AT. Schwechat 62

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 09.11.2023 unter Top 21 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 (9 Blätter) rot umrandeten und rot schraffierten Flächen (Geltungsbereich) mit der Widmungsart Bauland-Wohngebiet (BW) 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-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) mit Angabe der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt wird.

Durch die vorgesehenen Festlegungen soll der bestehende Charakter der unterschiedlich strukturierten Wohnbaulandbereiche dauerhaft gesichert werden. Das Wohnbauland innerhalb des Geltungsbereichs der Bausperre soll auf seine Eignung betreffend die oben angeführten Festlegung 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 des Flächenwidmungsplans in Hinblick auf die Festlegung der Widmung Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) wird ausgehend vom Baubestand folgendes Kriterium für die Bewilligung von Bauvorhaben während der Bausperre definiert:

- Die Errichtung von Bauvorhaben, die eine Geschoßflächenzahl von 1,0 nicht überschreiten, ist – unabhängig von der Gebäudenutzung – zulässig.

Weiters sind – unabhängig von der Geschoßflächenzahl im Bestand – Umbauten innerhalb der bestehenden Gebäudesubstanz sowie Sanierungsmaßnahmen zulässig. 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 13.11.2023

STADTGEMEINDE SCHWECHAT an der Leitha

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: 30.11.2023

Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973
St. Pölten, am 18.12.2023
NÖ Landesregierung
im Auftrage

Amt der NÖ Landesregierung 129

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
STADTGEMEINDE SCHWECHAT

VERORDNUNG EINER BAUSPERRE
BEILAGE ZUM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 09.11.2023

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

Bausperre

Blatt 1

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

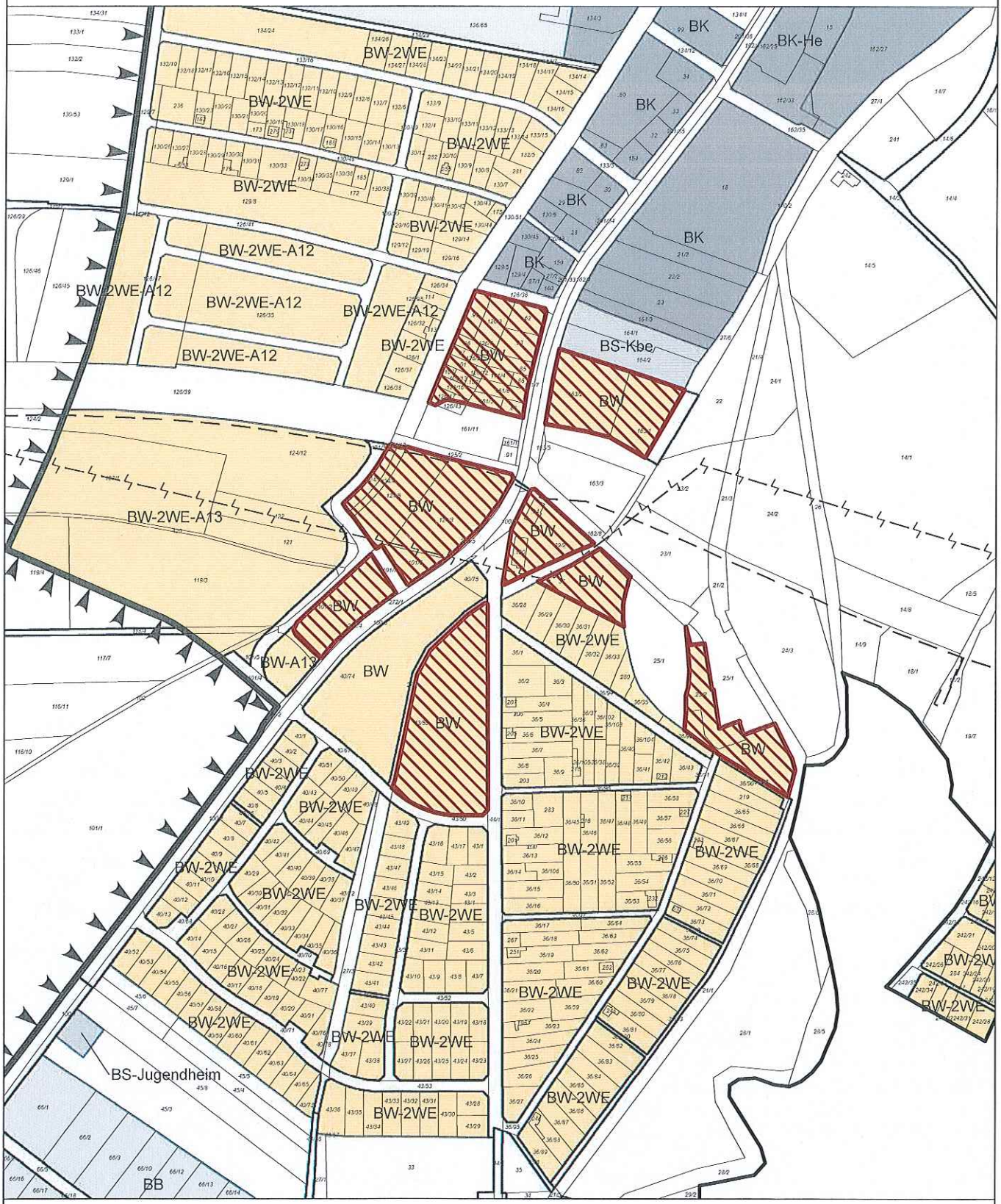
0 50 100 200 300 m

N

Stand: Oktober 2023

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
STADTGEMEINDE SCHWECHAT

VERORDNUNG EINER BAUSPERRE
BEILAGE ZUM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 09.11.2023



GRUPPEPLANUNG
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

Bausperre

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

0 50 100 200 300 m

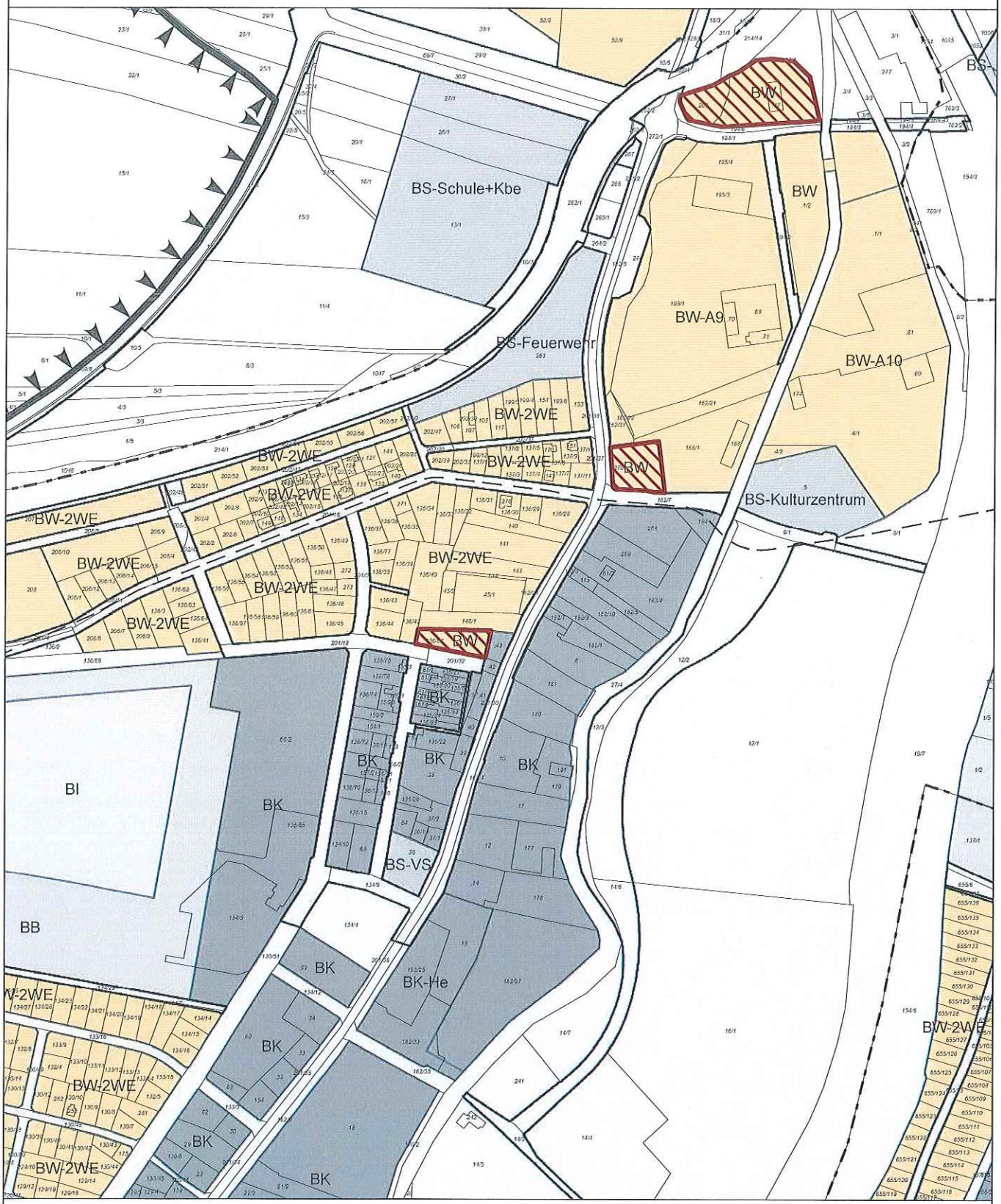
N

Blatt 2

Stand: Oktober 2023

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
STADTGEMEINDE SCHWECHAT

VERORDNUNG EINER BAUSPERRE
BEILAGE ZUM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 09.11.2023



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

Bausperre

Blatt 3

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

0 50 100 200 300 m

N

Stand: Oktober 2023

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
STADTGEMEINDE SCHWECHAT

VERORDNUNG EINER BAUSPERRE
BEILAGE ZUM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 09.11.2023

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

Bausperre

Blatt 4

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

0 50 100 200 300 m

N

Stand: Oktober 2023

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
STADTGEMEINDE SCHWECHAT

VERORDNUNG EINER BAUSPERRE
BEILAGE ZUM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 09.11.2023

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

Bausperre

Blatt 5

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

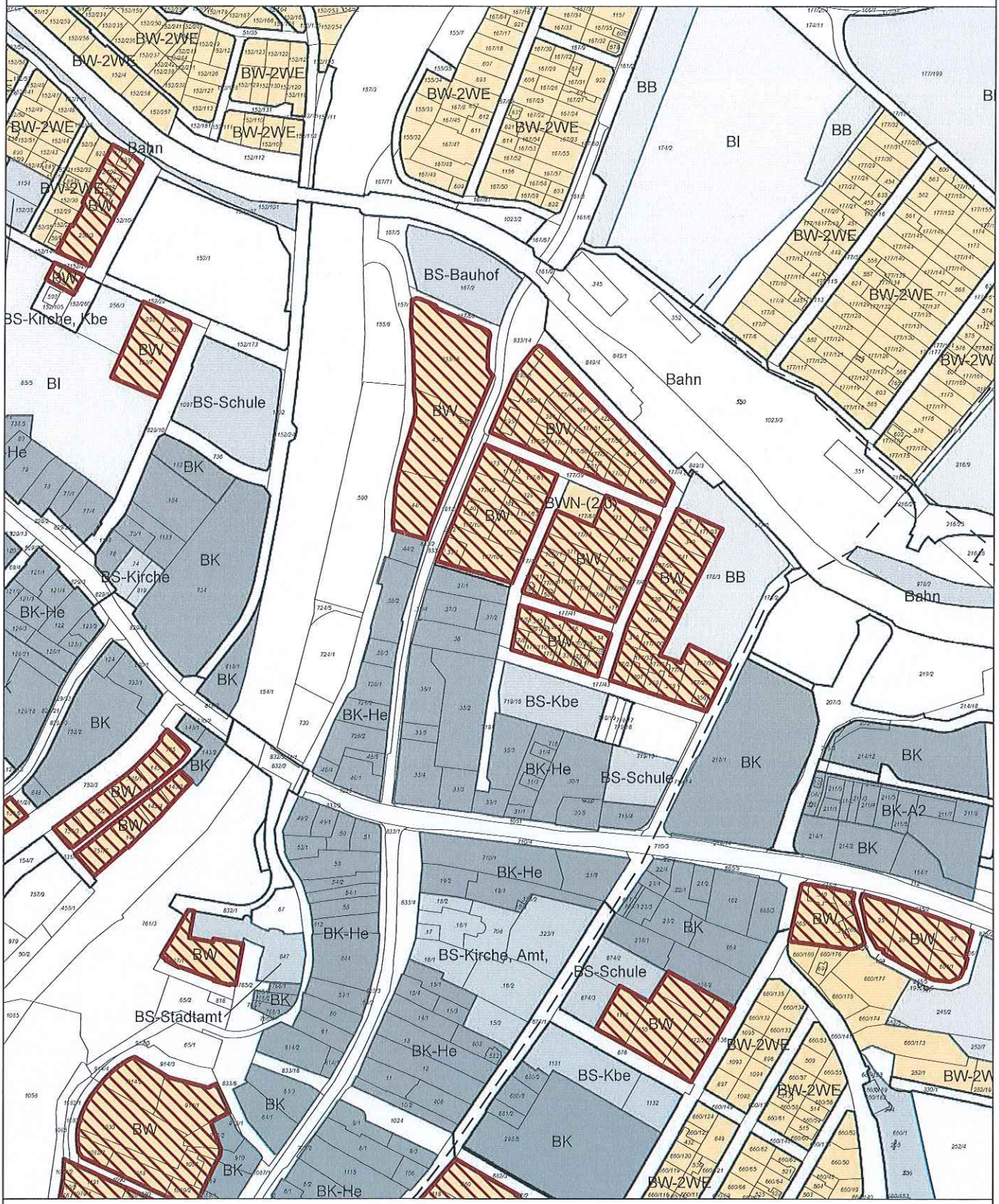
0 50 100 200 300 m

N

Stand: Oktober 2023

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
STADTGEMEINDE SCHWECHAT

VERORDNUNG EINER BAUSPERRE
BEILAGE ZUM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 09.11.2023


BW-2WE
BW-2WE
BW-2WE

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
STADTGEMEINDE SCHWECHAT

VERORDNUNG EINER BAUSPERRE
BEILAGE ZUM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 09.11.2023

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

Bausperre

Blatt 7

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

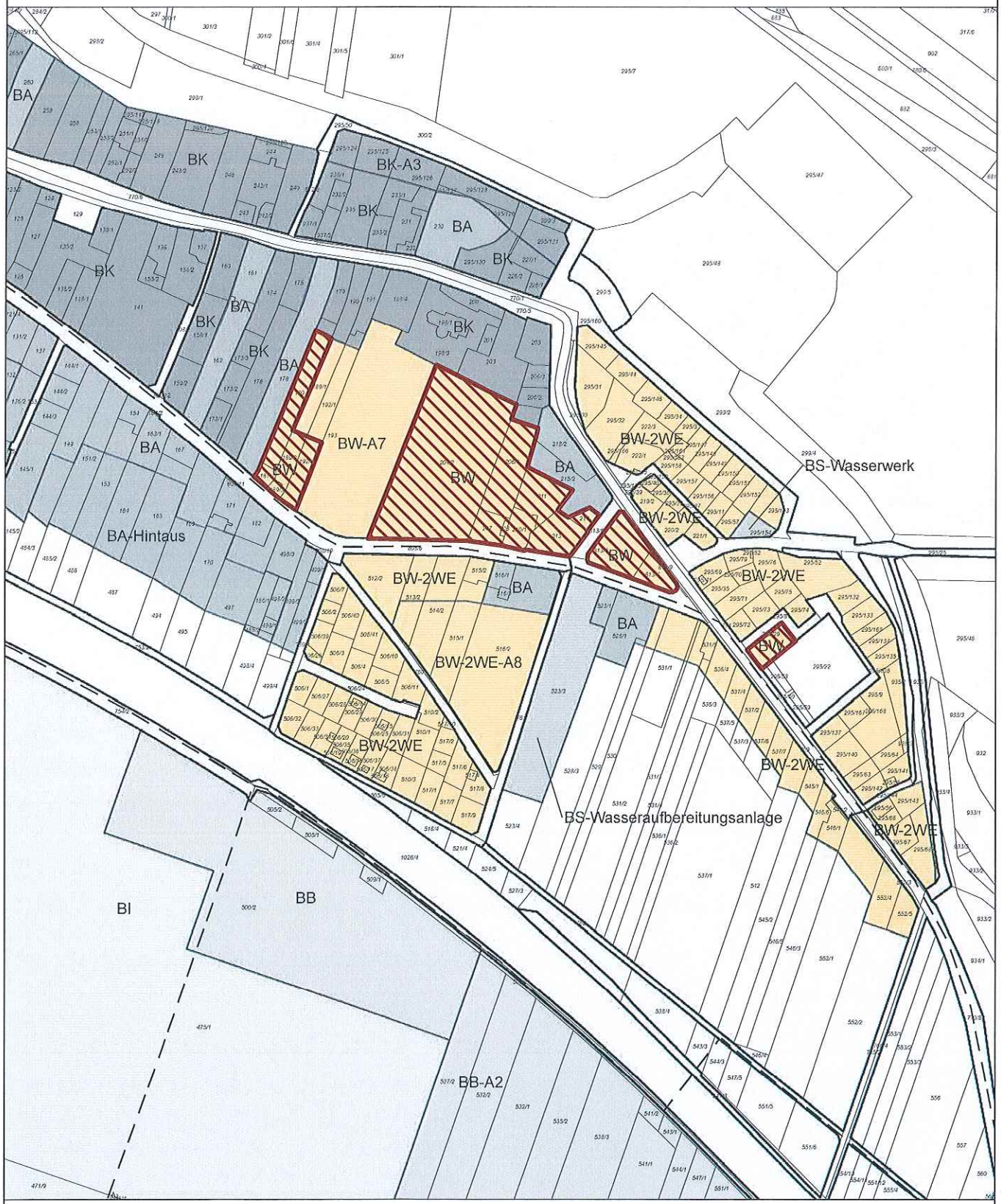
0 50 100 200 300 m

N

Stand: Oktober 2023

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
STADTGEMEINDE SCHWECHAT

VERORDNUNG EINER BAUSPERRE
BEILAGE ZUM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 09.11.2023



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

Bausperre

Blatt 8

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

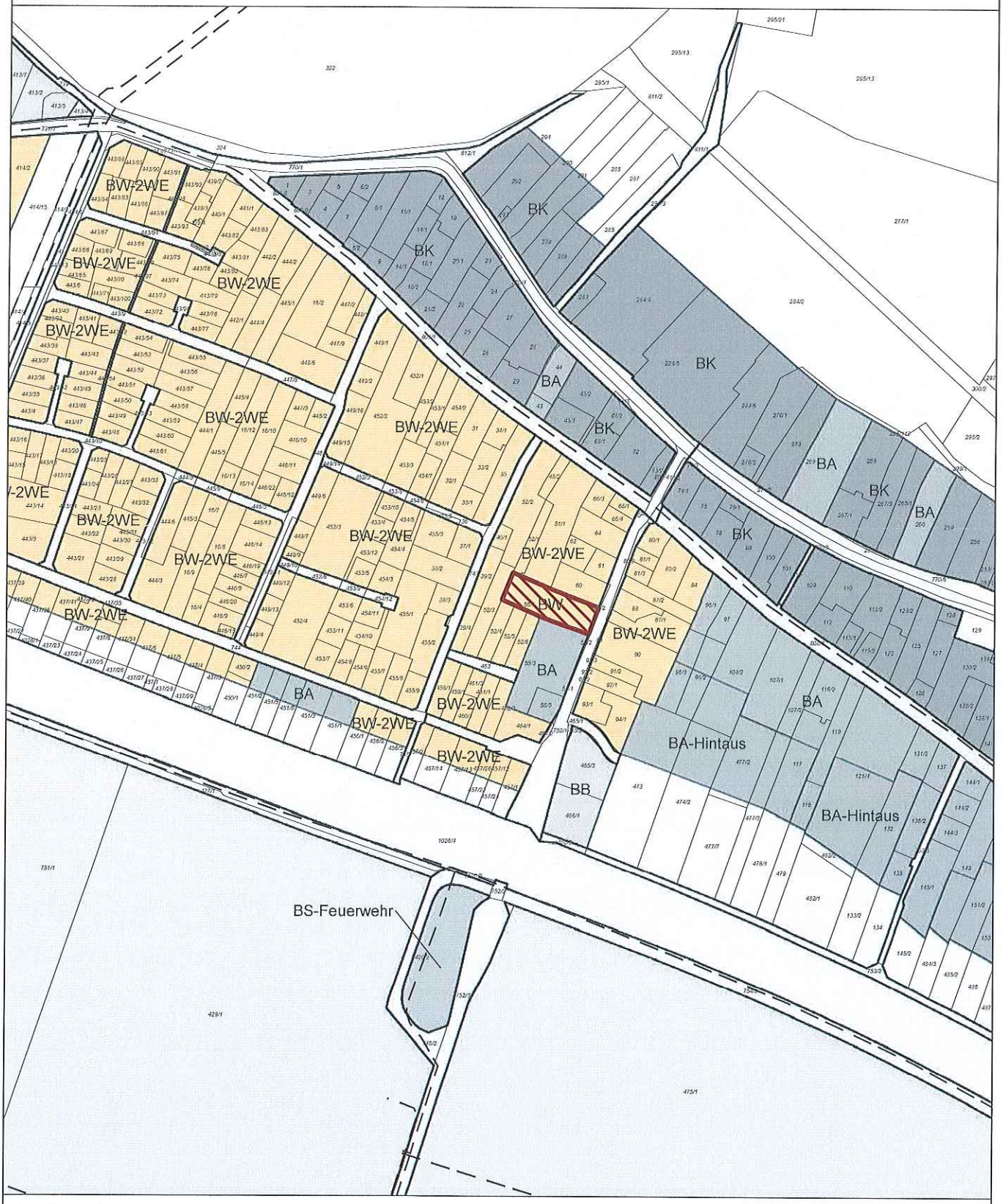
0 50 100 200 300 m

N

Stand: Oktober 2023

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
STADTGEMEINDE SCHWECHAT

VERORDNUNG EINER BAUSPERRE
BEILAGE ZUM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 09.11.2023



GRUPPE PLANUNG
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

Bausperre

Blatt 9

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

0 50 100 200 300 m

N

Stand: Oktober 2023