

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 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind Grundstücke, die vor Inkrafttreten dieser Bausperre kleiner als 1.000 m<sup>2</sup> 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



Die Bürgermeisterin:

*Christian Habisohn*  
i.V. Christian Habisohn  
Vizebürgermeister

An der Amtstafel des Rathauses Schwechat

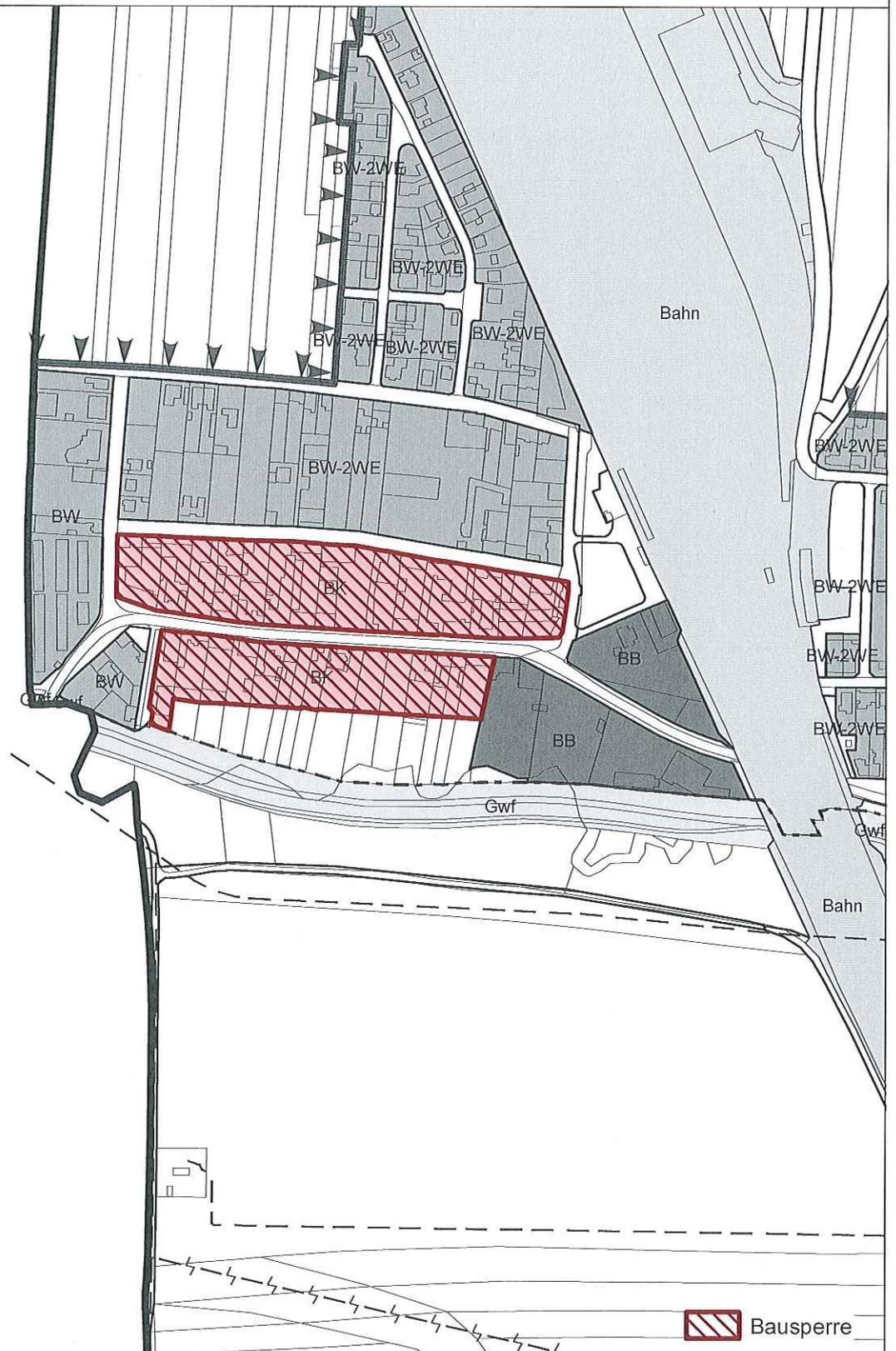
angeschlagen am: 17.12.2021

abzunehmen am: 05.01.2022

abgenommen am: 5.1.2022/ *ft*

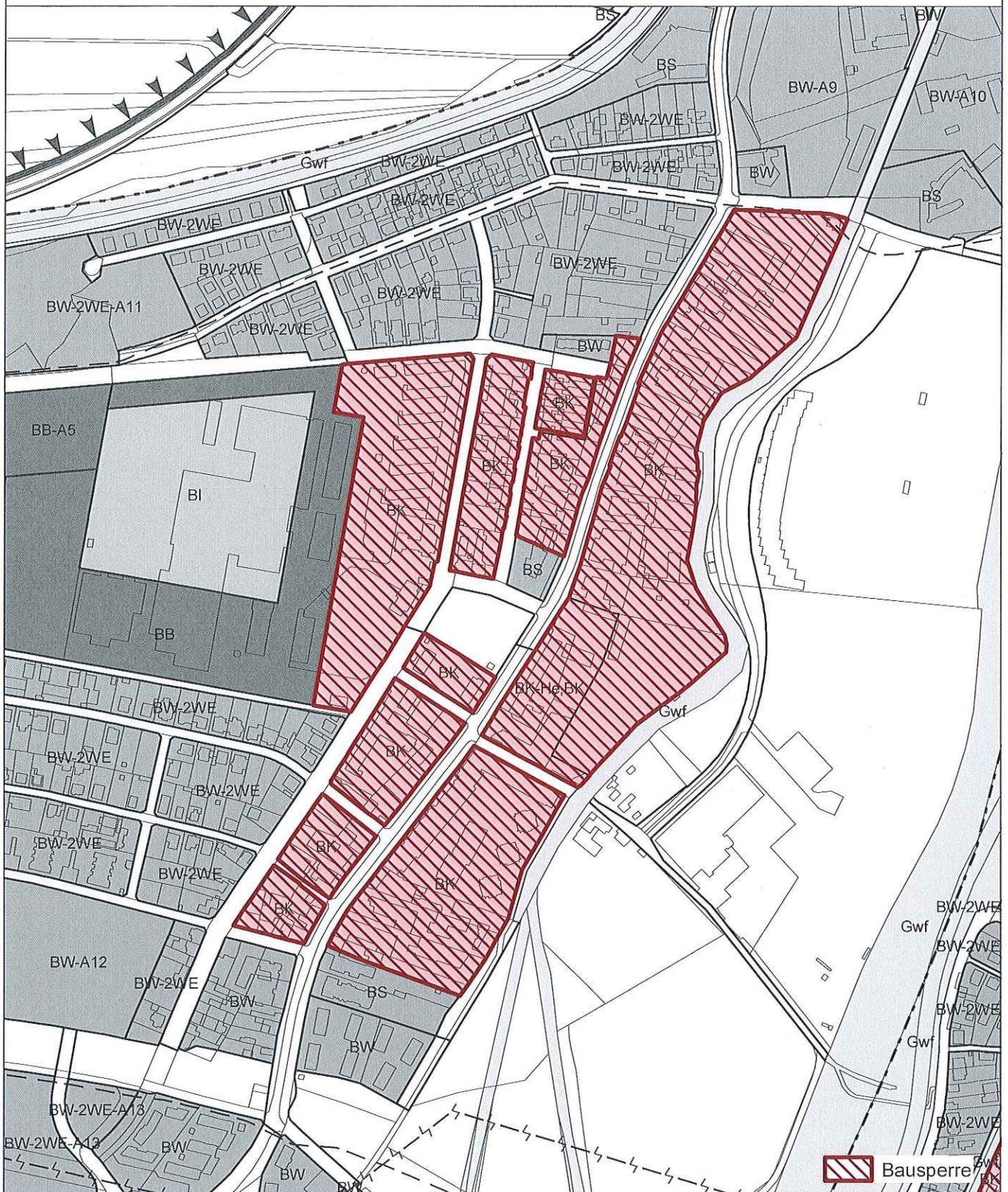
# ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM STADTGEMEINDE SCHWECHAT

## VERORDNUNG EINER BAUSPERRE BEILAGE ZUM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 16.12.2021



# ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM STADTGEMEINDE SCHWECHAT

## VERORDNUNG EINER BAUSPERRE BEILAGE ZUM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 16.12.2021



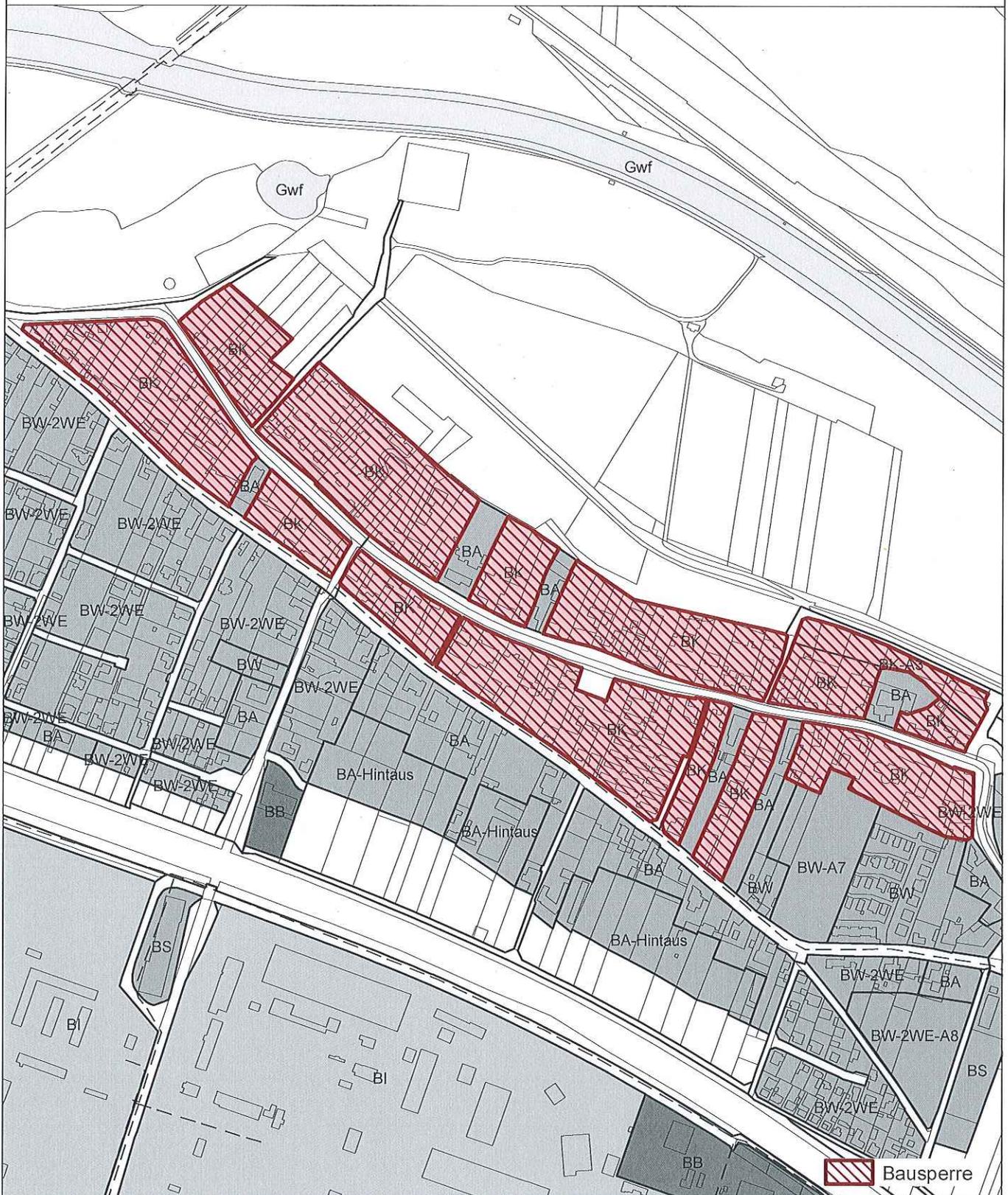
# ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM STADTGEMEINDE SCHWECHAT

## VERORDNUNG EINER BAUSPERRE BEILAGE ZUM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 16.12.2021



# ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM STADTGEMEINDE SCHWECHAT

## VERORDNUNG EINER BAUSPERRE BEILAGE ZUM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 16.12.2021



Stadtgemeinde Schwechat  
Politischer Bezirk Bruck an der Leitha  
Land Niederösterreich

**Verlängerung 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  
09.11.2023 unter Top 18 folgende

## **VERORDNUNG**

beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Schwechat am 16. Dezember 2021 unter TOP 23 beschlossene und vom 17. Dezember 2021 bis 05. Jänner 2022 kundgemachte Bausperre gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, 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 wird gemäß § 26 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, **für ein Jahr (bis 17. Dezember 2024) verlängert.**

Die beiliegenden Plandarstellungen stellen einen wesentlichen Bestandteil der Verordnung dar.

### **§ 2 Ziel**

Das Ziel und der Zweck der am 16. Dezember 2021 beschlossenen Bausperre bleiben unverändert.

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 Kerngebieten 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 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind Grundstücke, die vor Inkrafttreten dieser Bausperre kleiner als 1.000 m<sup>2</sup> 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 nach ihrer Kundmachung mit dem, auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Damit wird die Geltungsdauer der Bausperre **für ein Jahr bis zum 17. Dezember 2024** verlängert.

Schwechat, am 13.11.2023



Die Bürgermeisterin:

i.V. Christian Habisohn  
Vizebürgermeister

An der Amtstafel des Rathauses Schwechat

angeschlagen am: 14.11.2023

abzunehmen am: 30.11.2023

abgenommen am: