GEMEINDE WIENERWALD

Bezirk Mödling – Land Niederösterreich

A-2392 Sulz im Wienerwald, Kirchenplatz 62
Telefon: 02238/8106 DW 15
Telefax: 02238/8106 DW 20
E-Mail: verwaltung@gemeinde-wienerwald.at

Lebensregion
Biosphärenpark
Wienerwald

Wienerwald, am 07.04.2022

KUNDMACHUNG

VERORDNUNG

Betreff: Abänderung der Verordnung vom 27.04.2021 über eine Bausperre gemäß § 26 Abs. 2 lit. b NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 97/2020

Der Gemeinderat der Gemeinde Wienerwald ändert die in seiner Sitzung am 27.04.2021 unter Tagesordnungspunkt 4c beschlossene Verordnung über eine Bausperre gem. § 26 Abs. 2 lit. b NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 97/2020, indem sie nunmehr wie folgt lautet:

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Gemeinde Wienerwald über eine Bausperre gemäß § 26 Abs. 2 lit. b NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 97/2020

§1 Allgemeines

Gemäß § 26 Abs. 2 lit. b NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 97/2020 in der geltenden Fassung wird für die als Bauland gewidmeten und unbebauten Flächen, die von einer Gefährdung gemäß § 15 Abs. 3 Z 3 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020 idgF. bedroht sind, eine unbefristete Bausperre für die in den Plandarstellungen (PZ: 21-76-02/Bausperre-GZP, Gebiet A1 bis A7) rosa markierten Flächen erlassen. Folgende Flächen im Bauland sind Grundlage dieser Festlegung:

1. rote Wildbachgefahrenzonen gemäß Gefahrenzonenplan Revision 2020 des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung
2. gelbe Wildbachgefahrenzonen gemäß Gefahrenzonenplan Revision 2020 des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung, die sich gem. der Plandarstellungen zu dieser Verordnung (PZ: 21-76-02/Bausperre-GZP, Gebiet A1 bis A7) nicht innerhalb des geschlossenen Ortsgebiets befinden, sowie
3. braune Hinweisbereiche gemäß Gefahrenzonenplan Revision 2020 des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung

Die Plandarstellungen unter der Planzahl: 21-76-02/Bausperre-GZP (Gebiet A1 bis A7) stellen einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar und sind mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen.

§ 2 Zweck der Bausperre

Durch die Bausperre soll sichergestellt werden, dass es durch bauliche Maßnahmen zu keinen maßgeblichen Veränderungen der Gefahrensituation sowie zu keiner maßgeblichen Benachteiligung Dritter kommt. Eigen- und Fremdschutz stehen dabei im Vordergrund.

§ 3 Dringlichkeit der Bausperre

Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung folgend, aus dem Gefahrenpotenzial, das von diesen Gefahren gemäß § 15 Abs. 3 Z 3 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020 idgF. ausgeht.

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung erfolgt, welche dem Zweck der Bausperre zuwiderläuft, ist es unbedingt erforderlich, dass die Abänderung dieser Verordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft tritt.

§ 4 Inkrafttreten/Geltungsdauer

Die Abänderung dieser Verordnung tritt mit dem Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Der Bürgermeister:

Gemeinde Wienerwald Bezirk Mödling

Michael Krischke

An der Amtstafel

angeschlagen am: 07.04.2022

abgenommen am: 22.04.2022

Erläuterung zur Abänderung der Verordnung über eine Bausperre gem. § 26 Abs. 2 lit. b NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 vom 27.04.2021

Der Gemeinderat der Gemeinde Wienerwald hat in seiner Sitzung am 27.04.2021 unter Tagesordnungspunkt 4c per Verordnung eine unbefristete Bausperre gem. § 26 Abs. 2 lit. b NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 erlassen. Diese Bausperre gilt für die als Bauland gewidmeten und unbebauten Flächen, die von einer Gefährdung gem. § 15 Abs. 3 Z 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 bedroht sind. Grundlage der Festlegung dieser Flächen im Bauland sind rote und gelbe Wildbachgefahrenzonen sowie braune Hinweisbereiche gemäß dem Gefahrenzonenplan (Revision 2020) des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung.

Aufgrund des Vorliegens neuer Planungsgrundlagen und Informationen über den Grad der Gefährdung der von Naturgefahren betroffenen Flächen wird die am 27.04.2021 beschlossene Verordnung über eine unbefristete Bausperre gem. § 26 Abs. 2 lit. b abgeändert.

Gem. § 26 Abs. 2 lit. b NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 hat der Gemeinderat durch Verordnung eine Bausperre zu erlassen, wenn sich herausstellt, dass eine als Bauland gewidmete und unbebaute Fläche von Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 3 Z 1 bis 4 bedroht ist. Dies gilt nicht für Flächen gemäß § 15 Abs. 4. Diese Ausnahme gem. § 15 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 kann für Flächen innerhalb eines ***geschlossenen Ortsgebiets*** angewendet werden, wenn der ***Grad der Gefährdung*** nicht so hoch ist, dass die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.

Folgende neue Planungsgrundlagen zum ***„geschlossenen Ortsgebiet"*** und Informationen über den ***„Grad der Gefährdung"*** liegen der gegenständlichen Abänderung der Verordnung über eine Bausperre gem. § 26 Abs. 2 lit. b NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 vom 27.04.2021 zugrunde:

Planungsgrundlage - Definition geschlossenes Ortsgebiet gem. § 15 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020

Zur Anwendung der Ausnahme von Flächen aus der Bausperre gem. § 26 Abs. 2 lit. b NÖ ROG 2014 LGBl. 97/2020, der den Verweis auf § 15 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 beinhaltet, wurde für das gesamte Gemeindegebiet von Wienerwald das geschlossene Ortsgebiet definiert.

Die Definition des geschlossenen Ortsgebiets erfolgte in drei Arbeitsschritten, denen die im Folgenden beschriebenen Kriterien zugeordnet werden können. Im ersten Schritt erfolgte eine ***Grobabgrenzung*** des geschlossenen Ortsgebiets (siehe auch Kriterium Nr. 1), im zweiten Schritt eine ***Feinabgrenzung*** (siehe auch Kriterium Nr. 2). Im dritten Schritt wurden jene Flächen geprüft, die bei der Feinabgrenzung nicht oder nicht eindeutig dem geschlossenen Ortsgebiet zugeordnet werden konnten (***Feinabgrenzung im Zweifelsfall***, siehe auch Kriterium Nr. 3)

Folgende Kriterien (Haupt- und Nebenkriterien) wurden dabei herangezogen:

Nr. 1 - Hauptkriterium (Grobabgrenzung): *Um als Teil des geschlossenen Ortsgebiets definiert werden zu können, muss der untersuchte Siedlungsbereich Teil einer Siedlung sein, die groß genug ist, um als* ***Ortschaft*** *wahrgenommen zu werden.*

a) Eine Ortschaft bedingt gewisse Einrichtungen, wie beispielsweise öffentliche Einrichtungen, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen (z.B. Geschäft, Bank, Arzt, Poststelle, Gastronomiebetrieb, Freizeiteinrichtungen) oder eine gewisse Mindestgröße. Und:

b) Um als Teil des geschlossenen Ortsgebiets definiert zu werden, muss der untersuchte Siedlungsbereich mit dem umgebenden Siedlungsbereich funktional und baulich zusammenhängen.

Auf Basis des Kriteriums Nr. 1 wurden folgende Siedlungsbereiche als Teil einer Ortschaft bzw. als Ortschaft in der Gemeinde Wienerwald identifiziert:

- Sulz im Wienerwald sowie der angrenzende Ort Stangau,
- Sittendorf,
- Grub inklusive der Siedlung Ameisbühel,
- Gruberau und
- Dornbach.

Nicht Teil einer Ortschaft bzw. keine Ortschaften aufgrund dieses Kriteriums sind:

Daraus ist abzuleiten, dass die Ausnahme von Widmungsverboten gem. § 15 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 nicht für Bereiche innerhalb eines geschlossenen Ortsgebietes gilt, für die im Gefahrenzonenplan des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung rote Gefahrenzonen ausgewiesen sind, aber für Bereiche, für die gelbe Gefahrenzonen im Gefahrenzonenplan des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung ausgewiesen sind, angewendet werden kann, da in gelben Gefahrenzonen der Grad der Gefährdung im Umkehrschluss zur roten Gefahrenzone nicht so hoch ist, dass die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.