

Schwechat, im April 2024

22. Änderung des Flächenwidmungsplanes und 21. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Schwechat

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Schwechat beabsichtigt die 22. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes. Dies umfasst die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes in der Katastralgemeinde Schwechat sowie die Änderung des Flächenwidmungsplanes in den Katastralgemeinden Schwechat, Mannswörth und Rannersdorf. Darüber hinaus ist die 21. Änderung des Bebauungsplanes in den Katastralgemeinden Schwechat, Rannersdorf, Mannswörth und Kledering sowie eine Abänderung der rechtskräftigen Bebauungsvorschriften vorgesehen.

Der Entwurf zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes und der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes werden in der Zeit vom **17.04.2024 bis einschließlich 29.05.2024** während der Amtsstunden öffentlich im Rathaus, 2. Stock, Zimmer 223, zur Einsichtnahme aufgelegt. (Ansprechperson: Frau DI Hutter - Tel. Nr. 01/701 08-259.) Darüber hinaus können beide Auflageexemplare sowie die dazugehörigen Plandarstellungen unter der Rubrik „Meine Stadt“ – „Bauen und Wohnen – Flächenwidmungs- und Bebauungsplan“ auf der Homepage der Stadtgemeinde Schwechat unter www.schwechat.gv.at abgerufen werden. Nach vorheriger telefonischer Rücksprache können (kein Muss) unter Tel. Nr. 01/701 08 DW 259 oder DW 253 auch Termine für eine Einsicht, auch in weitere Detailunterlagen, im Beisein einer Auskunftsperson vereinbart werden.

Der derzeit rechtsgültige **Flächenwidmungsplan** als Teil des digitalen örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde am 23. März 2006 vom Gemeinderat beschlossen und ist am 24. August 2006 in Rechtskraft erwachsen. Seither wurde der Flächenwidmungsplan insgesamt 21 Mal abgeändert. Im Zuge der 15. Änderung erfolgte zum ersten Mal eine Änderung der Plandarstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Im Süden der KG. Schwechat ist unter **Änderungspunkt A** eine neuerliche Änderung des ÖEK vorgesehen. Anstatt einer Kernzone soll in einem Teilbereich westlich der Himberger Straße künftig eine Betriebszone verordnet sein. (Änderungspunkt A)

Analog hierzu erfolgt entlang der Himberger Straße (Abfallsammelzentrum bis auf Höhe der Kabelwerke) im Flächenwidmungsplan unter **Änderungspunkt 1** (KG. Schwechat) die Umwidmung von Bauland-Kerngebiet (BK) in Bauland-Betriebsgebiet-Emissionsverhalten wie BK (BB-Emissionsverhalten wie BK).

Änderungspunkt 2 umfasst in der KG. Schwechat im Bereich der B10 auf Höhe der Schmidgasse die Umwidmung von Bauland-Sondergebiet-Kirche (BS-Kirche), Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-He) und Bauland-Kerngebiet (BK) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö).

Änderungspunkt 3 betrifft in den Katastralgemeinden Mannswörth und Rannersdorf in mehreren Bereichen die geplante Umwidmung von Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-He) und Bauland-Kerngebiet (BK) in Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung-Handelseinrichtungen (BKN-He) und Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung (BKN) bei gleichzeitiger Festlegung von maximalen Geschoßflächenzahlen (1,4 bzw. 1,6).

Im Sinne der Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015, i.d.g.F. (§ 22, Abs. 1 Zi. 4), ist bei den gegenständlichen Umwidmungen der Änderungsanlass gegeben. Diese Widmungsänderungen stehen auch nicht im Widerspruch zum rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK).

Der derzeit rechtsgültige digitale **Bebauungsplan** wurde am 26. März 2012 vom Gemeinderat beschlossen und ist am 04. Juli 2012 in Rechtskraft erwachsen. Seither wurde der Bebauungsplan 20 Mal abgeändert.

Im Zuge der Änderungen der Flächenwidmung sind für die oben beschriebenen Punkte zudem auch **Änderungen und Kenntlichmachungen im Bebauungsplan** notwendig. Die Änderungspunkte 1 und 3 betreffen ausschließlich die Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmungen. Das Verschieben von Straßenfluchtlinien (inkl. Anbauverpflichtungen) und die Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung umfasst Änderungspunkt 2 in der KG Schwechat entlang der B10 auf Höhe der Schmidgasse. Änderungspunkt 4 beinhaltet in den Katastralgemeinden Rannersdorf, Kledering und Mannswörth umfassende Abänderungen der Bebauungshöhen für das rechtskräftige Bauland-Kerngebiet. Die Festlegung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 5 m bzw. 8 m anstatt der bisher rechtskräftigen Bauklassen bewirkt, dass „eine neue Festlegung im Bebauungsplan“ im Sinne des § 53 Abs. 15 zweiter Satz NÖ ROG 2014 vorliegt. Es darf daher mit der Änderung des Bebauungsplanes die Geschosßflächenzahl von 1 bei neuen Bewilligungen nicht mehr überschritten werden.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadtgemeinde Schwechat im Zuge der gegenständlichen Änderung des digitalen Bebauungsplanes 2012 auch die textlichen Bebauungsvorschriften für Punkt 5: „KFZ-Abstellanlagen“ zu ergänzen. Unter 5.4. sollen Regelungen betreffend Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland getroffen werden. Weiters soll die gemäß NÖ ROG 2014 § 30 bestehende Ermächtigung hinsichtlich der Regelungen zur Begrünung von Gebäudeflachdächern im neuen Punkt 11 „Dachbegrünung im Wohnbauland“ entsprechend aufgenommen werden.

5.) KFZ-Abstellanlagen sowie Ein- und Ausfahrten

5.4. Ein- und Ausfahrten innerhalb des Wohnbaulandes

5.4.1. Bis 3 Wohneinheiten ist nur eine Ein- und Ausfahrt je Grundstück zulässig. Die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrt darf bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, maximal 5,00m betragen.

5.4.2. Ab 4 Wohneinheiten darf die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, in Summe maximal 7m betragen.

5.4.3. Bei ausschließlich oder zusätzlich zu den Wohneinheiten gewerblich genutzten Grundstücken im Bauland-Kerngebiet darf die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, in Summe maximal 10m betragen.

5.4.4. Bestehende Straßenbäume sind zu erhalten und in die Planungen der Ein- und Ausfahrten zu integrieren. Wenn aus technischen Gründen eine Erhaltung von Bestandsbäumen nicht möglich ist, wird in Absprache mit der Stadtgemeinde Schwechat die weitere Vorgangsweise zu Lasten des Verursachers festgelegt.

11.) Dachbegrünung im Wohnbauland

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 7%) von Haupt- und Nebengebäuden sind im Wohnbauland ab einer Gesamtfläche von 300 m² zumindest extensiv zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Anlagen wie z.B. Stiegenhäuser, Lifte und Photovoltaik- oder Solaranlagen.

Jedermann ist berechtigt innerhalb der Auflegungsfrist schriftliche Stellungnahmen zu den geplanten Änderungen abzugeben. Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der/Die Verfasser(in) einer Stellungnahme hat jedoch keinen Rechtsanspruch darauf, dass seine/ihre Anregung Berücksichtigung findet.

Ihre Stadtverwaltung