

NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) LGBI. Nr. 1/2015 idF LGBI. Nr. 65/2020	NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) LGBI. Nr. 1/2015 idF der 6. Novelle
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	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 § 11a Überörtliche Raumordnungsprogramme für betriebliche Nutzungen § 12 Überörtliche Raumordnungs- und Entwicklungskonzepte
III. Abschnitt Örtliche Raumordnung § 13 Örtliches Raumordnungsprogramm	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 § 25a Beschleunigte Verfahren § 26Bausperre § 27 Entschädigung § 28 Hauptregionen	§ 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 § 25a Beschleunigte Verfahren § 26Bausperre § 27 Entschädigung § 28 Hauptregionen
§ 1 Begriffe und Leitziele (1) Im Sinne dieses Gesetzes gelten als ...	§ 1 Begriffe und Leitziele (1) Im Sinne dieses Gesetzes gelten als ...

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;	4. Wohnbauland: das Bauland, für welches gemäß § 16 Abs. 1 Z 1, 2, 5, 7, 8 und 9 im Flächenwidmungsplan die Widmungen Wohngebiet, Kerngebiet, Agrargebiet (ausgenommen „Hintausbereiche“), Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen, Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Wohngebiet oder Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Kerngebiet festgelegt werden;
§ 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.	§ 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. (3) Siedlungsgrenzen, wie sie in den jeweiligen Anlagen der überörtlichen Raumordnungsprogramme textlich und grafisch festgelegt sind, sind bei der Flächenwidmung wie folgt einzuhalten: 1. Lineare Siedlungsgrenzen dürfen bei neuen Baulandwidmungen oder bei der Widmung Grünland-Kleingärten oder Grünland-Campingplätze nicht überschritten werden.

	2. Flächige Siedlungsgrenzen, die bestehende Siedlungsgebiete zur Gänze umschließen, bewirken, dass die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden darf, wobei die nachgewiesenen erforderliche und befristete Widmung von Bauland-Sondergebiet für die Errichtung von öffentlichen Einrichtungen ausgenommen ist. Weiters darf dieses Siedlungsgebiet abgerundet werden, wenn im jeweiligen Widmungsverfahren die Widmung einer zusätzlichen Baulandfläche durch die Rückwidmung einer gleich großen, nicht mit einem Hauptgebäude bebauten Fläche in einer von einer flächigen Siedlungsgrenze umschlossenen Baulandfläche, ausgenommen einer solchen im Bauland-Sondergebiet für öffentliche Einrichtungen, ausgeglichen wird und der Abtausch entweder innerhalb einer Widmungsart des Wohnbaulandes oder zwischen Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet und Bauland-Industriegebiet erfolgt. In den Widmungsarten Grünland-Kleingärten und Grünland-Campingplätze ist dies ebenso zulässig, wenn der jeweilige Abtausch mit nicht mit Hauptgebäuden bebauten Flächen in der gleichen Grünlandwidmungsart erfolgt.
-	§ 11a

	Überörtliche Raumordnungsprogramme für betriebliche Nutzungen Die Landesregierung hat in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm Zonen im strategischen überörtlichen Interesse zur Sicherung einer koordinierten Wirtschaftsentwicklung des Landes, der Regionen und der Gemeinden festzulegen. Im überörtlichen Interesse liegen Zonen mit besonderen Standortanforderungen; dazu zählen: emittierende Betriebe, Betriebe mit besonderen Anforderungen an die Infrastruktur (z.B. Gleisanschluss, Breitbandanschluss) oder stark verkehrswirksame betriebliche Nutzungen. In diesen Zonen haben betriebliche Nutzungen Vorrang vor anderen Nutzungen und es dürfen nur Widmungsarten festgelegt werden, die deren Ausnutzbarkeit nicht entgegenstehen. Bei der Festlegung ist insbesondere auf die Erhaltung hochwertiger landwirtschaftlicher Böden, die Interessen des Naturschutzes bzw. übergeordnete Schutzgebietsfestlegungen, die Erhaltung hochwertiger Erholungs- und Grünräume, das Orts- und Landschaftsbild, die Erreichbarkeitsverhältnisse sowie Kapazitäten der Verkehrsinfrastruktur, die abschätzbaren Emissionen, die infrastrukturelle Ausstattung sowie die allenfalls mögliche Erweiterung bestehender Betriebsgebiete Bedacht zu nehmen. Im überörtlichen Raumordnungsprogramm können weitere Festlegungen getroffen werden (z.B. Festlegung von Standorttypen, Bedingungen der Inanspruchnahme, Betriebs- oder Grundstücksgrößen, zulässige Widmungsarten).
--	--

§ 13 Örtliches Raumordnungsprogramm	§ 13 Örtliches Raumordnungsprogramm
... (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. ... (5) Die Gemeinde hat als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes den Zustand des Gemeindegebietes durch Untersuchung der naturräumlichen,	... (3) Im Entwicklungskonzept sind grundsätzliche Aussagen zur Gemeindeentwicklung zu treffen, insbesondere zur angestrebten - Bevölkerungsentwicklung, - Siedlungs- und Standortentwicklung, - infrastrukturellen Entwicklung und Daseinsvorsorge, - Sicherung des Grünlandes und landwirtschaftlicher Produktionsflächen sowie - Energieversorgung und Klimawandelanpassung. Dabei sind die besonderen Leitziele dieses Gesetzes für die örtliche Raumordnung (gemäß § 1 Abs. 2 Z 3) anzuwenden und sind diese – soweit dies thematisch möglich ist – räumlich zu konkretisieren. ... (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

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:

- Siedlungskonzept, einschließlich der baulichen Bestandsaufnahme, qualitativer Bewertung der Baulandreserven und Nachverdichtungspotenziale
- Infrastruktur- und Verkehrskonzept, einschließlich der vorhandenen Infrastruktur sowie von Potenzialen und Mängeln vorhandener Infrastruktur
- Betriebsstättenkonzept, einschließlich einer betrieblichen Bestandsaufnahme mit Abschätzung von Erweiterungs- bzw. räumlichen Verlagerungsbedürfnissen
- Landschaftskonzept, einschließlich der naturräumlichen Gegebenheiten

- Erläuterungsbericht zum Entwicklungskonzept und zum Flächenwidmungsplan - Umweltbericht über die strategische Umweltprüfung.	- Energie- und Klimakonzept, einschließlich der Potenziale für die Nutzung erneuerbarer Energien und allfälliger Handlungsnotwendigkeiten für Maßnahmen zur Klimawandelanpassung - 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 ... (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	§ 14 Flächenwidmungsplan ... (2) Bei der Ausarbeitung örtlicher Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne sind folgende Planungsrichtlinien einzuhalten: 1. Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen und die effiziente Nutzung der Infrastruktur zu gewährleisten.

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.	2. Die Erstwidmung von Bauland und Verkehrsflächen ist nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig. Davor sind die bestehenden Widmungsreserven sowie die beobachtete und abschätzbare Entwicklung im Baubestand zu berücksichtigen. 3. Bei der Erstwidmung von Bauland sind geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung anzuwenden und es ist dessen möglichst flächensparende Inanspruchnahme sicherzustellen. 4. Der Sicherstellung von für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen ist bei der Entwicklung des Gemeindegebiets besondere Priorität einzuräumen. Das betrifft sowohl die gut geeigneten Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe als auch Produktionsflächen mit guter Bonität. 5. Bei allen Widmungsmaßnahmen sind deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass - ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (zu Fuß, Rad, Öffentlicher Verkehr) abgewickelt werden kann,
---	---

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.	- die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird, - die übergeordnete Verkehrsfunktion von Landesstraßen insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt wird und - keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen bewirkt werden. Wenn eine funktionsgerechte Anbindung erst durch zusätzliche Maßnahmen im Verkehrsnetz erreicht werden kann, so ist die Umsetzung dieser Maßnahmen sicherzustellen. Die Verkehrsauswirkungen dürfen die vorhandene Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz nicht wesentlich beeinträchtigen. Erforderlichenfalls ist die Anzahl der zulässigen Fahrten pro Grundfläche und Tag zu beschränken. 6. Bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes ist dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Bauland-Sondergebiet darf auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen erschlossen werden. 7. Bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als
---	---

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	Grundausstattung sicherzustellen. Lediglich bei kleinflächigen Erweiterungen von bestehendem Bauland, das nicht mit einer zentralen (öffentlichen oder privaten) Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist, muss nur eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein. Bei der Widmung von Bauland-Sondergebiet ist eine Grundausstattung nur dann sicherzustellen, wenn sie für den Verwendungszweck erforderlich ist. 8. Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen. 9. Bei der Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen ist das erforderliche Ausmaß an grüner Infrastruktur (Freiflächen, Gebäudebegrünungen und dergleichen) zum Zwecke der Klimawandelanpassung, zur Sicherung geeigneter und gefahrlos erreichbarer Naherholungseinrichtungen für die Bevölkerung sowie zum Management des Oberflächenwassers zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. 10. Bei der Festlegung von Widmungsarten ist die Vermeidung von wechselseitigen Störungen (insbesondere von Störungen für
--	---

der Richtlinie 2002/49/EG (§ 54) nicht durch Störungseinflüsse beeinträchtigt werden. In diesen ruhigen Gebieten sind Flächenwidmungen unzulässig, die zu einer erheblichen Verschlechterung der Umgebungslärmsituation führen können. Bei der Beurteilung sind die Methoden der Richtlinie (EU) 2015/996 (§ 54) anzuwenden.	Wohnbauland, Sondergebiet mit Schutzbedarf, Erholungsgebieten, Widmungen für Erholungseinrichtungen 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) durch Auswirkungen wie Lärm, Licht, Staub, Erschütterungen, Geruch zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (wie etwa Tierhaltung im Grünland, gewerblicher Lagerplatz für Baumaterialien) der bestehenden Widmungen sowie der absehbaren Nutzungsentwicklung sind dabei folgende Grundsätze zu beachten: a) Vorrangig sind ausreichende Abstände zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sicher zu stellen. b) Sofern auf Grund der räumlichen Verhältnisse (bestehende Nutzungsverflechtung, einschränkende topographische Verhältnisse und dgl.) die Einhaltung von ausreichenden Abständen nicht möglich ist, sind geeignete Maßnahmen zur Abschirmung sicher zu stellen. c) Sofern auch abschirmende Maßnahmen nicht möglich sind, müssen Nutzungskonflikte durch Maßnahmen zur Beeinflussung der konkreten, von den betroffenen Widmungsflächen ausgehenden Auswirkungen
---	---

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.	unterbunden werden (Widmungszusätze, Bebauungsplan, Verträge und dergleichen). 11. Unbeschadet der Bestimmungen der Z 10 lit. b ist zwischen Bauland-Industriegebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet und Bauland-Sondergebiet mit vergleichbaren Zweckbestimmungen einerseits und Wohnbauland, Sondergebiet mit besonderem Schutzbedürfnis und Erholungsgebieten bzw. Widmungen für Erholungseinrichtungen andererseits ein angemessener Abstand einzuhalten. 12. Standorte von bestehenden Betrieben sind in Abstimmung mit den umgebenden Siedlungsstrukturen und deren Anforderungen zu sichern. 13. Im Bereich des angemessenen Abstands von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (Seveso III-Richtlinie) dürfen im Flächenwidmungsplan nur solche Festlegungen getroffen werden, durch die das Schadenspotenzial nicht vergrößert wird. 14. Bei der Festlegung von Widmungsarten sind die Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild abzuschätzen, in die Entscheidung einzubeziehen und - wenn erforderlich - ausgleichende Maßnahmen in Betracht zu ziehen. Der prägende Charakter von
---	--

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.:	historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen darf nicht beeinträchtigt werden. 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:
--	--

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	- 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. Bei der Festlegung der Widmungsarten außerhalb von Ortsbereichen ist die Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotop sicherzustellen und die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur zu erhalten. Unter Berücksichtigung der vorrangigen Weiterentwicklung bestehender Standorte dürfen Bauland und Grünlandwidmungsarten mit landwirtschaftsfremden Nutzungsmöglichkeiten nur dann außerhalb von Ortsbereichen festgelegt werden, wenn - die angestrebte Nutzung aus funktionalen Gründen oder auf Grund der Auswirkungen nicht innerhalb oder im Anschluss an einen Ortsbereich angeordnet werden kann oder - die angestrebte Nutzung an bestimmte Standortvoraussetzungen gebunden ist oder durch ein überörtliches Raumordnungsprogramm vorgesehen ist.
---	---

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	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 denselben 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 verfügbar, so ist eine Umwidmung auf Grund von abschirmenden Maßnahmen erst dann zulässig, wenn die auf Grundlage eines Lärmschutzkonzepts gewählten Schutzmaßnahmen bezeichnet und sichergestellt sind.
--	---

Festlegungen in einem Bebauungsplan auf das Lärmschutzprojekt abzustimmen.	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 im Flächenwidmungsplan oder in einem Bebauungsplan auf das Lärmschutzprojekt abzustimmen. 19. Die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde ist so auszurichten, dass sie schwerpunktmäßig in jenen Siedlungsteilen erfolgt, welche über die beste Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfügen. 20. Bei allen Widmungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauland sind die Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung (einschließlich Arbeitsbevölkerung, Gäste, Nebenwohnsitze und dergleichen) abzuschätzen. Dabei sind auch mögliche Innenverdichtungen sowie Nachnutzungen zu berücksichtigen. Für Widmungsmaßnahmen, die dazu führen, dass der gesamte Bevölkerungszuwachs ein Ausmaß von 2,5 % pro Jahr übersteigt, ist die Sozialverträglichkeit explizit darzulegen. 21. Sofern ein örtliches Entwicklungskonzept nichts anderes bestimmt, ist bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes ab einer Fläche von einem Hektar unter Berücksichtigung der Umgebung zu prüfen, mit welchen
---	---

	Maßnahmen eine künftige Bebauung in der Form sichergestellt werden kann, dass sie optimal den Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung und dem Oberflächenwassermanagement entspricht. Die gewählten Maßnahmen sind in geeigneter Form sicherzustellen.
§ 15 Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote ... (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	§ 15 Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote ... (3) Flächen dürfen nicht als Bauland, Grünland-Kleingärten, Grünland-Campingplätze und Grünland - Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen gewidmet werden, wenn sie aufgrund der Gegebenheiten ihres Standortes dafür ungeeignet sind. Dies ist insbesondere der Fall bei: 1. Flächen, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden; 2. Flächen, die eine ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes aufweisen oder deren Grundwasserhöchststand über dem Geländeniveau liegt; 3. Flächen, die rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet sind;

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. ...	4. Flächen, die als Altlasten oder Verdachtsflächen im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes, BGBl. Nr. 299/1989 in der Fassung BGBl. I Nr. 104/2019 erfasst wurden sowie jene angrenzenden Bereiche, die von den Auswirkungen der genannten Flächen 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 1. Flächen für Bauwerke, die aufgrund ihrer Funktion an bestimmten Standorten ungeachtet der in Abs. 3 Z 1 bis Z 4 angeführten Mängel errichtet werden müssen sowie 2. Flächen innerhalb eines geschlossenen Ortsgebietes ohne wesentliche Retentionsbedeutung, wenn der Grad der Gefährdung nicht so hoch ist, dass die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. ... (6) In ausgewiesenen Restrisikobereichen ist die Widmung von Bauland-Sondergebiet mit Gefahrenpotential, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet nicht zulässig. Restrisikobereiche sind Gebiete, die von Hochwasserereignissen mit
--	---

	niedriger Wahrscheinlichkeit betroffen sind oder bei Versagen der Schutzbauten (z.B. Dammbruch) überflutet werden und in Abflussuntersuchungen und Gefahrenzonenplänen ausgewiesen sind. (7) Zusammenhängende und unbebaute Rückhalte- und Abflussräume entlang von Fließgewässern sind als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsflächen zu widmen.
§ 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, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen	§ 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; Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015) darf nicht über 1 betragen. 2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß

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	übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen; Die Geschößflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015) darf nicht über 1 betragen. 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 oder voraussichtlich mehr als 100 Fahrten pro ha Grundfläche und Tag erzeugen, 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 oder voraussichtlich mehr als 100 Fahrten pro ha Grundfläche und Tag erzeugen, 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
---	--

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.	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	8. Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Wohngebiet, die für die in der Z 1 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015) über 1 betragen muss. Die zulässige Geschoßflächenzahl ist anzugeben. 9. Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Kerngebiet, die für die in der Z 2 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015) über 1 betragen muss. Die zulässige Geschoßflächenzahl ist anzugeben. 10. Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete, die für die in der Z 3 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind sowie für Bauwerke von Betrieben, von denen voraussichtlich mehr als 100 Fahrten pro ha Grundfläche und Tag erzeugt werden. Die Anzahl der max. zulässigen Fahrten pro Grundfläche und Tag ist anzugeben. 11. Verkehrsbeschränkte Industriegebiete, die für die in der Z 4 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind sowie für Bauwerke von Betrieben, von denen voraussichtlich mehr als 100 Fahrten pro ha Grundfläche und Tag erzeugt werden. Die Anzahl der max. zulässigen Fahrten pro Grundfläche und Tag ist anzugeben. (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 m², 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 Bedarfes, der öffentlichen Sicherheit sowie für die religiösen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse zugelassen werden. (3a) In Industriegebieten ist die Errichtung von Bauwerken auch solcher Betriebe – ausgenommen Handelseinrichtungen gemäß § 18 – zulässig, die im Betriebsgebiet errichtet werden dürfen, wenn dafür weniger als zwei Drittel der als Industriegebiet gewidmeten Flächen in Anspruch genommen werden. 	verordneten Nutzungszusatz vorhanden sein müssen. In Bauland-Betriebsgebieten und Bauland-Verkehrsbeschränkten 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 m², vorgenommen werden. Bei der Berechnung ist vom bewilligten Baubestand am 1.Februar 2015 auszugehen. (3) Sofern die besondere Zweckbindung von Kerngebieten, Gebieten für großvolumigen Wohnbau im Kerngebiet, Betriebsgebieten, Verkehrsbeschränkten 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 Bedarfes, der öffentlichen Sicherheit sowie für die religiösen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse zugelassen werden. (3a) In Industriegebieten und Verkehrsbeschränkten Industriegebieten ist die Errichtung von Bauwerken auch solcher Betriebe – ausgenommen Handelseinrichtungen gemäß § 18 – zulässig, die im Betriebsgebiet und Verkehrsbeschränktem Betriebsgebiet errichtet werden dürfen, wenn dafür weniger als zwei Drittel der als Industriegebiet oder Verkehrsbeschränktes Industriegebiet gewidmeten Flächen in Anspruch genommen werden.
---	---

(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 insgesamt vier – geschaffen werden. Des Weiteren darf zur Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz „maximal sechs Wohneinheiten“, „maximal zwölf Wohneinheiten“ oder „maximal zwanzig Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser	 (5) Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Kerngebiet und Bauland-Gebiet für großvolumigen Wohnbau im 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 insgesamt vier – geschaffen werden. Des Weiteren darf zur Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart Bauland-Kerngebiet mit einem Zusatz verbunden werden, der die maximalen Wohneinheiten festlegt, wobei eine
---	---

Bezeichnung dürfen nicht mehr als sechs bzw. zwölf bzw. zwanzig Wohnungen im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet 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 Aufenthaltsräume nicht oder nur im unbedeutenden Ausmaß vorhanden sind – unzulässig. Dieses Verbot gilt nicht im Bauland-Industriegebiet für Verwaltungsgebäude von dort zulässigen Betrieben.	Festlegung zwischen sechs und zwanzig Wohneinheiten zulässig ist. Ist dies erfolgt, dürfen nicht mehr Wohnungen im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden, als maximale Wohneinheiten festgelegt wurden. (6) Zur Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen können in den Widmungsarten Bauland-Kerngebiet, Bauland-Gebiet für großvolumigen Wohnbau im Kerngebiet, Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes 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 Aufenthaltsräume nicht oder nur im unbedeutenden Ausmaß vorhanden sind – unzulässig. Dieses Verbot gilt nicht im Bauland-Industriegebiet für Verwaltungsgebäude von dort zulässigen Betrieben.
§ 17 Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung	§ 17 Baulandmobilisierung, Sonderformen der 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.	(1) Die Gemeinden haben bei Erstwidmungen von Bauland und bei der Änderung von Baulandwidmungsarten durch geeignete Maßnahmen, wie insbesondere durch Festlegung einer Befristung nach Abs. 2 oder Abschluss von Verträgen nach Abs. 3 eine rasche Bebauung sicherzustellen. (2) Bei der Erstwidmung von Bauland darf eine Befristung von maximal sieben Jahren sowie eine Folgewidmung mit der Wirkung festgelegt werden, dass nach Ablauf der Frist die Folgewidmung eintritt, wenn bis dahin mit keiner der Widmung entsprechenden Bebauung begonnen worden ist, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch nach § 27 nicht entsteht. Als Folgewidmung kommt dabei nur die Widmung vor der Erstwidmung des Baulandes oder, soweit die Voraussetzungen dafür vorliegen, eine sonstige Widmungsart des Grünlandes oder Verkehrsfläche in Betracht. Eine Änderung der Baulandwidmungsart lässt eine bestehende Befristung unberührt. Die Frist beginnt dabei mit dem Tag des Beschlusses des Gemeinderates über die Erlassung der Verordnung über die entsprechende Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zu laufen und ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Eine einmalige Verlängerung der Frist um höchstens drei Jahre ist auf Anregung des Grundeigentümers durch Beschluss des Gemeinderates möglich, wenn ein rechtzeitiger Baubeginn aus nicht vom Grundeigentümer zu vertretenden Gründen nicht möglich oder unzumutbar war. Solche
--	---

	Anregungen auf Fristerstreckung können bis sechs Monate vor Fristende bei der Gemeinde eingebracht werden. Ein derartiger Beschluss ist der Aufsichtsbehörde zur Verordnungsprüfung zu übermitteln. (3) Aus Anlass der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes 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 (maximal sieben Jahre) zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten; 2. bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen; 3. Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität und zur Verbesserung der Siedlungsstruktur im Hinblick auf die besonderen Leitziele für die örtliche Raumordnung (§ 1 Abs. 2 Z 3). Dazu zählen insbesondere sämtliche Infrastrukturmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Widmung von Bauland unmittelbar oder voraussichtlich in einem Planungszeitraum von zehn Jahren erforderlich werden, dies auch unter besonderer Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels, einschließlich des notwendigen Ausbaus der sozialen Infrastruktur.
--	---

	(4) Verträge nach Abs. 3 Z 1 sind evident zu halten und es ist der Aufsichtsbehörde über Aufforderung über die Erfüllung der Vertragspflichten zu berichten. Verträge nach Abs. 3 Z 2 und 3 dürfen auch aus Anlass der Widmung oder Änderung der Widmungsart von Grünland oder der Widmung von Verkehrsflächen abgeschlossen werden. Sie dürfen auch Beiträge der Gemeinde zu Maßnahmen, die die Grundeigentümer setzen, vorsehen. Der Beitritt Dritter, z.B. von Gemeindeverbänden, ist zulässig. Verträge nach Abs. 3 Z 3 dürfen auch aus Anlass der Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplans abgeschlossen werden. Sie dürfen auch Beiträge der Gemeinde zu Maßnahmen, die die Grundeigentümer setzen, vorsehen. Der Beitritt Dritter, z.B. von Gemeindeverbänden, ist zulässig.
§ 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	§ 18 Gebiete für Handelseinrichtungen (1) In Zentrumszonen können die Widmungen Bauland-Kerngebiet und Bauland-Gebiete für großvolumigen Wohnbau im 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 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 mit Hauptgebäuden bebauten Baulandgrundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist. Liegt dies nicht vor, muss – das Baugrundstück an zumindest drei Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Grundstücke im Wohnbauland oder Bauland- Sondergebiet mit Wohnnutzung überwiegend angrenzen, wobei allfällige Straßen außer Betracht bleiben. An einer Seite kann dabei das mit einem Hauptgebäude bebaute Nachbargrundstück im Wohnbauland oder Bauland- Sondergebiet mit Wohnnutzung durch eine überwiegend angrenzende innerörtliche Grünlandwidmung (z. B. Parks) ersetzt werden - oder – das Baugrundstück mit einer Seite an ein mit einem Hauptgebäude bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung und mit allen weiteren Seiten an solche Grundstücke im Wohnbauland überwiegend angrenzen, welche sich entweder im Eigentum der Gemeinde befinden oder deren Bebauung innerhalb der	Beschränkung der Verkaufsfläche angebracht werden. Die übrigen Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 16 Abs. 1 Z 2 und 9 bleiben zulässig. (2) Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben von bis zu 750 m² – ausgenommen in den Widmungen Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen und Bauland-Gebiet für großvolumigen Wohnbau im Kerngebiet-Handelseinrichtungen – ist zulässig, wenn das Baugrundstück von seinen Grenzen bis zu einer Entfernung von max. 500 m von mit Hauptgebäuden bebauten Baulandgrundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist. Liegt dies nicht vor, muss - das Baugrundstück an zumindest drei Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Grundstücke im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung überwiegend angrenzen, wobei allfällige Straßen außer Betracht bleiben. An einer Seite kann dabei das mit einem Hauptgebäude bebaute Nachbargrundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung durch eine überwiegend angrenzende innerörtliche Grünlandwidmung (z. B. Parks) ersetzt werden - oder - das Baugrundstück mit einer Seite an ein mit einem Hauptgebäude bebautes Grundstück im Wohnbauland oder
---	---

nächsten 5 Jahre gerechnet ab Antragstellung für die Baubewilligung des Handelsbetriebes rechtlich gesichert ist (durch Maßnahmen der Vertragsraumordnung oder sonstige individuelle Vereinbarungen), wobei allfällige Straßen außer Betracht bleiben. 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 mit einem Hauptgebäude bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung und an zwei weiteren Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Grundstücke überwiegend angrenzt, wobei allfällige Straßen und Grüngürtel außer Betracht bleiben. Dies gilt nicht für Bauvorhaben im Betriebsgebiet, für die am 7. Juli 2016 bereits ein baubehördliches Verfahren anhängig war. 	Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung und mit allen weiteren Seiten an solche Grundstücke im Wohnbauland überwiegend angrenzen, 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), wobei allfällige Straßen außer Betracht bleiben. Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben im Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet von bis zu 750 m² ist zulässig, wenn das Betriebsgebiet oder das Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiet von Wohnbauland oder anderen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist oder das Baugrundstück an ein mit einem Hauptgebäude bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung und an zwei weiteren Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Grundstücke überwiegend angrenzt, wobei allfällige Straßen und Grüngürtel außer Betracht bleiben. Dies gilt nicht für Bauvorhaben im Betriebsgebiet, für die am 7. Juli 2016 bereits ein baubehördliches Verfahren anhängig war.
---	--

	 (7) Bei der Errichtung von Handelsbetrieben - mit einer Verkaufsfläche von bis zu 750 m² darf die um den Faktor 1,5 erhöhte Anzahl der erforderlichen Pflichtstellplätze und - mit einer Verkaufsfläche über 750 m² dürfen die erforderlichen Pflichtstellplätze gemäß § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der geltenden Fassung auf ebenerdigen Flächen auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück selbst sowie auf diesem organisatorisch zugeordneten Grundstücken oder Grundstücksteilen hergestellt werden. Ungerade Ergebnisse sind aufzurunden. Alle weiteren Stellplätze sind entweder in Betriebsbauwerk (z. B. in Parkdecks) oder über Gebäudeteilen der Betriebsbauwerke mit anderen Nutzungen (z. B. am Dach der Betriebsanlage) oder unter Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche von mindestens 8 m² je Stellplatz (z. B. Flugdach) herzustellen, wobei eine Kombination dieser Varianten zulässig ist.“
§ 19 Verkehrsflächen ...	§ 19 Verkehrsflächen ...

(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.), Auf- und Abgänge bzw. Ein- und Ausfahrten (überdachte bzw. eingebaute Stiegenanlagen, Aufzüge u. dgl.) in Verbindung mit öffentlich zugänglichen unterirdischen Bauwerken (Tiefgaragen, Stationen von öffentlichen Verkehrsmittel 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 m² betragen und ist § 18 Abs. 4 sinngemäß anzuwenden.	(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.), Auf- und Abgänge bzw. Ein- und Ausfahrten (überdachte bzw. eingebaute Stiegenanlagen, Aufzüge u. dgl.) in Verbindung mit öffentlich zugänglichen unterirdischen Bauwerken (Tiefgaragen, Stationen von öffentlichen Verkehrsmittel u. dgl.), Bauwerke für den Betrieb und die Erhaltung infrastruktureller Einrichtungen (Trafostationen, Pumpstationen, u. dgl.), Anlagen für die alternative Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen) sowie vorübergehend (saisonal beschränkt) Veranstaltungsbetriebsstätten (Anlagen für Theateraufführungen, Eislaufplätze u. dgl.) errichtet werden. Dabei darf die Summe allfälliger Verkaufsflächen nicht mehr als 80 m² betragen und ist § 18 Abs. 4 sinngemäß anzuwenden
§ 20 Grünland ... (2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:	§ 20 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 Buschenschanks 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 ...	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 Buschenschanks 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, der dort wohnenden Betriebsübergeber und des künftigen Betriebsinhabers, 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 ...
--	---

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 Geb 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.	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 Geb 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 Benutzbarkeit 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. ... 18. Freihalteflächen: Flächen, die aufgrund öffentlicher Interessen (Hochwasserschutz, Umfahrungsstraßen, besonders landschaftsbildprägende Freiräume, u. dgl.) von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollen.	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 Benutzbarkeit 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. Gleichermaßen kann die Nutzung und/oder die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland eingeschränkt werden, wobei eine Beschränkung auf unter 50 m² nicht zulässig ist. ... 18. Freihalteflächen: Flächen, die aufgrund öffentlicher Interessen (Hochwasserschutz, Umfahrungsstraßen, besonders landschaftsbildprägende Freiräume, u. dgl.) von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollen. Der Zweck der
---	--

... 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. ... (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.	Freihaltefläche darf durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt werden. ... 21. Photovoltaikanlagen: Flächen für eine Anlage oder Gruppen von Anlagen zur Gewinnung elektrischer Energie aus Photovoltaik (ausgenommen auf Bauwerken), 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. 3d heranzuziehen. ... (3c) Die Landesregierung hat in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm Zonen festzulegen, auf denen die Widmung Grünland – Photovoltaikanlagen auf einer Fläche von insgesamt mehr als 2 ha zulässig ist. Dabei ist insbesondere auf die Erhaltung der Nutzbarkeit hochwertiger landwirtschaftlicher Böden, die Geologie, die
---	--

....	Interessen des Naturschutzes bzw. übergeordnete Schutzgebietsfestlegungen, die Erhaltung wertvoller Grün- und Erholungsräume, das Orts- und Landschaftsbild, die Vermeidung der Beeinträchtigung des Verkehrs, die vorhandenen und geplanten Transportkapazitäten der elektrischen Energie (Netzinfrastuktur), vorbelastete Gebiete sowie die Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Photovoltaikanlagen Bedacht zu nehmen. Im überörtlichen Raumordnungsprogramm können weitere Festlegungen getroffen werden (z.B. maximale Größe der Photovoltaikanlagen in einer Zone). (3d) Bei der Widmung einer Fläche für Photovoltaikanlagen ist insbesondere auf die Erhaltung der Nutzbarkeit hochwertiger landwirtschaftlicher Böden, die Geologie, die Interessen des Naturschutzes bzw. übergeordnete Schutzgebietsfestlegungen, den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, die vorhandenen und geplanten Transportkapazitäten der elektrischen Energie (Netzinfrastuktur) sowie die Vermeidung einer Beeinträchtigung des Verkehrs Bedacht zu nehmen. Bei der Berechnung der Größe von Photovoltaikanlagen muss der Mindestabstand zwischen zwei oder mehreren einzelnen Photovoltaikanlagen mindestens 200 m betragen. ...
-------------	---

(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 m² umfassen) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden. ...	(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 100 m² umfassen) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden. ...
---	---

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. ... 6. Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 170 m² 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	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 gilt die in Z 2 erster Satz festgelegte Obergrenze nicht. ... 6. Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 170 m² 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. (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	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 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 mit einer Engpassleistung von mehr als 50 kW dürfen nur auf solchen Flächen errichtet werden, die als
---	--

Wasserversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung, Aussichtswarten, Kapellen und andere Sakralbauten dürfen weiterhin bauliche Veränderungen unabhängig von der vorliegenden Flächenwidmung vorgenommen werden.	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.“
§ 25 Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ... (4) ... 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	§ 25 Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ... (4) ... 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

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.	zu berücksichtigen. Eine solche Geringfügigkeit ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn es sich bei der vorgesehenen Widmung lediglich um eine Anpassung an tatsächlich bestehende rechtmäßige und zulässige Nutzungen handelt oder eine Widmungsart dahingehend abgeändert werden soll, dass durch die geplante neue Widmungsart die möglichen Umweltauswirkungen entweder unverändert bleiben oder potenzielle negative Umweltwirkungen durch die Widmungsänderung verringert werden. 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.
§ 25a Beschleunigte Verfahren (1) Dient eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes lediglich der Umsetzung eines in einem verordneten und einer strategischen Umweltprüfung unterzogenen Entwicklungskonzept bereits vorgesehenen und in seinen Auswirkungen vollständig untersuchten Planungszieles und sind die Ergebnisse dieser Untersuchungen noch zutreffend oder ist die vorgesehene Änderung so	§ 25a Beschleunigte Verfahren (1) Dient eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes lediglich der Umsetzung eines in einem verordneten und einer strategischen Umweltprüfung unterzogenen Entwicklungskonzept bereits vorgesehenen und in seinen Auswirkungen vollständig untersuchten Planungszieles und sind die Ergebnisse dieser Untersuchungen noch zutreffend oder ist die vorgesehene Änderung so

geringfügig, dass von vornherein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann, und gilt in beiden Fällen, dass - die Baugrundeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind, -kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht, - sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist, - die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbauland oder 2 ha Betriebsgebiet übersteigt, und wird das Vorliegen all dieser Voraussetzungen von einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 bestätigt, dann bedarf dies keiner Genehmigung der Landesregierung gemäß § 24 Abs. 11. Die Landesregierung ist jedoch von der Auflegung des Entwurfs schriftlich oder elektronisch unter Anschluss einer Auflistung aller beabsichtigten Änderungen zu benachrichtigen. Eine in einem Verfahren nach dieser Bestimmung gewidmete Fläche darf nur dann gleichermaßen erweitert werden, wenn nachgewiesen wird, dass diese der widmungsgemäßen Nutzung zugeführt wurde.	geringfügig, dass von vornherein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann, und gilt in beiden Fällen, dass - die Baugrundeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind, -kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht, - sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist, - die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbauland oder 2 ha Betriebsgebiet übersteigt, und wird das Vorliegen all dieser Voraussetzungen von einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 bestätigt, dann bedarf dies keiner Genehmigung der Landesregierung gemäß § 24 Abs. 11. Die Landesregierung ist jedoch von der Auflegung des Entwurfs schriftlich oder elektronisch unter Anschluss einer Auflistung aller beabsichtigten Änderungen zu benachrichtigen. Eine in einem Verfahren nach dieser Bestimmung gewidmete Fläche darf nur dann gleichermaßen erweitert werden, wenn nachgewiesen wird, dass diese der widmungsgemäßen Nutzung zugeführt wurde. Bauland-Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Wohngebiet, Bauland-Gebiete für großvolumigen Wohnbau im Kerngebiet, Bauland-
---	---

	Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete sowie Bauland- Verkehrsbeschränkte Industriegebiete dürfen nicht in einem solchen Verfahren gewidmet werden.
§ 26 Bausperre ... (2) Der Gemeinderat hat durch Verordnung eine Bausperre unter Angabe des besonderen Zweckes zu erlassen, wenn ... 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.	§ 26 Bausperre ... (2) Der Gemeinderat hat durch Verordnung eine Bausperre unter Angabe des besonderen Zweckes zu erlassen, wenn ... b) sich herausstellt, dass eine als Bauland gewidmete und unbebaute Fläche von Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 3 Z 1 bis 4 bedroht ist. Dies gilt nicht für Flächen gemäß § 15 Abs. 4. Als bebaut gelten Flächen im Sinne von § 25 Abs. 2 letzter Satz.“
§ 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:	§ 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:

... c) Die natürliche Baulandeignung darf nicht durch Hindernisse im Sinne von § 15 Abs. 3 Z 1 bis 3 und 5 bedroht gewesen sein.	... c) Die natürliche Baulandeignung darf nicht durch Hindernisse im Sinne von § 15 Abs. 3 Z 1 bis 4 bedroht gewesen sein.
§ 28 Hauptregionen ... (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.	§ 28 Hauptregionen ... (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 § 12 Abs. 1 Finanzausgleichsgesetz 2017 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.
§ 30	§ 30

Inhalt des Bebauungsplans	Inhalt des Bebauungsplans
...	...
(2) Im Bebauungsplan dürfen neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland festgelegt werden:	(2) Im Bebauungsplan dürfen neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland festgelegt werden:
...	...
5. Mindestmaße von Bauplätzen,	5. Mindestmaße und/oder Höchstmaße von Bauplätzen,
...	...
18. ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile,	18. eine verpflichtend herzustellende Struktur und Ausführung der
...	Baukörper in bestimmten Bereichen zur Abhaltung des Schalles von
	angrenzenden Gebieten oder eine bestimmte schallschutztechnische
	Ausführung der Gebäudefassaden; ebenso Maßnahmen zur
	Verminderung der Schallreflexion von Fassaden und sonstigen
	Bauteilen,
	...

	22. Begrünung von Gebäudedächern und Fassaden in einem bestimmten Ausmaß sowie die Bepflanzung und deren Erhaltung bei Errichtung betrieblicher und privater Abstellanlagen 23. Zonen, in denen die Sammlung von Niederschlagswässern in einem bestimmten Ausmaß in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) zu erfolgen hat, 24. eine verpflichtend herzustellende Ausführung der Baukörper in bestimmten Bereichen zur Begrenzung des Schadensausmaßes in naturgefährdeten Bereichen; ebenso Maßnahmen zur Oberflächengestaltung im Hinblick auf eine möglichst schadlose Abfuhr von Wildbach- oder Hochwasserereignissen.
§ 31 Regelung der Bebauung (1) Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück. Sie kann auf eine der folgenden Arten festgelegt werden: ...	§ 31 Regelung der Bebauung (1) Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück. Sind auf dem Grundstück mehrere Baulandflächen abgegrenzt, dürfen dafür unterschiedliche Bebauungsweisen festgelegt werden. Sie kann auf eine der folgenden Arten festgelegt werden: ...
§ 53 Übergangsbestimmungen	§ 53 Übergangsbestimmungen

... (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 m² betragen.	... (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. § 18 Abs. 7 ist anzuwenden. 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 entweder im Betriebsbauwerk (z.B. in Parkdecks) oder über Gebäudeteilen des Betriebsbauwerks mit anderen Nutzungen (z.B. am Dach der Betriebsanlage) oder unter einer Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche von mindestens 8 m² je Stellplatz (z.B. Flugdach) herzustellen, wobei eine Kombination dieser Varianten zulässig ist. Waren aufgrund der vorherigen Widmung des Grundstücks keine Lebensmittel zulässig, darf bei den zentrumsrelevanten Waren der Anteil der Lebensmittel künftig nur maximal 80 m² betragen.
---	---

3. Handelsbetriebe, welche am 7. Juli 2016 die höchstzulässige Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von 750 m² noch nicht ausgeschöpft haben, werden durch die Bestimmung des § 18 Abs. 2 vorletzter Satz nicht berührt.	3. Handelsbetriebe, welche am 7. Juli 2016 die höchstzulässige Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von 750 m² noch nicht ausgeschöpft haben, werden durch die Bestimmung des § 18 Abs. 2 vorletzter Satz nicht berührt. 4. Gebäude, die aufgrund einer Bewilligung gemäß § 18 Abs. 6 letzter Satz in der Fassung LGBl. Nr. 71/2018 errichtet wurden, dürfen auf dem selben Bauplatz bei einer Wiedererrichtung sowie bei einem Zu- oder Umbau das bestehende, der Baubewilligung entsprechende Ausmaß der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren einmalig um maximal 750 m² vergrößern. § 18 Abs. 7 ist anzuwenden. ... (15) Bauverfahren, die am XX. X. 2020 bereits anhängig waren, werden durch die Anfügung des Abs. 7 in § 18, die Änderungen in § 53 Abs. 8 Z 1 und 2 sowie die Einführung der neuen Widmungsarten in § 16 Abs. 1 Z 8, 9, 10 und 11, in der Fassung LGBl. Nr. XX/2020, nicht berührt. Bei bestehenden Wohngebäuden oder Betrieben, die eine der Widmungsarten gemäß § 16 Abs. 1 Z. 8 oder 9 erfordern, sind auch in den bisherigen Widmungsarten Bauvorhaben zulässig, die keine Erhöhung der maßgeblichen Parameter (Geschoßflächenzahl) bewirken. Auf Grundstücken im Bauland-Wohngebiet und Bauland-
--	--

	Kerngebiet, deren festgelegte Bebauungsdichte am XX. X. 2020 im Ergebnis eine höhere Geschößflächenzahl als 1 zulässt, für die eine Geschößflächenzahl über 1 verordnet wurde oder deren konsensgemäße Bebauungsdichte eine höhere Geschößflächenzahl als 1 ergibt, gilt bis zu einer allfälligen Änderung der Widmungsart und /oder des Bebauungsplans spätestens aber bis einschließlich 31. Jänner 2026 die festgelegte bzw. durch die konsensgemäße Bebauung konsumierte Bebauungsdichte und besteht ebenso kein Widmungswiderspruch im Sinne des zweiten Satzes im Bauverfahren. Ab diesem Zeitpunkt gilt bis zur Neufestlegung ein Bauverbot. Die am XX. X. 2020 in den Widmungsarten Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet baubehördlich bewilligten Betriebe dürfen Änderungen und Erweiterungen der betrieblichen Bauwerke sowie Erweiterungen des Betriebes auf benachbarten Grundstücken – sofern diese zum Stichtag die Widmung Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Industriegebiet hatten – vornehmen, ohne dass dafür eine der Widmungsarten gemäß § 16 Abs. 1 Z 10 oder 11 erforderlich ist. (16) Die Widmung „Grünland-Photovoltaikanlagen“ auf einer Fläche von insgesamt mehr als 2 ha ist erst nach dem Inkrafttreten eines binnen zwei Jahren zu erlassenden überörtlichen Raumordnungsprogrammes über die Errichtung von PV-Anlagen in NÖ in dort festgelegten Zonen zulässig. Auf Flächen, auf denen
--	--

	Deponiegenehmigungen nach dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 102/2002, in der Fassung BGBl. I Nr. 24/2020 bestehen – ausgenommen Anlagen der Deponieklasse gemäß § 4 Z 1 Deponieverordnung (DVO) 2008, BGBl. II Nr. 39/2008 in der Fassung BGBl II Nr. 291/2016 (Bodenaushubdeponie) – darf eine Widmung „Grünland-Photovoltaikanlagen“ von insgesamt mehr als 2 ha bereits vor ihrer Ausweisung in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm erfolgen. (17) Die in - § 5 Abs. 1 Z 1 und 2 der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland, LGBI. Nr. 8000/85-0 in der Fassung LGBI. Nr. 67/2015, - § 5 Abs. 1 Z 1 und 2 der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, LGBI. Nr. 8000/76-0 in der Fassung LGBI. Nr. 8000/76-2, - § 5 Abs. 1 Z 1 und 2 der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Untere Enns, LGBI. Nr. 8000/35-0 in der Fassung LGBI. Nr. 8000/35-2, - § 5 Abs. 1 Z 1 lit. a und b der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nord, LGBI. Nr. 64/2015,
--	--

	- § 5 Z 1 und 2 der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordost, LGBl. Nr. 66/2015, - § 5 Z 1 und 2 der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest, LGBl. Nr. 65/2015 in der Fassung LGBl. Nr. 73/2015, - § 5 Abs. 1 Z 1 und 2 der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wiener Neustadt – Neunkirchen, LGBl. Nr. 8000/75-0 in der Fassung LGBl. Nr. 8000/75-4, enthaltenen Bestimmungen betreffend die Einhaltung der linearen und flächigen Siedlungsgrenzen bei der Flächenwidmung werden aufgehoben. Der in den jeweiligen Legenden der Anlagen zu den aufgezählten Verordnungen enthaltene Bezug auf die genannten Bestimmungen betreffend Siedlungsgrenzen gilt entweder als Bezug auf § 6 Abs. 3 Z 1 (Lineare Siedlungsgrenzen) oder § 6 Abs. 3 Z 2 (Flächige Siedlungsgrenzen).
§ 54 Umgesetzte EU-Richtlinien Durch dieses Gesetz wird folgende Richtlinie der Europäischen Union umgesetzt:	§ 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 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; - Richtlinie (EU) 2015/996 der Kommission vom 19. Mai 2015 zur Festlegung gemeinsamer Lärmbewertungsmethoden gemäß der Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates, ABl. Nr. L 168 vom 1. Juli 2015, S 1.	- 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; - Richtlinie (EU) 2015/996 der Kommission vom 19. Mai 2015 zur Festlegung gemeinsamer Lärmbewertungsmethoden gemäß der Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates, ABl. Nr. L 168 vom 1. Juli 2015, S 1., in Fassung der Berichtigung Amtsblatt Nr. L 5 vom 10. Jänner 2018, S 35.
--	--