht verpflichtend. Es legt Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Entwicklung fest und stellt Ziele der Raumordnung und der Landesentwicklung auf. Diese Ziele sind in Niederösterreich die Erreichung „gleichwertiger Lebensbedingungen für alle gesellschaftlichen Gruppen in allen Landesteilen“, die Schaffung „wettbewerbsfähige Regionen und Entwicklung der regionalen Potentiale und nachhaltige, umweltverträgliche und schonende Nutzung der natürlichen Ressourcen“ (Amt der Niederösterreichischen Landesregierung 2004: 24)

(vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung 2004)



4.5. Regionales Entwicklungskonzept

Ebenfalls unverbindlich ist das regionale Entwicklungskonzept „Perspektiven für die Hauptregion Industrieviertel, das in Anlehnung an das Landesentwicklungskonzept erstellt wurde. Es legt allgemeine wünschenswerte Ziele für die Entwicklung in der Region fest. (vgl. Amt der Amt der Niederösterreichischen Landesregierung 2005)

4.6. Regionales Raumordnungsprogramm

Das verbindliche Raumordnungsprogramm „Regionales Raumordnungsprogramm Wiener Umland Süd“ legt folgende Ziele und in weiterer Folge die Maßnahmen zu deren Erfüllung fest:

- „Abstimmung des Materialabbaues auf den mittelfristigen Bedarf, auf die ökologischen Grundlagen und auf andere Nutzungsansprüche.
- Festlegung siedlungstrennender Grünzüge und Siedlungsgrenzen zur Sicherung regionaler Siedlungsstrukturen und typischer Landschaftselemente sowie zur vorausschauenden Vermeidung von Nutzungskonflikten.
- Sicherung und Vernetzung wertvoller Biotope.
- Rücksichtnahme auf die für die Wasserversorgung relevanten Grundwasserkörper.
- Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft.“ (Amt der Niederösterreichischen Landesregierung 2010: 1)

4.7. Kleinregionales Entwicklungskonzept

Niederösterreich ist in 71 Kleinregionen unterteilt, 41 davon haben ein Kleinregionales Entwicklungskonzept. Die Kleinregion Römerland-Carnuntum, in dem sich das Untersuchungsgebiet befindet, zählt nicht dazu.

5. GEMEINDEEBENE

Die örtliche Raumplanung umfasst „alle Angelegenheiten, die im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der Gemeinden liegen und durch diese auch besorgt werden können“. (Art. 118 Abs. 2 B-VG) Alle rechtlichen Grundlagen hierzu befinden sich im Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz.



6. DAS NIEDERÖSTERRICHISCHE RAUMORDNUNGSGESETZ

Die Änderung des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes aus dem Jahr 1976 ist am 28. Juni 2007 beschlossen worden.

6.1. Einleitung und Definitionen aus dem NÖROG

Die P-2-Region besteht aus acht Gemeinden, die sich in der Nähe des Flughafens Schwechat befinden; das sind Schwechat, Zwölfaxing, Himberg, Schwadorf, Rauchenwarth, Klein-Neusiedl, Enzersdorf und Fischamend.

Definition aus dem NÖROG:

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 verwendet werden sollen.“

Ziel der Analyse dieser Gemeinden ist es, am Ende des Sommersemesters 2011 ein regionales Entwicklungskonzept zu erstellen.

Definition aus dem NÖROG

Entwicklungskonzept: „Leitvorstellungen aufgrund der Ergebnisse der Grundlagenforschung für die mittel- und langfristige Entwicklung des jeweiligen Raumes (Land, Region, Gemeinden).“

(NÖROG 2007: 6)

6.2. Leitziele

Bei der Vollziehung des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes sollen Leitziele helfen. Diese werden in generelle, überörtliche und örtliche gegliedert. In den folgenden Unterkapiteln wurden jene Inhalte zusammengefasst, die für das Planungsgebiet, die Region Schwechat, relevant sind.

6.2.1. Generelle Leitziele

Die überörtliche Interessen haben Vorrang gegenüber den örtlichen Interessen. Die Interessen der Gemeinden sollten allerdings bei der Planung berücksichtigt werden.

Die Maßnahmen der Raumordnung sollten auf schonende Verwendung natürlicher Ressourcen, sparsame Verwendung von Energie und Nachhaltigkeit ausgerichtet sein.

Es geht um die Ordnung einzelner Nutzungen, um Störungen zu vermeiden (betrifft den Flughafen) und darum, Gebiete mit besonderer Standorteignung zu sichern.

In der Region gibt es eine relative hohe Verkehrsbelastung. Ein Leitziel, das im NÖROG festgehalten wurde, ist, ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen anzustreben, den Verkehr auf Verkehrsträger mit den vergleichsweise geringsten Auswirkungen zu verlagern, oder den noch



verlagerbaren Verkehr möglichst sicher und umweltfreundlich abzuwickeln.

Ein weitere Punkt, der im Untersuchungsgebiet stark zu tragen kommen könnte, ist die Unterstützung von Nationalparks durch Maßnahmen der Raumordnung im Umland.

Unter dem Leitziel „Vermeidung von Gefahr für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung. Sicherung bzw. Ausbau der Voraussetzungen für die Gesundheit“ wird auch der Schutz vor Gefährdung durch Lärm, Staub, Geruch, Strahlung, Erschütterung und dergleichen erwähnt. Es geht um die Sicherung der natürlichen Voraussetzungen zu Erhaltung des Kleinklimas einschließlich der Heilkimate und Reinheit der Luft.

Diese Punkte sollten näher betrachtet werden - welche Maßnahmen werden getroffen, um diesen Zielen nachzukommen? Gibt es Maßnahmen?

6.2.2. Leitziele für die überörtliche Planung

Auch besondere Leitziele für die überörtliche Raumordnung werden genannt. Hier geht es unter anderem um die ausreichende Versorgung mit technischen und sozialen Einrichtungen. Inwieweit sind die Gemeinden der Untersuchungsregion davon betroffen. In Rauchenwarth etwa gibt es nicht einmal einen Nahversorger.

Ein weiterer Punkt bezieht sich auf die Abstimmung des Materialabbaus auf den mittelfristigen Bedarf, auf die ökologischen Grundlagen und auf die anderen Nutzungsansprüche.

6.2.3. Leitziele für die örtliche Planung

Leitziele für die örtliche Planung sind beispielsweise die Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne, die Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche, die klare Abgrenzung der Ortsbereiche gegenüber der freien Landschaft und vieles mehr.

6.3. Überörtliche Raumordnung

6.3.1. Überörtliche Raumordnungsprogramme

Wenn es zur panvollen Entwicklung des Landesgebiets notwendig ist, hat die Landesregierung Raumordnungsprogramme für die Region oder für einzelne Sachbereiche aufzustellen und zu verordnen. Die Basis dafür bilden die Leitziele und Ergebnisse aufbereiteter Entscheidungsgrundlagen. Maßnahmen, die zur Erreichung der Ziele gewählt wurden, müssen festgelegt werden. Dabei sind europarechtliche Vorgaben, Planungen von Bund, Ländern sowie benachbarten Bundesländern zu berücksichtigen.

Die Festlegung eines überörtlichen Raumordnungsprogrammes beruht auf der Erfassung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten des Gebiets sowie deren Veränderungen. In den Erstellungsprozess fällt auch die Entwicklung von Tendenzen. Gemeinde und andere öffentliche Körperschaften müssen der Landesregierung Auskünfte erteilen, wenn diese sie darum ersucht.



Bei der Erstellung eines überörtlichen Raumordnungsprogrammes ist eine strategische Umweltverträglichkeitsprüfung (SUP) durchzuführen. Bei Änderungen eines solchen Programmes muss die Landesregierung prüfen, ob eine SUP erforderlich ist.

Auf das Land kommen nach der Erstellung des überörtlichen Raumordnungsprogrammes Pflichten zu: Die Landesregierung muss den Entwurf (eventuell mit Umweltbericht) sechs Wochen im Internet veröffentlichen. Es muss darauf hingewiesen werden, dass jede eine schriftliche Stellungnahme innerhalb dieser Frist abgeben kann. An bestimmte Adressen ist der Entwurf inklusive Einladung zur Stellungnahme verpflichtend zu senden. Dazu zählen der Landtagsklub, die Umweltbehörde, betroffene Gemeinden, die Wirtschaftskammer und viele mehr.

Die Gemeinden legen die übermittelten Unterlagen zwei Wochen lang zur Einsicht im Gemeindeamt (Magistrat) auf. Sie sind verpflichtet, dies kundzumachen und müssen ausdrücklich auf die Möglichkeit hinweisen, beim Amt eine Stellungnahme einzubringen.

Geht es darum, über das Raumordnungsprogramm zu entscheiden, sind rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen und gegebenenfalls der Umweltbericht zu berücksichtigen.

Die Landesregierung muss die Auswirkungen solcher Programme auf die Umwelt und die Raumstruktur beobachten und auf etwaige negative Entwicklungen reagieren.

6.3.2. Änderung der Raumordnungsprogramme

Ein Raumordnungsprogramm darf abgeändert werden, wenn eine Änderungen der Rechtslage, wesentliche Änderungen der Grundlagen oder verbesserte Planungsgrundlagen (von örtlichen Raumordnungsprogrammen oder Entwicklungskonzepten) eine Unschärfe aufzeigen.

6.3.3. Wirkungen der Raumordnungsprogramme

Örtliche Raumordnungsprogramme und Maßnahmen des Landes dürfen überörtlichen Raumordnungsprogrammen nicht widersprechen.

6.3.4. Raumordnungsbeirat

Beim Amt der Landesregierung ist zur Beratung in Angelegenheiten der Raumordnung ein Raumordnungsbeirat einzurichten. Die Mitglieder kommen aus der Landesregierung, ihr Vorsitzender ist das für Raumordnung zuständige Mitglied, der Stellvertreter kommt aus der stärksten Partei, die nicht den Vorsitzenden stellt. Die weiteren Mitglieder werden auf Vorschlag des Landtagsklub nach dem Stärkeverhältnis in der Landesregierung bestellt.

Teil des Beirats sind auch Vertreter, denen jedoch kein Veto-Recht zukommt.

Aufgabe des Raumordnungsbeirates ist es, Empfehlungen zu Programmen, Konzepten, Strategien, Maßnahmen und allen anderen Angelegenheiten der Raumordnung, die ihm von der Landesregierung zugewiesen werden, abzugeben. Die Sitzungen sind nicht öffentlich, der Vorsitzende kann jedoch Auskunftspersonen hinzuziehen - dies muss er tun, wenn das mindestens drei Mitglieder des Raumordnungsbeirates verlangen.



6.3.5. Regionale Raumordnungsprogramme

Für jene Teile des Landes, in denen es zur planvollen regionalen Entwicklung notwendig ist, sind regionale Raumordnungsprogramme aufzustellen. Den Geltungsbereich bestimmen gemeinsame Probleme, Schwerpunkte, geografische Besonderheiten und Zielsetzungen. Es sollen überschaubare Einheiten gebildet werden - im besten Falle, sollen diese zur Identitätsfindung in der betroffenen Region beitragen.

Ziele und Maßnahmen sind anzugeben, einen Fokus gibt es auf 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 sowie die Sicherung der Vorkommen mineralischer Rohstoffe.

Dazu müssen die Kategorien „Ballungsräume“, „ruhige Gebiete in Ballungsräumen“ und „ruhige Gebiete auf dem Land“ festgelegt werden.

6.3.6. Raumordnungsprogramme für Sachbereiche

Anzustrebende Ziele und Maßnahmen des Landes werden im Hinblick auf die soziale, wirtschaftliche, kulturelle und sonstige Entwicklung des Landes festgelegt.

6.3.7. Überörtliche Raumordnungs- und Entwicklungskonzepte

Die Landesregierung erstellt für das gesamte Landesgebiet oder einzelne Regionen Raumordnungs- und Entwicklungskonzepte. Dabei sind die Themenbereiche „Europaschutzgebiete“, „Wirtschaft“, „Arbeitsmarkt“, „Verkehr“, „Bevölkerungsentwicklung“, „Gesundheit“, „Soziales“ und „Bildung“ zu berücksichtigen. Ziel ist es, Entwicklungsvorstellungen und Maßnahmen abzustimmen.

6.4. Örtliche Raumordnung

6.4.1. Örtliches Raumordnungsprogramm

Jede Gemeinde hat ein Örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen und zu verordnen. Dabei muss auf Planungen und Maßnahmen des Bundes, des Landes und benachbarter Gemeinden Rücksicht genommen werden.

Inhalte sind Planungsziele und Maßnahmen, enthalten sein müssen außerdem ein Entwicklungskonzept, in dem Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes in Plänen dargestellt werden, und der Flächenwidmungsplan.

Als Grundlage dient die Untersuchung der Gemeinde nach wirtschaftlichen, naturräumlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten und deren Veränderungen. Außerdem muss eine Flächenbilanz erstellt werden - diese kann die Landesregierung nachfragen.



6.4.2. Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan gliedert das Gemeindegebiet auf Basis der Ziele, die definiert wurden - enthalten sind Widmungsarten für alle Flächen.

Zahlreiche Planungsrichtlinien müssen eingehalten werden, im Folgenden werden einige genannt und näher beschrieben:

Flächen für bauliche Nutzungen sollen auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß beschränkt werden.

Wichtig ist die Sicherstellung von **wertvollen Flächen für Land- und forwirtschaftliche Produktion**.

Wenn sich Flächen für eine Nutzung durch eine **industrielle oder gewerbliche Betriebsstätte** eignen, sollen diese gesichert werden - aber nur, wenn nicht andere Ziele Vorrang haben.

Die **Erschließung von Bauland** muss durch öffentliche Verkehrsflächen (bei Bauland-Sondergebiet sind es private Verkehrsflächen) gewährleistet werden.

Die übergeordnete Verkehrsfunktion von **Bundes- und Landesstraßen** darf vor allem bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen nicht beeinträchtigt werden - dieser Punkt ist sehr interessant. Die Straßen in der Region sind stark befahrene Bundes- und Landesstraßen. In der Bestandsanalyse sollte auch ein Fokus auf Anbau und Grundstückszufahrten, die die Funktionen behindern könnten, gerichtet werden.

Wohnbauland sollte so an bestehende Siedlungsgebiete angeschlossen werden, dass kompakte Einheiten entstehen.

Für **Widmungen für Erholungseinrichtungen, Wohnbauland und Sondergebiet mit Schutzbedürfnis** gilt: Diese dürfen nur außerhalb von Störeinflüssen angeordnet werden.

Dazu zählen auch landwirtschaftliche Betriebe, von denen eine enorme Geruchsbelästigung ausgeht. In den acht Gemeinden gibt es relativ viele landwirtschaftliche Betriebe - diese Planungsrichtlinie ist sehr wichtig, um frühzeitig zu erkennen, wo es Potenzial für diese Widmungen gibt.

Ein weiterer Punkt der Planungsrichtlinien ist der Hinweis darauf, dass ausreichend **Freizeit und Erholungseinrichtungen** vorhanden sein sollen. Die Analyse dieses Punktes ist schwierig, da unter „ausreichend“ sehr viel verstanden werden kann.

Bei der Festlegung von **Betriebs- und Wohngebieten**, soll eine baublockweise Trennungen durch Verkehrsflächen und/oder Grüngürtel sichergestellt werden. Außerdem müssen Betriebs- und Industriegebiete so festgelegt werden, dass es eine Konzentration innerhalb der Gemeinde gibt. Bei Exkursionen in die Untersuchungsregion ist aufgefallen, dass es einige Betriebe im Herzen der Gemeinde gibt - vor allem ältere, die zum Teil auch nicht mehr genutzt werden. Viel befinden sich auch außerhalb der Ortzentren. Eventuell hat diese Richtlinie etwas mit der Rücksichtnahme auf Gefahrenbereiche zu tun.

Die Festlegung von **Zentrumszonen** könnte Teil eines überörtlichen Entwicklungskonzepts sein. Die Bestimmungen dafür sind im Flächenwidmungsplan genau geregelt: Zentrumszonen



müssen innerhalb einer bestehenden zusammenhängenden Siedlungseinheit eine Mindestanzahl von Einwohnern haben, es muss eine gute Verkehrsanbindung, eine dichtere Baustruktur und ein bestimmter Durchmischungsgrad vorliegen.

Kleinstsiedlung können trotz mangelnder infrastruktureller Versorgung einen erhaltenswerten Charakter haben - dann geht es darum ihre Bedeutung und Charakteristik herauszustreichen und eine Schließung innerer Baulücken zu erwirken.

In der Gemeinde Klein-Neusiedl ist die Möglichkeit, Bauland auszuweisen, nicht mehr gegeben. Hier sind die Anteile an Flughafen-Grundstücken schon sehr groß. In anderen Gemeinden gibt es diese Möglichkeit noch. Hier ist darauf zu achten, dass es für **lärmsensible Widmungsarten** Bestimmungen gibt: Wenn Grundstücke, bei denen eine hohe Lärmbelastung besteht und bei denen deshalb eine abschirmende Maßnahme ansteht, umgewidmet werden, darf das nur passieren, wenn es keine besser geeigneten Flächen gibt. Zur Beurteilung des Lärmausmaßes müssen auch Prognosen für die Zukunft miteinbezogen werden.

Die Landesregierung bestimmt durch Verordnungen den äquivalenten Lärmpegel.

6.4.3. Widmungen, Widmungsarten und Kenntlichmachungen

Bauland, Verkehrsflächen und Grünland werden im Flächenwidmungsplan festgelegt. Hier werden auch Flächen festgelegt, die zur Bebauung ungeeignet sind (etwa Flächen, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden, Flächen in extremen Schatten- oder Feuchtlage).

6.4.4. Bauland

Bauland wird in folgende Widmungsarten gegliedert:

Wohngebiet: Wohngebäude und Gebäude die dem täglichen Bedarf der Bevölkerung dienen

Kerngebiet: öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude, Betriebe, die sich dem Siedlungskern anpassen

Betriebsgebiet: keine übermäßige Lärm- und Geruchsbelästigung, keine schädlichen, störenden oder gefährlichen Einwirkungen auf die Umwelt

Industriegebiet; Bauwerke, die nicht in anderen Widmungsarten zulässig sind (aufgrund von Erscheinungsform und/oder räumlicher Ausdehnung)

Agrargebiet: Bauwerke für land- und forstwirtschaftliche Betriebe oder sonstige Tierhaltung sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück

Sondergebiete: Besonderer Schutz ist erforderlich, oder jene, die den restlichen Kategorien nicht zugeordnet werden können.

6.4.5. Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung

Wenn die Gemeinde Bauland neu widmet, darf sie eine Befristung von fünf Jahren festlegen. Innerhalb eines Jahres kann die Widmung dann wieder geändert werden, wenn das Grundstück nicht bebaut wurde. - eine Entschädigung gibt es für die Grundeigentümer nicht,



Die Gemeinde darf mit den Eigentümern auch bestimmte Verträge abschließen. Dabei geht es beispielsweise um die Verpflichtung, das Grundstück innerhalb einer Frist zu bebauen, bestimmte Nutzungen durchzuführen oder Maßnahmen zur Verbesserung der Baulandqualität zu treffen.

6.4.6. Gebiete für Handelseinrichtungen

In Zentrumszonen, innerhalb und außerhalb geschlossener Ortsgebiete gibt es für Handelszentren unterschiedliche Beschränkungen was Bruttogeschosßfläche und Verkaufsfläche anbelangt. Wieder andere Bestimmungen gelten, wenn sich mehrere Handelsbetriebe zu einer Einheit zusammenschließen, wenn bestimmte Waren angeboten werden, oder wenn es einen Direktverkauf vom Produktionsstandort gibt.

6.4.7. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen dienen dem fließenden und dem ruhenden Verkehr. Sie sind öffentlich, wenn sie nicht ausdrücklich als Privatstraßen festgelegt wurden. Sie können auf einen bestimmten Zweck (etwa Radweg, Reitweg, Fußgängerweg) eingeschränkt werden - dies wird im Flächenwidmungsplan näher bezeichnet.

6.4.8. Grünland

Flächen, die nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmet sind, sind Grünland!

Grünland wird in 20 Widmungsarten unterteilt.

Dazu zählen Land- und Forstwirtschaft, Grüngürtel, Sportstätten, Friedhöfe, Wasserfläche, Windkraftanlagen, erhaltenswerte Gebäude im Grünland und mehr.

Wenn eine Fläche als Materialgewinnungsstätte ausgewiesen wird, muss die Gemeinde eine Folgewidmung festlegen. Zwischen Himberg und Schwadorf wird Schotter abgebaut - im Zuge der Bestandsanalyse sollte demnach die Folgewidmung ausgeforscht werden, um Potenziale, Chancen oder Risiken früh zu erkennen.

Bei der Widmung einer Fläche als Windkraftanlage müssen eine Mindestdichte des Windes und ein Mindestabstand zu anderen Widmungsarten festgelegt werden. Hier sollte eine größtmögliche Konzentration von Anlagen angestrebt werden.

Die Errichtung von Bauwerken für die Energie- und Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung, Kleindenkmälern, Kunstwerken und ähnlichem darf auch in Grünland bewilligt werden. Wenn Gemeinden durch ein überörtliches Raumordnungsprogramm dazu ermächtigt sind, dürfen sie Offenlandflächen für offene und unbewaldete Landschaftsteile festlegen. Dies sind jene Flächen, die aus Gründen der Agrarstruktur, des Fremdenverkehrs, der Siedlungsstrukturen sowie des Orts- und Landschaftsbildes offen bleiben sollen. Die Festlegung ist nur in Verbindung mit bestimmten Widmungsarten zulässig - wo sie überhaupt möglich sind, sollte im Vorhinein überprüft werden.



6.4.9. Campingplatz

Im Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz werden Campingplätze wie folgt definiert: „Ein Campingplatz ist eine touristische Einrichtung, die für mehr als eine Woche einem zehn Personen übersteigenden Kreis von Erholungssuchenden zum Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen, einschließlich des damit allenfalls verbundenen Abstellen von Kraftfahrzeugen dient.“

Im Flächenwidmungsplan muss die Widmung „Grünland-Campingplatz“ ausgewiesen werden. Hier gibt es aber Einschränkungen. Es darf nur auf Flächen ausgewiesen werden, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, die eine funktionsgerechte Verkehrserschließung aufweisen, auf denen Wasserver- und -entsorgung sowie Abfallentsorgung möglich ist und wo es zu keiner Beeinträchtigung benachbarter Nutzungen kommt.

6.4.10. Vorbehaltsflächen

Vorbehaltsflächen werden im Flächenwidmungsplan gekennzeichnet. Diese können für Schulen und Kindergärten, Gebäude zur Unterbringung von Behörden und Dienststellen, für Einrichtungen zur Gesundheitsförderung der Bevölkerung, Sozialhilfe, das Rettungswesen, der Energieversorgung, der Müllbeseitigung, gesetzlich anerkannte Kirchen und Religionsgesellschaften und mehr ausgewiesen werden.

Wenn es zwischen Antragsberechtigten und Eigentümer nach Inkrafttreten oder Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht zu einer Einigung kommt, kann bei der Gemeinde ein Antrag auf Enteignung gestellt werden. Die Gemeinde muss den Antrag mit einer Stellungnahme der Landesregierung innerhalb von zwei Monaten vorlegen. Ist die Gemeinde selbst Antragsstellerin, ist der Antrag auf Enteignung bei der Landesregierung zu stellen.

Enteignung kann laut NÖROG den Erwerb von fremdem Eigentum, die Begründung von Rechten an fremdem Eigentum sowie den Untergang fremder Rechte am eigenen oder fremden Grund umfassen.

Eine Enteignung ist dann unzulässig, wenn die Enteignung nicht auf den geringsten Eingriff in fremde Rechte beschränkt wurde oder wenn die Antragsberechtigten selbst im Gemeindegebiet über Flächen verfügen, die für Vorbehaltszwecke geeignet sind. Die Höhe der Entschädigung wird nach dem Verkehrswert der Fläche bemessen, den diese vor der Ausweisung als Vorbehaltsfläche hatte

Die Landesregierung hat dabei eine sehr wichtige Bedeutung: In einem schriftlichen Bescheid entscheidet sie über die Enteignung und legt auch die Höhe der Entschädigung fest. Das Eigentumsrecht wird erst dann übertragen, wenn seit der Rechtskraft des Bescheides mindestens drei Monate vergangen sind und die Entschädigung bezahlt oder bei Gericht hinterlegt worden ist. Für den Antragsgegner gibt es trotzdem noch eine Chance, die ursprünglichen Eigentumsverhältnisse wieder herzustellen: Wenn die enteignete Vorbehaltsfläche nicht innerhalb von zehn Jahren nach Rechtskraft des Enteignungsbescheid im Sinne des Vorbehaltszwecks genutzt wird, kann der Antragsgegner die Aufhebung der Enteignung beantragen.



6.4.11. Stadt- und Dorferneuerung

Dieses Thema wird im Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz nur sehr kurz behandelt. Festgelegt ist, dass Gemeinde und Land bei der Durchführung von Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen, die von Bürgern initiiert und ausgeführt werden, unterstützen sollen.

6.4.12. Das Verfahren

Unerlässlich beim Aufstellen eines örtlichen Raumordnungsprogrammes ist eine strategische Umweltprüfung. Dafür muss ein Untersuchungsrahmen festgelegt werden und die Umweltbehörde muss innerhalb von vier Wochen eine Stellungnahme abgeben. Inhalte sind die Entwicklung und Bewertung von Planungsvarianten für die beabsichtigten Maßnahmen.

Die Untersuchungen werden im Umweltbericht dokumentiert und erläutert.

Vor dem Erlassen der Verordnung ist der Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes sechs Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Haushalte müssen über die Auflage informiert werden, die betroffenen Grundeigentümer werden zusätzlich verständigt.

Das örtliche Raumordnungsprogramm ist der Landesregierung vorzulegen. Beigefügt werden eine Dokumentation der Entscheidungsgrundlage, ein Auszug aus dem Protokoll über die Gemeinderatssitzung, in der die Verordnung beschlossen wurde, eine Kundmachung und Nachweise, dass Interessensvertretungen und Nachbargemeinden verständigt wurden sowie Stellungnahme, falls welche eingelangt sind.

Die Landesregierung genehmigt das örtliche Raumordnungsprogramm. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn es einem überörtlichen Raumordnungsprogramm oder anderen überörtlichen rechtswirksamen Programmen widerspricht, wenn die Entwicklung anderer Gemeinden wesentlich beeinträchtigt ist, oder wenn es einen finanziellen Aufwand zur Folge hätte, durch den die Erfüllung der Verpflichtungen der Gemeinde gefährdet wäre.

Wenn die Landesregierung die Genehmigung versagt, hat sie der Gemeinde den Grund mitzuteilen - der Gemeinde muss die Chance gegeben werden, innerhalb von acht Wochen eine Stellungnahme abzugeben.

Wenn die Landesregierung keine Einwände hat, muss das örtliche Raumordnungsprogramm innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Genehmigungsbescheid kundgemacht werden.

6.4.13. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur dann abgeändert werden, wenn es zum Beispiel ein rechtswirksames Raumordnungsprogramm des Landes oder andere rechtswirksame überörtliche Planungen gibt, oder wenn sich eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt.

Es kann auch abgeändert werden, wenn sich herausstellt, dass eine als Bauland gewidmete



aber noch nicht bebaute Flächen von Gefährdungen betroffen ist und diese Gefahr nicht innerhalb von fünf Jahren beseitigt werden kann.

Bebaut ist ein Grundstück laut NÖROG dann, wenn darauf ein Gebäude errichtet wurde, das nicht als Nebengebäude angesehen wird.

Wenn es durch die Änderung zu erheblichen Auswirkungen auf ein Europaschutzgebiet kommen könnte, dann ist eine SUP durchzuführen.

6.4.14. Bausperre

Der Gemeinderat kann durch Verordnung eine Bausperre erlassen, wenn die Aufstellung oder Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes beabsichtigt ist. In diesem Fall gilt:

Wenn eine Bausperre nicht früher aufgehoben wird, tritt sie zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft. Hier gilt: Die Bausperre ist nicht befristet. Der Gemeinderat hebt diese auf, wenn die vermutete Gefährdung nicht mehr besteht.

Er muss eine Bausperre erlassen, wenn das örtliche Raumordnungsprogramm einem überörtlichen widerspricht, oder wenn eine als Bauland gewidmete Fläche von Gefährdungen betroffen ist.

6.4.15. Ersatz von Aufwendung

Wenn durch Änderung der Baulandwidmung in andere Widmungsarten für den Grundeigentümer vermögensrechtliche Nachteile entstehen, ist die Gemeinde in bestimmten Fällen verpflichtet, diesem eine angemessene Entschädigung zu leisten. Das trifft etwa dann zu, wenn die Bebaubarkeit durch die Umwidmung ausgeschlossen oder weitgehend verringert worden ist.

6.5. Gemeinsame Bestimmungen zwischen überörtlicher und örtlicher Raumordnung

6.5.1. Abgrenzungen

Durch dieses Gesetz werden Zuständigkeiten des Bundes nicht berührt. Wenn Maßnahmen des Bundes, des Landes, benachbarter Bundesländer oder Gemeinden für die überörtliche oder örtliche Raumordnung von Interesse sind, soll eine gemeinsame Vorgehensweise angestrebt werden.

6.5.2. Eigener Wirkungsbereich der Gemeinden

Die in diesem Gesetz geregelten Aufgaben hat die Gemeinde in ihrem eigenen Wirkungsbereich zu besorgen. Ausnahmen sind die Auskunftspflicht und die Entscheidung über Entschädigungsansprüche.



6.5.3. Unterstützung der Gemeinde

Laut dem Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz hat die Landesregierung die Gemeinde bei der Aufstellung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere bei der Grundlagenforschung, zu unterstützen, wenn die Gemeinde das möchte.

6.5.4. Übergangsbestimmungen

Auf die Gemeinden kommt mit dem Inkrafttreten eines sie betreffenden rechtswirksamen regionalen Raumordnungsprogrammes Arbeit zu: Sie muss innerhalb von zwei Jahren ein örtliches Raumordnungsprogramm aufstellen oder dieses ändern. Kosten, die dabei entstehen, sind vom Land zu ersetzen.