AT. Schwechat 48

Stadtgemeinde Schwechat
Politischer Bezirk Bruck an der Leitha
Land Niederösterreich

Erlassung einer Bausperre gemäß § 26 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015, i.d.g.F., in den Katastralgemeinden Schwechat, Mannswörth, Rannersdorf und Kledering

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Schwechat hat in seiner Sitzung am 16. Dezember 2021 unter Top 23 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Aufgrund des § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für die in den Plandarstellungen (4 Blätter) rot umrandeten und rot schraffierten Flächen (Geltungsbereich) mit der Widmungsart Bauland Kerngebiet (BK) in den Katastralgemeinden Schwechat, Mannswörth, Rannersdorf und Kledering eine Bausperre erlassen. Die beiliegenden Plandarstellungen stellen einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung dar.

§ 2 Ziel

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplan).

Die Bausperre verfolgt das Ziel, die Festlegungen des örtlichen Raumordnungsprogramms für die gegenständlichen Flächen neu zu überdenken und dahingehend zu überarbeiten, dass

- die Widmungsart Bauland Kerngebiet mit einem Zusatz verbunden wird, der die maximale Anzahl der Wohneinheiten festlegt bzw.
- die Widmungsart Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt wird.

Durch die vorgesehenen Festlegungen soll der bestehende Charakter der unterschiedlich strukturierten Kerngebietsbereiche dauerhaft gesichert werden. Das Bauland Kerngebiet innerhalb des Geltungsbereichs der Bausperre soll auf seine Eignung betreffend die oben angeführten Festlegungen geprüft werden.

Für die Zukunft soll in diesen Teilbereichen die Errichtung von Bauvorhaben, die sich in Hinblick auf ihre Einwohner- bzw. Bebauungsdichte nicht in die Struktur des Ortes eingliedern, unterbunden werden. Durch die Änderung des Flächenwidmungsplans soll der gewachsene strukturelle Charakter der Ortschaften langfristig gesichert werden.

Für die Grundlagenforschung und für die Planungsmaßnahmen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich. Um sicherzustellen, dass bis dahin keine Bebauung erfolgt, die den Intentionen der geplanten Überarbeitung widerspricht, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

§ 3 Zulässige Bauvorhaben

Aufgrund des oben angeführten Zwecks der Bausperre zur Überarbeitung der Festlegungen des Flächenwidmungsplans betreffend die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück sowie zur Festlegung der Widmung Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung werden ausgehend vom Baubestand folgende Kriterien für die Bewilligung von Bauvorhaben während der Bausperre definiert:

- Die Errichtung von Wohngebäuden mit maximal sechs Wohneinheiten pro Grundstück im Bauland Kerngebiet ist zulässig. Der Bauplatz darf dabei ein Flächenmaß von 1.000 m² nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind Grundstücke, die vor Inkrafttreten dieser Bausperre kleiner als 1.000 m² und rechtsgültig als Bauland gewidmet waren oder deren zwischenzeitliche Flächenänderung nicht auf einer Grundstücksänderung gemäß § 10 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., beruht.
- Die Errichtung von Bauvorhaben, die eine Geschoßflächenzahl von 1,0 überschreiten, ist unzulässig.

Andere Bauvorhaben, welche nicht der Errichtung von neuen Wohneinheiten dienen und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 nicht überschreiten, werden von der Bausperre nicht berührt.

Weiters sind – unabhängig von der Geschoßflächenzahl im Bestand – Umbauten innerhalb der bestehenden Gebäudesubstanz sowie Sanierungsmaßnahmen zulässig, sofern dadurch keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden, durch die das Gesamtausmaß von sechs Wohneinheiten pro Grundstück überschritten wird. Maßnahmen der thermischen Sanierung an bestehenden Gebäuden sind auch dann zulässig, wenn sich durch die Anbringung einer Außendämmung die Geschoßflächenzahl in geringfügigem Ausmaß erhöht.

Bauverfahren, die zum Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden durch die Bausperre nicht berührt.

§ 4 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Schwechat, am 17.12.2021

STADTGEMEINDE SCHWECHAT
Bruck an der Leitha

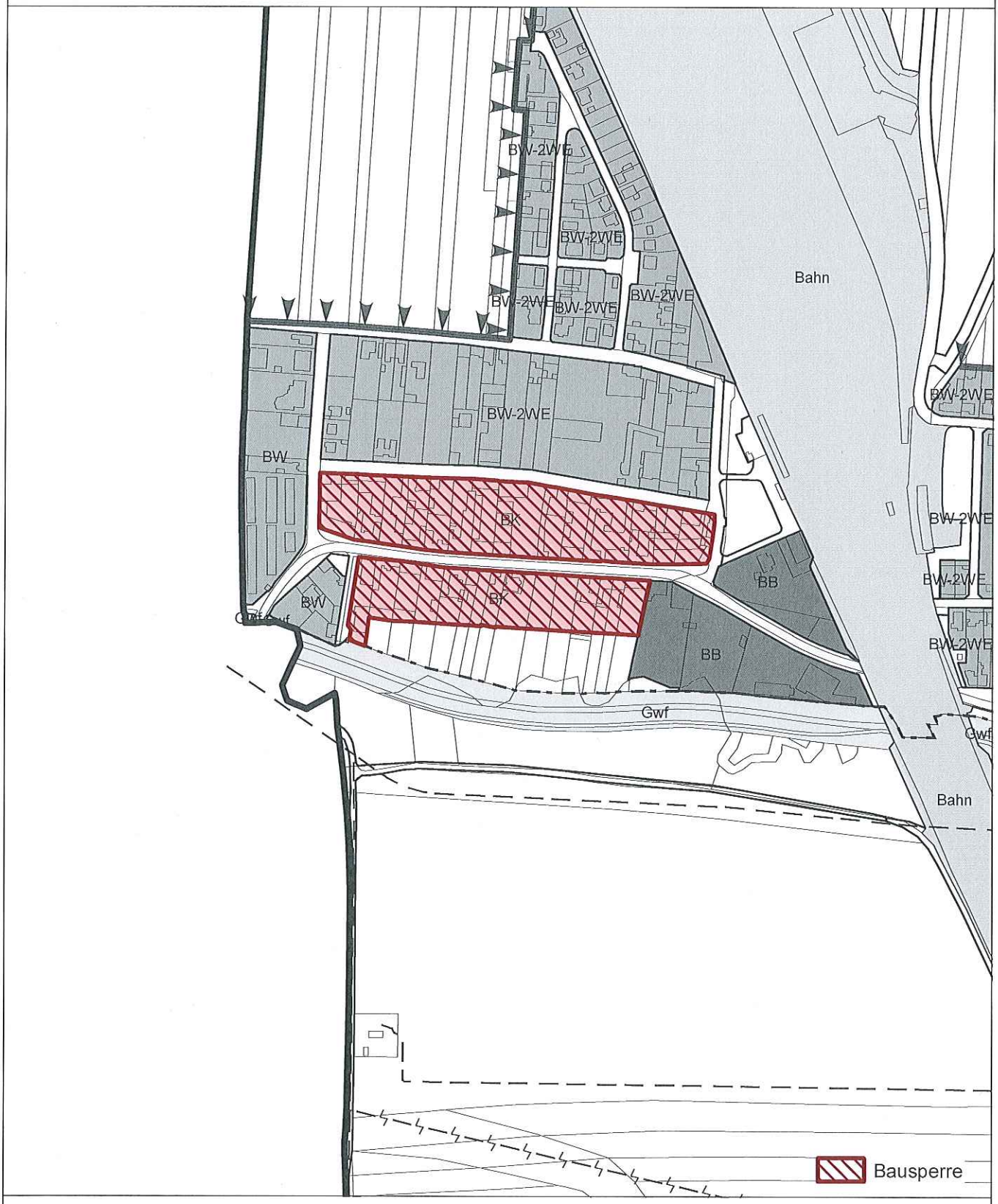
Die Bürgermeisterin:

i.V. Christian Habisohn
Vizebürgermeister

An der Amtstafel des Rathauses Schwechat
angeschlagen am: 17.12.2021
abzunehmen am: 05.01.2022
abgenommen am: 5.1.2022

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
STADTGEMEINDE SCHWECHAT

VERORDNUNG EINER BAUSPERRE
BEILAGE ZUM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 16.12.2021



BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4.OG T 01-718 48 68 F /20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

Stand: November 2021

Blatt 1

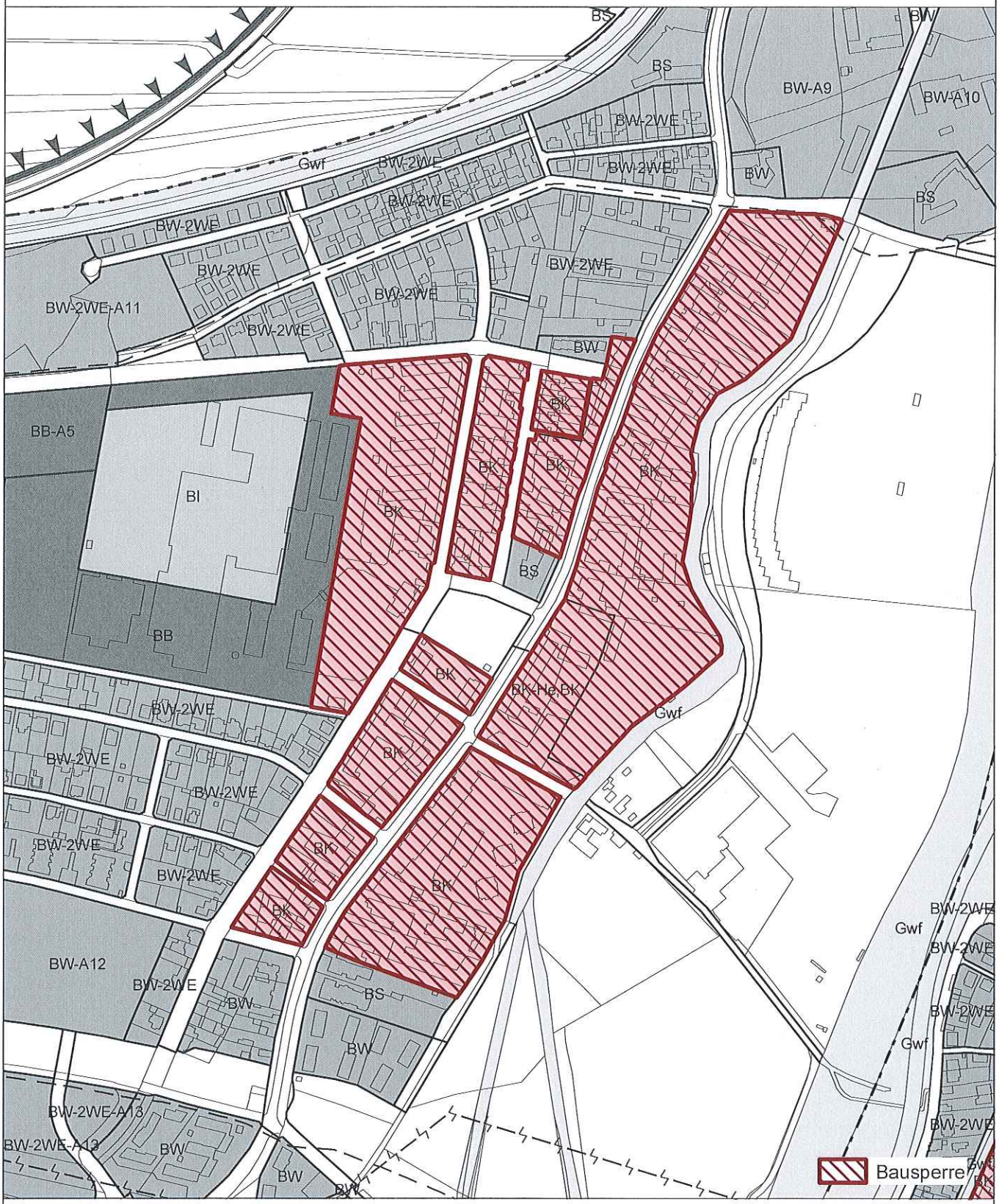
Quelle: Stadtgemeinde Schwechat;
eigene Bearbeitung
Kartengrundlage: FWP (DI PORSCH ZT GmbH)

0 50 100 200 300 m

N

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
STADTGEMEINDE SCHWECHAT

VERORDNUNG EINER BAUSPERRE
BEILAGE ZUM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 16.12.2021



BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberg. 4/4.OG T 01-718 48 68 F /20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

Stand: November 2021

Blatt 2

Quelle: Stadtgemeinde Schwechat;
eigene Bearbeitung
Kartengrundlage: FWP (DI PORSCH ZT GmbH)

0 50 100 200 300 m

N

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
STADTGEMEINDE SCHWECHAT

VERORDNUNG EINER BAUSPERRE
BEILAGE ZUM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 16.12.2021

GRUPPEPLANUNG
BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberggg. 4/4.OG T 01-718 46 68 F /20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

Stand: November 2021

Blatt 3

Quelle: Stadtgemeinde Schwechat;
eigene Bearbeitung
Kartengrundlage: FWP (DI PORSCH ZT GmbH)

0 50 100 200 300 m

N

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
STADTGEMEINDE SCHWECHAT

VERORDNUNG EINER BAUSPERRE
BEILAGE ZUM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 16.12.2021

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4.OG T 01-718 48 68 F /20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

Stand: November 2021

Blatt 4

Quelle: Stadtgemeinde Schwechat;
eigene Bearbeitung
Kartengrundlage: FWP (DI PORSCH ZT GmbH)

0 50 100 200 300 400 m

N