

28. März 2023

11:40

**Dringlichkeitsantrag gem. §46 Abs. 3 NÖ Gemeindeordnung**

Eingebracht von GR Georg Ecker

Betreffend Erlassung einer befristeten Bausperre gem. §26 Abs. 1 NÖ ROG 2014

**Begründung:**

Die Stadtgemeinde Hollabrunn rückte in den letzten Jahren ins verstärkte Augenmerk von Wohnbauträgern. Nunmehr beschränkt sich das Interesse nicht mehr nur noch auf das nordwestliche Gebiet, für das bereits eine Bausperre in Kraft ist, sowie zentrumsnahe Gebiete, sondern auch auf peripherere Gebiete bzw. nahe liegende Katastralgemeinden. Diese Siedlungsgebiete sind derzeit zumeist von Einfamilienhäusern und hohen Grünflächenanteilen geprägt. Ein Eingreifen für den Schutz des Ortsbildes und für eine gezielte Entwicklung der betroffenen Gebiete statt des derzeit herrschenden Wildwuchses kann kurzfristig nur durch eine Bausperre und mittelfristig durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans erreicht werden. Für all jene Katastralgemeinden, für die noch kein Teilbebauungsplan erlassen wurde, soll ein entsprechender Bebauungsplan erstellt und beschlossen werden.

Um eine zukünftige Siedlungsentwicklung in der Stadt Hollabrunn sowie den umliegenden Katastralgemeinden nicht im Widerspruch zum bestehenden Ortsbild zu stellen ist eine temporäre Bausperre erforderlich.

Die Bausperre bezieht sich auf Bauvorhaben, welche eine Geschoßflächenzahl von 1,0 und mehr erreichen würden, wobei die Geschoßflächenzahl das Verhältnis der Bruttogeschossflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden bezogen auf die Fläche des Bauplatzes ist. D.h. es wären in der Regel von der Bausperre analog zur bestehenden Bausperre im nordwestlichen Teil der KG Hollabrunn nur Geschosswohnbauten mit mehreren Wohneinheiten betroffen.

**Begründung der Dringlichkeit:**

Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich aus dem großen Siedlungsdruck, der sowohl in der KG Hollabrunn als auch in angrenzenden Katastralgemeinden herrscht und die derzeit gegebene Siedlungsstruktur zerstören würde.

**Antrag:**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hollabrunn beschließt eine Verordnung gemäß §26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 3/2015 idgF. mit welcher eine befristete Bausperre für die folgenden Katastralgemeinden festgelegt wird:

- Das Gebiet der KG Hollabrunn mit Ausnahme jenes Gebiets, das bereits von einer Bausperre umfasst ist
- Das Gebiet der Katastralgemeinden Aspersdorf, Magersdorf, Mariathal, Oberfellabrunn, Raschala, Sutzenbrunn, Wieselsfeld

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hollabrunn gemäß §26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 3/2015 idGF. über eine befristete Bausperre

### §1

#### Allgemeines

Für jene Bereiche der Stadtgemeinde Hollabrunn, die im Geltungsbereich der Bausperre gemäß § 26 Abs. 1 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 idGF. liegen (das sind die Katastralgemeinden Aspersdorf, Magersdorf, Mariathal, Oberfellabrunn, Raschala, Suttensbrunn, Wieselsfeld sowie die Katastralgemeinde Hollabrunn mit Ausnahme jenes Gebiets im nordwestlichen Teil der Stadt, das von der am 15. Dezember 2020 vom Hollabrunner Gemeinderat beschlossenen und per Beschluss vom 27. September 2022 verlängerten Bausperre betroffen ist) und für die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) bzw. Bauland Agrar (BA) festgelegt ist, wird gemäß § 26 Abs. 1 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 idGF. wegen der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplans für Bauvorhaben eine befristete Bausperre erlassen, wenn

- Diese im Falle eines Neubaus eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 vorsehen
- Im Zuge eines Zubaus eine Geschoßflächenzahl von 1 überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird
- Im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen eines Gebäudebestandes die Geschoßflächenzahl von 1 überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.

Unter Geschoßflächenzahl ist gemäß § 4 Z 17 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 idGF. das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes zu verstehen.

### §2

#### Zweck der Bausperre

- (1) Der Gesetzgeber hat mit der Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 97/2020, Beschluss vom 22.10.2020, die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 idGF.) in den Widmungsarten Bauland Wohngebiete und Bauland Kerngebiete (§ 16 Abs. 1 Z1 und Z2 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020) auf 1 beschränkt. Ausnahmen bestehen gem. §53 Abs. 15 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020 bis zum 30.06.2028 für Bereiche, für die am 22.10.2020 ein Bebauungsplan besteht, der eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 zulässt. Für Bauplätze, für die eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 zulässig sein soll, sind die Widmungsarten Bauland Wohngebiete für nachhaltige Bebauung bzw. Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (§ 16 Abs. 1 Z8 und Z 9 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020) anzuwenden, wobei eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl, die größer als 1 sein muss, anzugeben ist.
- (2) Aufgrund der dynamischen Siedlungsentwicklung in der Katastralgemeinde Hollabrunn sowie zunehmendem Interesse von Wohnbauträgern an nahe der Stadt liegenden Katastralgemeinden Hollabrunns, sollen in der Folge der Gesetzesänderung die Auswirkungen der Änderung auf jene Gebiete geprüft werden, die von der Gesetzesänderung

- gem. §2 Abs. 1 dieser Verordnung betroffen sind und bei Bedarf das örtliche Raumordnungsprogramm/der Flächenwidmungsplan auf Grundlage von § 16 Abs. 1 Z8 und Z9 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020 geändert werden. Für jene von dieser Verordnung umfassten Gebiete, für die noch kein Teilbebauungsplan erlassen ist, sollen Teilbebauungspläne/Änderungen des Flächenwidmungsplans erlassen werden. Diese Maßnahmen sollen die Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie des Ortsbilds und bestehender Grünräume sichern und eine geordnete Siedlungsentwicklung ermöglichen. Für die notwendigen Grundlagenerhebungen sowie die Ausarbeitung und Konkretisierung der Planungsüberlegungen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich.
- (3) Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich aus dem besonders in der Katastralgemeinde Hollabrunn herrschenden und sich zunehmend auf nahe Katastralgemeinden ausbreitenden Siedlungsdruck und der möglichen Zerstörung der gewachsenen Siedlungsstruktur, des Ortsbildes und der bestehenden Grünräume.

### **§ 3**

#### **Ziel der Bausperre**

Ziel der Bausperre ist es, das Unterlaufen des Zwecks der Bausperre durch allfällige Bauvorhaben im Zuge der Vorbereitung einer Änderung der Verordnung, zu verhindern.

### **§ 4**

#### **Geltungsdauer**

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem Tag ihrer Kundmachung in Kraft.
- (2) Die Bausperre tritt zwei Jahre nach Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben oder für ein weiteres Jahr verlängert wird.