



An den
Landtag Niederösterreich
Landtagsdirektion
Landhausplatz 1, Haus 1a
3109 St Pölten

Stadtplanung

Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg
Telefon: 02243 / 444 - 0
E-Mail: stadtamt@klosterneuburg.at
www.klosterneuburg.at

Sachbearbeiter: Elisabeth Peisl
preisl.elisabeth@klosterneuburg.at / DW 257
Klosterneuburg, am 1. August 2023

Betreff: Resolution des Gemeinderates – Änderung der NÖ Bauordnung in Hinblick auf die
Regelung des § 14 Zi 6. „Bewilligungspflicht der Veränderungen der Höhenlage des
Geländes“

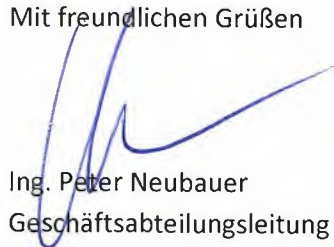
Geschäftszahl: KLBG/3816BA-RO-ALV70

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtgemeinde Klosterneuburg möchte dem Schutzbedürfnis der, Grünland gewidmeten, Flächen innerhalb des Ortsbereichs (iS § 7 Abs 1 NÖ Naturschutzgesetz 2000) gerecht werden und übermittelt beiliegend eine Resolution des Gemeinderates für eine Änderung der NÖ Bauordnung in Hinblick auf die Regelung des § 14 Zi 6. „Bewilligungspflicht der Veränderungen der Höhenlage des Geländes“.

Darüber hinaus ersucht die Stadtgemeinde Klosterneuburg den NÖ Landtag auf den Wortlaut des § 15 Abs 1 Zi 1 lit e) NÖ Bauordnung 2014 wie in der Resolution angeführt, abzuändern.

Mit freundlichen Grüßen


Ing. Peter Neubauer
Geschäftsabteilungsleitung - Bauabteilung



Resolution

Betreff: Resolution des Gemeinderates – Änderung der NÖ Bauordnung in Hinblick auf die Regelung des § 14 Zi 6. „Bewilligungspflicht der Veränderungen der Höhenlage des Geländes“

Geschäftszahl: KLBG/3816BA-RO-ALV70

Ausgangslage und Problemstellung

Die NÖ Bauordnung legt seit der Neufassung im Jahr 2014 in § 14 Zi 6. fest, dass die Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ausgenommen im Fall des § 12a Abs 1 jeweils auf einem Grundstück *im Bauland und im Grünland-Kleingarten* sowie die Erhöhung und Abänderung des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs 3 und 3a auf einem Grundstück im Bauland einer Baubewilligung bedürfen.

Darüber hinaus legt § 15 Abs 1 Zi 1 lit e) NÖ Bauordnung 2014 fest, dass die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder -teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger der Baubehörde schriftlich anzuzeigen ist.

Zusätzlich legt § 56 Abs 1 NÖ Bauordnung 2014 fest, dass Bauwerke, Abänderungen an Bauwerken oder *Veränderungen der Höhenlage des Geländes, die einer Bewilligung nach § 14 oder einer Anzeige nach § 15 bedürfen*, – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten sind, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden. [...] Veränderungen der Höhenlage des Geländes haben in Angleichung an die örtlich bestehenden prägenden Neigungsverhältnisse und das örtlich bestehende Geländere relief zu erfolgen.

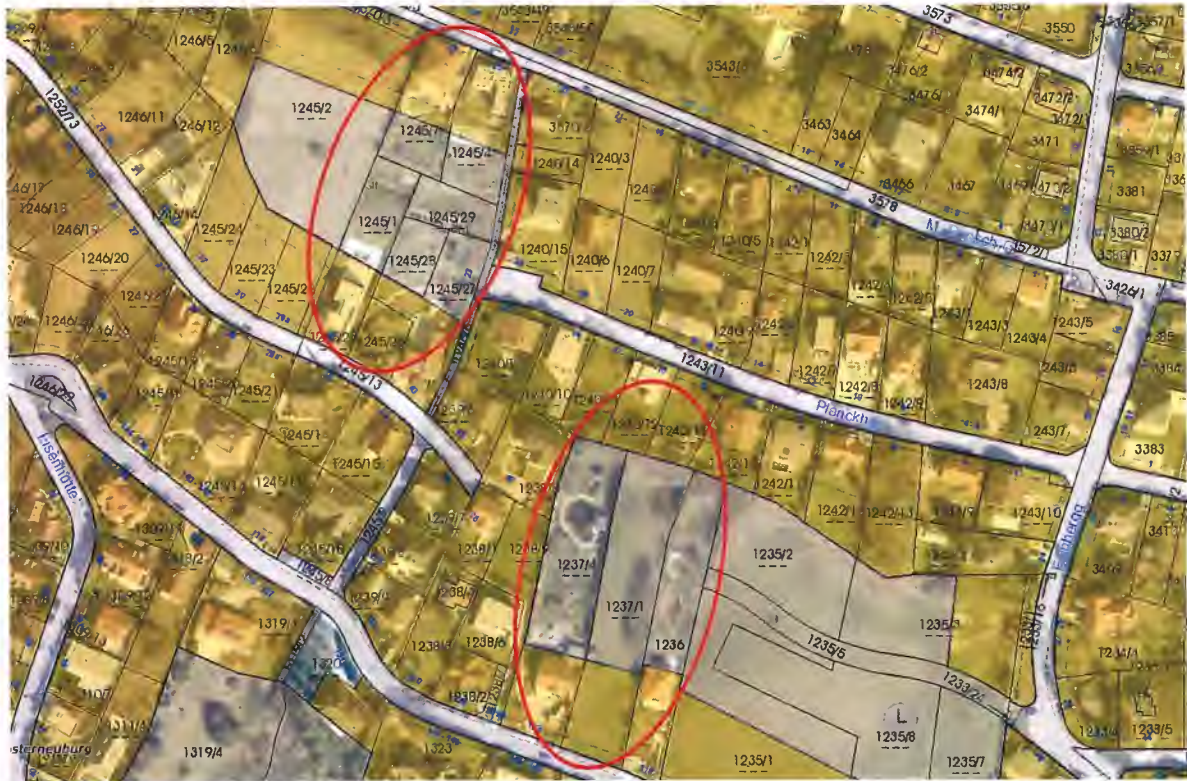
Diese Regelungen werden grundsätzlich als zweckmäßig erachtet und können für das Bauland und Grünland-Kleingärten von der Baubehörde in der Praxis gut angewandt werden.

Gleichzeitig ergibt sich aus der Beschränkung der Bewilligungspflicht auf Bauland und Grünland-Kleingärten gewidmete Flächen die Problematik, dass ab der Bauland-Grünland-Grenze gänzlich andere Maßstäbe und Regelungen für die Veränderungen der Höhenlage des Geländes gelten obwohl die räumliche Situation immer noch die gleiche ist.

So ist festzustellen, dass in Siedlungslagen, in denen das Wohnbauland an das Grünland grenzt, Grünlandbereiche gärtnerisch genutzt und gestaltet werden. In diesen, derzeit vorwiegend Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmeten, Gartenbereichen sind Veränderungen der Höhenlage des Geländes jedoch nicht von der NÖ Bauordnung 2014 erfasst. In den allermeisten Fällen liegen diese Bereiche innerhalb des Ortsbereichs iS des § 7 Abs 1 NÖ Naturschutzgesetz 2000. Dies führt dazu, dass Veränderungen der Höhenlage des Geländes auch naturschutzrechtlich nicht relevant sind und keiner Bewilligung bedürfen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird generell auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Personenbezogene Ausdrücke umfassen daher jedes Geschlecht gleichermaßen. Die Datenschutzerklärung ist auf der Webseite zu finden.

In nachfolgender Abbildung ist ein Teilbereich der Stadtgemeinde Klosterneuburg dargestellt. Dieser Siedlungsbereich befindet sich in der KG Klosterneuburg im Bereich der Straßenzüge Am Ölberg, Steigergasse, Plankhgasse und Max Poosch-Gasse. In der Abbildung ist das Luftbild mit dem Flächenwidmungs- und Bepflanzungsplan überlagert. Rot markiert sind Flächen, die zwar Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmet, aber als Gärten genutzt sind.



Aufgrund der Topographie und der überwiegenden Anzahl an Hanglagen in Klosterneuburg geht in der Regel mit der gärtnerischen Ausgestaltung eine Veränderung der Höhenlage des Geländes einher. Damit ergibt sich die Situation, dass diese Veränderungen der Höhenlage des Geländes im Bauland bewilligungspflichtig und iS § 56 NÖ Bauordnung 2014 zu prüfen sind und wenige Meter daneben die gleichen Maßnahmen ohne jede Prüfung oder Bewilligungspflicht umgesetzt werden können.

Dadurch kommt es einerseits zu einer faktischen Benachteiligung von Grundstücksbesitzern von Bauland gewidmeten Grundstücken. Andererseits wird die „Umgestaltung“ von Flächen im Grünland, die eigentlich von Gesetzeswegen ein höheres Schutzbedürfnis aufweisen, indirekt gefördert, da im Grünland deutlich weniger Aufwand zur Erwirkung einer Bewilligung betrieben werden muss.

§ 20 Abs 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 führt Widmungsarten an, in die das Grünland zu gliedern ist. Unter anderem sind folgende Widmungsarten angeführt:

- Zi 2. Grüngürtel: Flächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen (einschließlich immissionsabschirmender Maßnahmen) sowie Flächen mit ökologischer Bedeutung. Die Gemeinde hat die Funktion und erforderlichenfalls die Breite des Grüngürtels im Flächenwidmungsplan festzulegen.
- Zi 8. Sportstätten: Flächen für Sport- und Freizeitgestaltung im Freien. Erforderlichenfalls können die Sportarten im Flächenwidmungsplan festgelegt werden.
- Zi 9. Spielplätze: Flächen, die für öffentliche Spielplätze bestimmt sind.

- Zi 10. Campingplätze: Flächen, die der Errichtung von Campingplätzen im Sinne des § 21 dienen.
- Zi 12. Parkanlagen: Flächen, die zur Erholung und/oder Repräsentation im Freien dienen und nach einem Gesamtkonzept gestaltet und bepflanzt sind oder werden sollen.
- Zi 18. Freihalteflächen: Flächen, die aufgrund öffentlicher Interessen (Hochwasserschutz, Umfahrungsstraßen, besonders landschaftsbildprägende Freiräume u. dgl.) von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollen. Der Zweck der Freihaltefläche darf durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt werden.

Diese Grünlandwidmungsarten dienen entweder dem Schutz bzw. der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes oder dürfen nur unter der Voraussetzung festgelegt werden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Trotzdem ist eine Bewilligungspflicht von Veränderungen der Höhenlage des Geländes in diesen Widmungsarten oftmals nicht erforderlich, nämlich dann, wenn sie nach dem NÖ Naturschutzgesetz 2000 nicht bewilligungspflichtig sind, obwohl derartige Maßnahmen wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben.

Lösungsvorschlag – Antrag

Um dem Schutzbedürfnis der, Grünland gewidmeten, Flächen innerhalb des Ortsbereichs (iS § 7 Abs 1 NÖ Naturschutzgesetz 2000) gerecht zu werden fordert die Stadtgemeinde Klosterneuburg den NÖ Landtag auf den Wortlaut des § 14 Zi 6. NÖ Bauordnung 2014 wie folgt abzuändern:

„die Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ausgenommen im Fall des § 12a Abs 1 jeweils auf einem Grundstück im Bauland und in den Grünlandwidmungsarten Grüngürtel, Kleingärten, Sportstätten, Spielplätze, Campingplätze, Parkanlagen und Freihalteflächen sofern ein Bebauungsplan die Beschränkung oder das Verbot der Veränderung der Höhenlage des Geländes gem. § 30 Abs 2 Zi 17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 festlegt sowie die Erhöhung und Abänderung des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs 3 und 3a auf einem Grundstück im Bauland“

Darüber hinaus fordert die Stadtgemeinde Klosterneuburg den NÖ Landtag auf den Wortlaut des § 15 Abs 1 Zi 1 lit e) NÖ Bauordnung 2014 wie folgt abzuändern:

„die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder -teils im Bauland sowie in den Grünlandwidmungsarten Grüngürtel, Kleingärten, Sportstätten, Spielplätze, Campingplätze, Parkanlagen und Freihalteflächen als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger;“

Für die Stadtgemeinde Klosterneuburg:

Klosterneuburg, am 18.07.2023

.....
Mag. Stefan Schmuckenschlager



.....
Stadtrat

.....
Gemeinderat

.....
Gemeinderat

Beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 29. Juni 2023 unter TO Pkt. 43