

29. März 2022

**Dringlichkeitsantrag gem. § 46 Abs. 3 NÖ Gemeindeordnung  
eingebracht von Bürgermeister KommR Ing. Alfred Babinsky  
betreffend**

**Abänderung der befristeten Bausperre gem. § 26 Abs. 1 NÖ ROG 2014**

**durch**

**die Abänderungsverordnung zur Verordnung vom 15.12.2020 über eine befristete  
Bausperre gem. § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (LGBl. Nr. 97/2020)**

Sachverhaltsdarstellung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.12.2020 eine befristete Bausperre im nordwestlichen Bereich von Hollabrunn erlassen. Der Grund dafür war, dass unbebaute Grundstücke verstärkt ins Augenmerk von Wohnbauträgern gerückt sind. Der Gemeinderat hat damals eine Bausperre erlassen mit dem Inhalt, dass Neu-, Zu- oder Umbauten welche eine Geschossflächenzahl von  $\geq 1$  überschreiten, nicht zulässig sind. (Geschossflächenzahl = das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen aller oberirdischen Geschosse von Gebäuden bezogen auf die Fläche des Bauplatzes).

Auf Grund der derzeit geltenden Baugesetze und der Kreativität der Planer kommt es dennoch zur Vorlage von Projekten für großvolumigen Geschosswohnbau im Bereich von Einfamilienhäusern. Um das zu unterbinden muss die bestehende Bausperre nachgeschärft werden, ohne dass der Bau eines normales Ein- oder Zweifamilienwohnhaus eingeschränkt wird.

§16 Abs.5 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 bietet dazu die rechtliche Möglichkeit der Beschränkung von Wohneinheiten auf max. 2 oder 3 Wohneinheiten je Bauplatz im Bauland Wohngebiet an.

Die bestehende Bausperre würde daher derart abgeändert werden, dass zusätzlich zur bestehenden Vorgabe die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 3 Wohneinheiten pro Bauplatz abgeändert wird.

Begründung der Dringlichkeit:

Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung folgend, aus dem besonders in der Katastralgemeinde Hollabrunn herrschendem Siedlungsdruck und der möglichen Zerstörung der gewachsenen Siedlungsstruktur.

Es ergeht daher der

**Antrag**

**auf Abänderung der Verordnung der befristeten Bausperre vom 15.12.2020 gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 97/2020 idgF.**

**Die Verordnung soll dahingehend abgeändert werden, dass zusätzlich eine Beschränkung von 3 Wohneinheiten je Bauplatz im Bauland Wohngebiet für das Ortsgebiet zwischen der Bahntrasse und der Umfahrung von Hollabrunn sowie vom Sonnleitenweg bis zur Dechant Pfeiferstraße/Winzerweg (siehe Plandarstellung - Beilage A) festgelegt wird.**



**Betreff: Abänderungsverordnung zur Verordnung vom 15.12.2020 über eine befristete Bausperre gem. § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 97/2020**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hollabrunn ändert die in seiner Sitzung am 15.12.2020 unter Tagesordnungspunkt 2A beschlossene Verordnung über eine befristete Bausperre gem. § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 97/2020, indem sie nunmehr wie folgt lautet:

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hollabrunn gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 97/2020, über eine befristete Bausperre

### **§ 1**

#### **Allgemeines**

Für jene Bereiche der Katastralgemeinde Hollabrunn, die im Geltungsbereich der Bausperre gemäß § 26 Abs. 1 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020 liegen (siehe Plandarstellung - Beilage A) und für die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) festgelegt ist, wird gemäß § 26 Abs. 1 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020 wegen der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplans für Bauvorhaben eine befristete Bausperre erlassen, wenn

(1)

- 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.

oder

(2)

- diese im Falle eines Neubaus mehr als drei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 32/2021) pro Grundstück vorsehen,
- im Zuge eines Zubaus die Anzahl von drei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 32/2021) pro Grundstück überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird,
- im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen eines Gebäudebestandes die Anzahl von drei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 32/2021) pro Grundstück 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.

Die Plandarstellung zur Verordnung (siehe Beilage A) stellt einen wesentlichen Teil dieser Verordnung dar.

## **§ 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. 32/2021) in den Widmungsarten Bauland Wohngebiete und Bauland Kerngebiete (§ 16 Abs. 1 Z 1 und Z 2 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 Z 8 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, die vor allem durch die hochrangige Verkehrsanbindung an die S3 Weinviertler Schnellstraße sowie die räumliche Nähe zu den vorhandenen zentralörtlichen Einrichtungen der Bezirkshauptstadt und den Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu begründen ist, sollen in der Folge der Gesetzesänderung die Auswirkungen dieser Änderung geprüft und bei Bedarf das örtliche Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan auf Grundlage von § 16 Abs. 1 Z 8 und Z 9 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020 geändert werden.
- (3) Zudem besteht aufgrund der räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen in der Katastralgemeinde Hollabrunn und der damit in Zusammenhang stehenden Entwicklung des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren zunehmendes Interesse, Grundstücke mit einer hohen Anzahl von Wohnungen zu verwerten, was zumindest in Teilen der Katastralgemeinde Hollabrunn zu Konflikten mit dem strukturellen Charakter des Siedlungsgebietes führt. In der Folge soll daher geprüft werden, welche Siedlungsbereiche für die Bebauung mit einer höheren Anzahl von Wohnungen geeignet sind und bei Bedarf das örtliche Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan auf Grundlage von § 16 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 97/2020 mit der Festlegung von maximal zwei bzw. maximal drei Wohneinheiten für die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) entsprechend abgeändert werden.
- (4) Dies soll die Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie eine geordnete Siedlungsentwicklung ermöglichen. Für die notwendigen Grundlagenerhebungen sowie die Ausarbeitung und Konkretisierung der Planungsüberlegungen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich.
- (5) Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung folgend, aus dem besonders in der Katastralgemeinde Hollabrunn herrschenden Siedlungsdruck und der möglichen Zerstörung der gewachsenen Siedlungsstruktur.

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

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am: