



KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hollabrunn hat in seiner Sitzung am 24.9.2024 folgende Verordnung beschlossen:

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hollabrunn über eine Bausperre gemäß § 26 Abs. 2 lit. b NÖ Raumordnungsgesetz 2014, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 10/2024

§ 1 Allgemeines

Gemäß § 26 Abs. 2 lit. b NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 10/2024, wird für die als Bauland gewidmeten und unbebauten Flächen, die von einer Gefährdung gemäß § 15 Abs. 3 Z 1 und Z 3 NÖ ROG 2014, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 10/2024, bedroht sind, eine unbefristete Bausperre für die in den Plandarstellungen (PZ: 24-15/Bausperre-GZP, Gebiet A1 bis A22) rosa markierten Flächen erlassen. Folgende Flächen im Bauland sind Grundlage dieser Festlegung:

1. rote Gefahrenzonen (Flussbau) gemäß Gefahrenzonenplan für den Göllersbach, Erstellungsjahr 2019, Abteilung Wasserbau (WA3), Amt der NÖ Landesregierung
2. gelbe Gefahrenzonen (Flussbau) gemäß Gefahrenzonenplan für den Göllersbach, Erstellungsjahr 2019, Abteilung Wasserbau (WA3), Amt der NÖ Landesregierung, die sich gem. der Plandarstellungen zu dieser Verordnung (PZ: 24-15/Bausperre-GZP, Gebiet A1 bis A22) nicht innerhalb des geschlossenen Ortsgebiets befinden, sowie
3. HORA Hochwasserrisiko zonierung (HQ30 und HQ100) für den Runzenbach, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (Abfrage von Juli 2023)

Die Plandarstellungen unter der Planzahl: 24-15/Bausperre-GZP (Gebiet A1 bis A22) 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 1 und Z 3 NÖ ROG 2014, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 10/2024, ausgeht.

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

§ 4 Inkrafttreten/Geltungsdauer

Diese Verordnung tritt mit dem Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Hollabrunn, am 25.9.2024



Der Bürgermeister

KommR. Ing. Alfred Babinsky

kundgemacht am 25.9.2024
abgenommen am 10.10.2024

Beilage:

Planungsgrundlage - Definition geschlossenes Ortsgebiet gem. § 15 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 i.d.g.Fassung

Zur Anwendung der Ausnahme von Flächen aus der Bausperre gem. § 26 Abs. 2 lit. b NÖ ROG 2014 i.d.g.Fassung, der den Verweis auf § 15 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 i.d.g.Fassung beinhaltet, wurde für jene Teile des Gemeindegebietes von Hollabrunn, die von Göllersbach und Runzenbach durchflossen werden, das geschlossene Ortsgebiet definiert.

Folgende Katastralgemeinden wurden dabei betrachtet: Enzersdorf im Thale, Altenmarkt im Thale, Eggendorf im Thale, Kleinstetteldorf, Aspersdorf, Hollabrunn, Sonnberg, Dietersdorf, Breitenwaida, Kleedorf und Puch.

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, Dorfhäuser, Feuerwehr) **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 Stadtgemeinde Hollabrunn identifiziert:

- Enzersdorf im Thale
- Altenmarkt im Thale
- Eggendorf im Thale
- Kleinstetteldorf
- Aspersdorf
- Hollabrunn
- Sonnberg
- Dietersdorf
- Breitenwaida
- Kleedorf
- Puch

Nr. 2 - Nebenkriterium (Feinabgrenzung): *Innerhalb der auf Basis des Kriteriums Nr. 1 definierten Ortschaften bzw. Teile von Ortschaften sind Siedlungsbereiche **nicht** Teil des geschlossenen Ortsgebiets, wenn sie:*

- *Siedlungssplitter (Mehrere zusammenhängende Bauplätze (Siedlungsbereich) in vom übrigen Bauland isolierter Lage)*
- *Einzelgebäude (einzelne Bauplätze in vom übrigen Bauland isolierter Lage)*
- *Kellergassen oder*
- *erhaltenswerte Gebäude im Grünland sind.*

Nr. 3 - Nebenkriterium (Feinabgrenzung im Zweifelsfall): Der Schutz des geschlossenen Ortsgebiets vor Naturgefahren, und damit der Schutz von Flächen für öffentliche Einrichtungen, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sowie für eine große Anzahl an privaten Flächen (z.B. Wohngebiete), steht im öffentlichen Interesse. Der Schutz dieser Flächen vor Naturgefahren kann durch die Umsetzung von geeigneten Schutzmaßnahmen erreicht werden.

Da solche Schutzmaßnahmen üblicherweise sehr kostenintensiv sind, können seitens der Gemeinden allfällige Fördermittel für die Umsetzung von Schutzmaßnahmen beantragt werden. Vor allem Schutzmaßnahmen, die dem Schutz von Flächen im öffentlichen Interesse dienen, also zum Beispiel Flächen im geschlossenen Ortsgebiet, werden als förderwürdig angesehen werden können. Während Flächen innerhalb eines geschlossenen Ortsgebiets als schutzwürdig bzw. -bedürftig und etwaige Schutzmaßnahmen dafür als förderwürdig angesehen werden können, liegt das öffentliche Interesse bei Flächen außerhalb des geschlossenen Ortsgebiets vor allem in der Freihaltung der naturgefährdeten Flächen, u.a. vor einer (weiteren) Bebauung oder ähnlichen schadensanfälligen Nutzungen, um Retentionsräume zu sichern.

Die Intention des Landesgesetzgebers hinter der Definition eines geschlossenen Ortsgebietes hängt neben anderen fachlichen Argumenten (z.B. der Schaffung von Spielraum für eine innerörtliche Siedlungsentwicklung) demnach auch mit der Förderwürdigkeit von Schutzmaßnahmen für naturgefährdete Bereiche zusammen. Folgendes Kriterium findet aufgrund der genannten Überlegungen betreffend die Schutzwürdigkeit naturgefährdeter Flächen zur Definition des geschlossenen Ortsgebietes in der Stadtgemeinde Hollabrunn Anwendung:

Es wurden Siedlungsbereiche identifiziert, die aufgrund des Kriteriums Nr. 1 zwar als Teil einer Ortschaft definiert, aufgrund des Kriteriums Nr. 2 aber nicht oder nicht eindeutig dem geschlossenen Ortsgebiet zugeordnet werden können. Können diese Siedlungsbereiche durch mögliche zukünftige Schutzmaßnahmen erfasst und vor Naturgefahren geschützt werden, so werden diese trotz des Ausschlusses durch Kriterium Nr. 2 dem geschlossenen Ortsgebiet zugeordnet.

Das geschlossene Ortsgebiet für die Stadtgemeinde Hollabrunn ist für die von der Bausperre betroffenen Bereiche in der erläuternden Plandarstellung zur Bausperre, PZ: 24-15/Bausperre-GZP-Erläuterung (Gebiet A1 bis A22) dargestellt.