



Gemeinde Wolfsgraben

Verw. Bez. St. Pölten, NÖ
Hauptstraße 3c, 3012 Wolfsgraben
Tel. 02233/7212
Fax 02233/7212 – 99
e-mail: gemeindekanzlei@wolfsgraben.gv.at
www.wolfsgraben.gv.at



GZ: 67/2025
Datum: 08.04.2024

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfsgraben hat in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 02.04.2025 unter Tagesordnungspunkt 03 folgende Verordnung beschlossen:

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Wolfsgraben gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 10/2024, über eine befristete Bausperre

§ 1

Allgemeines

Für jene Bereiche der Grundstücke Nr. 12/5, 12/6, 12/7 und 12/8, alle KG Wolfsgraben, die im Geltungsbereich der gegenständlichen Bausperre liegen (siehe Anhang 1, Plandarstellung - PZ: 23-29/BSP-SPO), wird gemäß § 26 Abs. 1 NÖ ROG 2014, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 10/2024, wegen der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) eine befristete Bausperre für Bauvorhaben erlassen, die eine Erschließung erfordern, die nicht über die Sportplatzstraße erfolgt.

Die Bausperre gilt nicht für jene Bereiche der Grundstücke Nr. 12/7 und 12/8, beide KG Wolfsgraben, die von der Bausperre gem. § 26 Abs. 2 lit. b NÖ ROG 2014, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 10/2024, die vom Gemeinderat der Gemeinde Wolfsgraben am 13.12.2021 beschlossen wurde, betroffen sind.

Die in Anhang 1 beigefügte Plandarstellung unter der Planzahl: 23-29/BSP-SPO stellt einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar und ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen.

§ 2

Zweck der Bausperre

- (1) Im Rahmen der 29. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) der Gemeinde Wolfsgraben war eine Baulandumlegung im Bereich der Sportplatzstraße, KG Wolfsgraben, beabsichtigt.

Die Aufsichtsbehörde des Amtes der NÖ Landesregierung hat mit Gutachten der raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen vom 25.07.2024 mitgeteilt, dass die Voraussetzungen für die geplante Baulandumlegung in eine Pflegezone des Biosphärenparks Wienerwald, in der gem. § 2 Abs. 2 der Verordnung über die Kern- und Pflegezonen des Biosphärenpark Wienerwald 2019, LGBl. Nr. 53/2019, Bauland nur festgelegt werden darf, wenn dies der Verbesserung der Siedlungsstruktur dient und im Gemeindegebiet die beabsichtigte Widmung sonst nicht möglich ist, nicht erfüllt sind.

Des Weiteren wurde aufgrund des Umstandes, dass Bereiche der Gst. Nr. 12/7 und 12/8, beide KG Wolfsgraben, in der roten Wildbachgefahrenzone liegen, auf das Widmungsgebot gem. § 15 Abs. 7 NÖ ROG 2014, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 10/2024, hingewiesen. Aufgrund dieser Widersprüche zu verbindlichen Vorgaben und Planungsbestimmungen des NÖ ROG 2014 liegt voraussichtlich ein Versagungsgrund für die im Entwurf vorgelegte Änderung des Flächenwidmungsplans vor.

Aufgrund des Widmungsgebotes zur Rückwidmung von Flächen, die in der roten Wildbachgefahrenzone liegen, in Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche und des daraus bestehenden Änderungsbedarfes für die Baulandabgrenzung im Bereich der Sportplatzstraße, ist eine Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) erforderlich. In Erwägung gezogen wird dabei vor allem eine Anpassung der Erschließung des Wohnbaulandes und des Sportplatzes, weshalb eine Nutzung der Wohnbaulandflächen, die eine Erschließung erfordert, die nicht über die Sportplatzstraße erfolgt, sondern über die öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück Nr. 12/2, KG Wolfsgraben, für die Dauer der Planungsarbeiten unterbunden werden soll.

Auch in Erwägung gezogen wird die Festlegung des südlich der Sportplatzstraße liegenden Bauland Wohngebietes als Aufschließungszone mit der Freigabebedingung der Vorlage eines Teilungsplanes, der ein noch zu definierendes Höchstmaß für die Bauplatzgröße berücksichtigt.

Für die notwendigen Grundlagenerhebungen und die Ausarbeitung und Konkretisierung der Planungsüberlegungen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich.

- (2) Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung folgend, aus dem Bestreben der Gemeinde, die Widmungsflächen im Bereich der Sportplatzstraße zur Erfüllung der Planungsbestimmungen des NÖ ROG 2014 zu gestalten und Bauvorhaben auf den von der Bausperre betroffenen Flächen, die eine Erschließung über die öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück Nr. 12/2, KG Wolfsgraben zur Folge haben, hintanzuhalten, da diese der beabsichtigten Entwicklung entgegenwirken.
- (3)

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

Der Bürgermeister

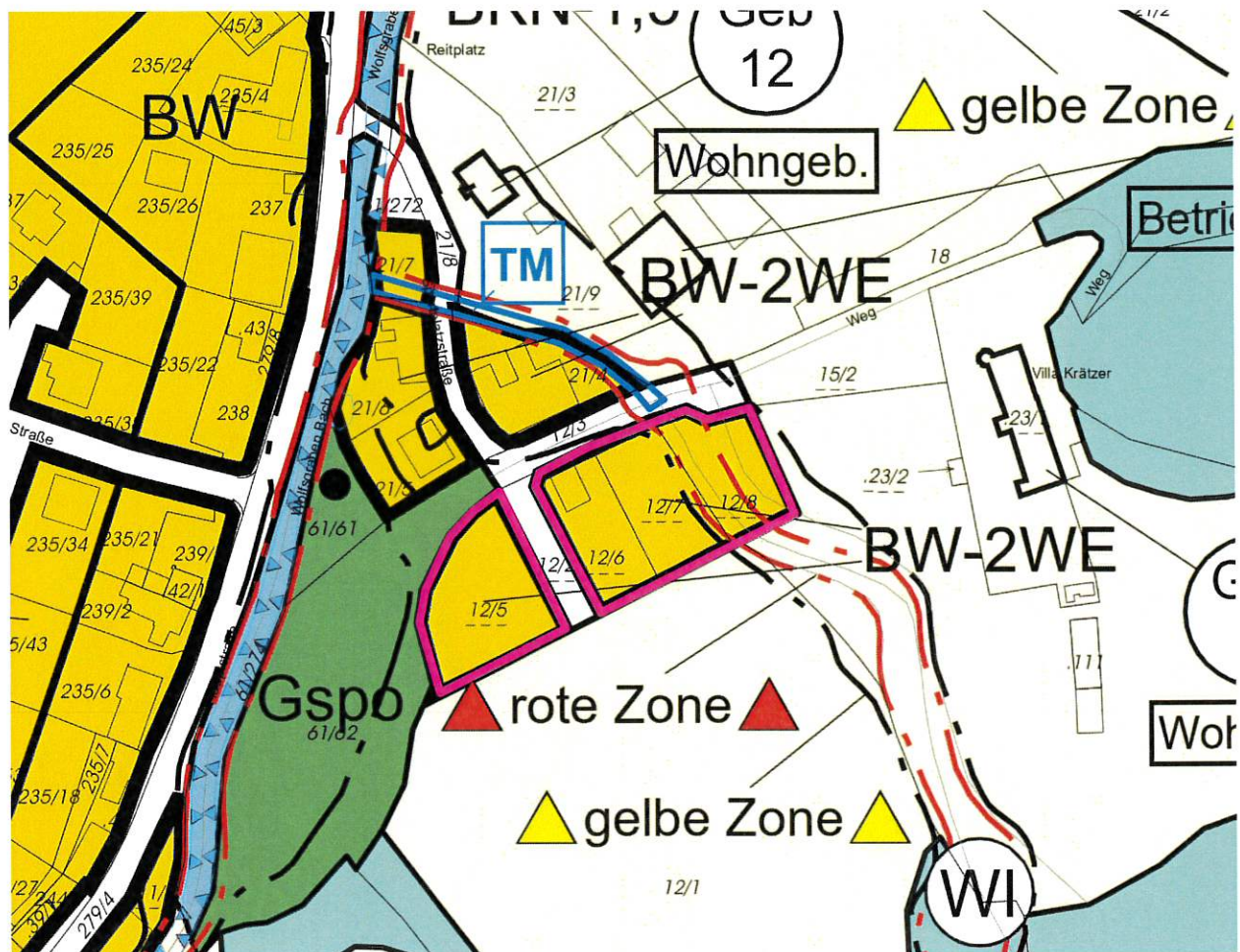



Angeschlagen am: 08.04.2025

Abgenommen am: 07.04.2027

Anhang 1:

Plandarstellung zum Geltungsbereich der Bausperre gem. § 26 Abs. 1 NÖ ROG 2014, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 10/2024, welche vom Gemeinderat der Gemeinde Wolfsgraben am 02.04.2025 verordnet wurde



 Geltungsbereich: von der Bausperre betroffene Grundstücke (12/5, 12/6, 12/7, 12/8, alle KG Wolfsgraben), ausgenommen jene Bereiche der Grundstücke Nr. 12/7 und 12/8 die von der am 13.12.2021 durch den Gemeinderat beschlossenen Bausperre gem. § 26 Abs. 2 lit. b NÖ ROG 2014 betroffen sind.