



Presse-Information:

30. März 2023

ÖVP, SPÖ, NEOS und FPÖ beantragen Bausperre in Gablitz

- **Wienerwaldgemeinde Gablitz beschließt Bausperre für großvolumigen Wohnbau;**
- **Bürgermeister möchte mehr Einfluss der Gemeinde und Sicherung der sehr hohen Lebensqualität;**
- **Einfluss auf Verkehr und Infrastruktur wird in den kommenden Jahren überprüft;**
- **„Häuslbauer/-innen“ und das strategische Zentrumsprojekt sind ausdrücklich von der Bausperre ausgenommen.**

In der Gemeinderatssitzung der Marktgemeinde Gablitz am 30. März 2023 stellte Bürgermeister Michael W. Cech im Namen der Fraktionen der ÖVP Gablitz, der SPÖ Gablitz, NEOS und FPÖ Gablitz den Dringlichkeitsantrag, eine Bausperre in Gablitz zu erlassen.

Der Antrag wurde einstimmig angenommen.

Bürgermeister Michael Cech: „Gablitz ist ein Ort mit extrem hoher Lebensqualität im Biosphärenpark Wienerwald. Als „Familienparadies im Wienerwald“ habe ich unter anderem versprochen, dass wir immer ausreichend Kinderbetreuungsplätze für Kinder ab einem Lebensjahr haben werden. Es gibt in Gablitz – zum Unterschied zu anderen Gemeinden – keine Wartelisten. Bei uns muss niemand eine Arbeitsplatz-bestätigung vorlegen, um einen Kinderbetreuungsplatz zu bekommen. Das muss und wird so bleiben, die Bausperre ist ein Instrument dazu, um als Gemeinde mehr Planbarkeit zu Bautätigkeiten zu bekommen.“

Die Bausperre gilt **vorerst für zwei Jahre** und nur für die Widmung „Bauland Kerngebiet“.

Bürgermeister Michael Cech: „Auch wenn einige nach einer generellen Bausperre gerufen haben, es war uns wichtig mit unserem Raumplaner professionell ein Instrument zu erarbeiten, wo wir der Häuslbauerin und dem Häuslbauer nicht weh tun. Es geht uns um den großvolumigen Wohnbau, der seit einigen Jahren aus dem Boden sprießt. Kein Schnellschuss, sondern eine gut geplante Bausperre.“

Welche Projekte sind von der Bausperre nicht betroffen:

- Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern im Siedlungsgebiet;
- Umbauten, Zubauten, Aufstockungen von Ein- und Zweifamilienhäusern;
- Der Bau von Häusern mit maximal 6 Wohnungen im Bauland Kerngebiet;
- Bereits zur Baubewilligung eingereichte Projekte wie der Bau der dringend benötigten 35 geförderten Genossenschaftswohnungen gegenüber dem Gemeindeamt;
- Die Entwicklung unseres Zentrums, da dieses im Örtlichen Entwicklungskonzept als „Entwicklungsgebiet Ortszentrum Gablitz“ mit geeigneten Maßnahmen verordnet wurde und landesweit als strategisches Projekt der lebenswerten Ortskernbelebung mit Hauptplatz, Wohnungen, Betreuten Wohnungen, Pflegeheim und Kindergartengruppen gilt.

Bürgermeister Michael Cech: „Wir haben bereits 2017 die Bebauung in den Siedlungen auf maximal 2 Wohneinheiten eingegrenzt. Damit waren wir anderen Gemeinden weit voraus. Haben unter Einbeziehung der Bevölkerung ein örtliches Entwicklungskonzept beschlossen. Besonders die letzten Jahre zeigen jedoch eine extreme Bautätigkeit entlang der B1. Die Widmung all dieser Flächen ist vor langer Zeit passiert, wir mussten alle eingereichten Projekte somit gemäß der aktuellen Widmung und der Bebauungsbestimmungen genehmigen.

Mit der Bausperre, die wir im Hintergrund in Ruhe vorbereitet haben, wollen wir zum einen die Gelegenheit bekommen, uns zukünftige Einflussmöglichkeiten zu überlegen. Ziel war aber auch Schadensersatzforderungen gegen die Gemeinde auszuschließen.

Und auch klar gesagt, Wohnungen sind nichts Schlechtes und sie werden auch von vielen Gablitzerinnen und Gablitzern gebraucht. Nur die Geschwindigkeit wollen wir stoppen und mehr Einflussmöglichkeit für die Gemeinde schaffen. Damit ist es uns möglich, die Infrastruktur der Gemeinde parallel zu entwickeln. Auch unsere Bestrebungen für den Ausbau des öffentlichen Verkehrs werden Wirkung zeigen.

Derzeit planen wir die Errichtung von 2 zusätzlichen Kindergartengruppen, um den Bedarf nach der NÖ Kinderbetreuungsinitiative decken zu können. Unsere Kläranlage wird nach 30 Jahren modernisiert und erweitert. Mit der Bausperre stellen wir sicher, dass unsere Infrastruktur nicht überfordert wird. Deshalb bin ich sehr froh, dass alle Fraktionen unserem Dringlichkeitsantrag gefolgt sind und die Bausperre mit heutiger, sofortiger Kundmachung in Kraft getreten ist.

Die Verordnung im Wortlaut:

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Gablitz gemäß § 26 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 99/2022 über eine befristete Bausperre.

§ 1 Geltungsbereich

Die Bausperre wird für die Bereiche der Katastralgemeinde Gablitz mit der Widmung **Bauland Kerngebiet** verordnet. Ausgenommen sind die Grundstücke Nr. 35, 37/1, 37/2, 39/87, 39/88, 39/89, 39/103, 39/210, 40, 42, .46, .47, 100/1, 103/1, 103/2, KG Gablitz.

§ 2 Bestimmungen

Die Bausperre besteht für alle im Geltungsbereich liegenden Bauvorhaben, mit denen Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) errichtet werden, 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.

sowie für alle im Geltungsbereich liegenden Bauvorhaben, mit denen Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) errichtet werden, wenn diese im Falle eines Neubaus mehr als sechs Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) pro Grundstück vorsehen.

im Zuge eines Zubaus die Anzahl von sechs Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.

im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen die Anzahl von sechs Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei erhöht wird.

Unter Geschoßflächenzahl ist gemäß § 4 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022 das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes zu verstehen.

§ 3 Zweck der Bausperre

Die Marktgemeinde Gablitz hat sich in ihrem Örtlichen Entwicklungskonzept im Jahr 2017 „ein moderates langfristiges Wachstum der Einwohnerzahl auf etwa 7.000 bis zum Jahr 2035“ zum Ziel gesetzt. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden mehrere Maßnahmen definiert, wobei die Siedlungsentwicklung entlang der Linzer Straße B1 nicht reglementiert wurde, da hier keine dynamische Entwicklung erwartet werden konnte, die das gesetzte Ziel in Frage stellen würde. Mittlerweile zeigt sich ein gestiegenes Interesse an verdichteten Nutzung der entlang der Linzer Straße gelegenen Bauplätze, sodass die bereits im Örtlichen Entwicklungskonzept genannten Engpässe in der technischen und sozialen Infrastruktur früher als vorgesehen erreicht werden könnten.

Aus diesem Grund sollen die vom Gesetzgeber neu geschaffenen Instrumente, vor allem die Möglichkeit zur Festlegung einer Geschoßflächenzahl im Flächenwidmungsplan dahingehend überprüft werden, ob die Errichtung der Bauvolumina in Verbindung mit Festlegungen des Bebauungsplans im Sinne einer geordneten Siedlungsstruktur effizienter gesteuert werden können. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen spielt dabei ebenfalls eine zentrale Rolle.

Die gesondert angeführten Grundstücke sind von der Bausperre ausgenommen, da hierfür im Örtlichen Entwicklungskonzept ein „Entwicklungsgebiet Ortszentrum Gablitz“ mit geeigneten Maßnahmen verordnet wurde.

Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung folgend, aus dem Siedlungsdruck im Großraum Wien, der in den vergangenen Jahren auch im Bereich entlang der B1 zu verstärkten Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt geführt hat.

§ 4 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.

§ 5 Geltungsdauer

Diese Verordnung tritt mit dem Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben oder für ein weiteres Jahr verlängert wird.

Für Rückfragen und Detailinformationen:

Bürgermeister Michael W. Cech
Marktgemeinde Gablitz | Linzer Straße 99 | 3003 Gablitz
Mail: Bgm.Cech@Gablitz.gv.at | Tel.: +43 676 935 30 50
Homepage: <https://www.gablitz.gv.at>