



Eisenstadt, am 29.10.2015  
Sachb.: Michaela Stehlik  
Tel.: +43 (0) 57 / 600 DW 2163  
Fax: +43 (0) 2682/600-2936  
E-Mail: post.ro@bgld.gv.at

**Zahl: LAD/RO.3273-10003-20-2015**

**Betr.: Stadtgemeinde Neusiedl am See, 2. Änderung des Teilbebauungsplanes  
"Segelhafen West", GENEHMIGUNG**

### **B E S C H E I D**

Über den Antrag der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 18.08.2014 und 16.07.2015 entscheidet die Burgenländische Landesregierung als Aufsichtsbehörde wie folgt:

#### **Spruch**

Gemäß § 24 i.V.m. § 23 Abs. 8 des Bgld. Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969, i.d.g.F., wird die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 12.08.2014 in der Fassung vom 15.07.2015, mit der der Teilbebauungsplan "Segelhafen West" geändert wird (2. Änderung), genehmigt.

#### **Begründung**

Die Stadtgemeinde Neusiedl am See hat mit Schreiben vom 18.08.2014 und 16.07.2015, Zahl: 0313-2/001-2014, die vom Gemeinderat am 12.08.2014 und 15.07.2015 beschlossene 2. Änderung des Teilbebauungsplanes "Segelhafen West" zur Genehmigung vorgelegt.

Der räumliche Geltungsbereich des ggstl. Teilbebauungsplanes erstreckt sich über einen Teil des Segelhafens West in Neusiedl am See. Da dieser Siedlungsbereich seit der Genehmigung bzw. 1. Änderung des Teilbebauungsplanes um eine Parzellenreihe (in Richtung Süden) bzw. durch Grundstückszusammenlegungen bzw. -erweiterungen in den westlichen und östlichen Randbereichen erweitert wurde, wird nun im Zuge der 2. Änderung auch der räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes entsprechend erweitert.

Im orthogonalen Parzellenbereich wird die Bebauungsdichte von 30% auf 45% erhöht. Diese Änderung ergibt sich, weil seit der letzten Änderung Wasserflächen innerhalb der Baugrundstücke kenntlich gemacht wurden. Bisher wurde die Bebauungsdichte auf das gesamte Baugrundstück (inkl. Wasserfläche) bezogen, nun bezieht sich diese nur mehr auf die als Bauland gewidmeten Teile der Grundstücke (eine Änderung der Realsituation ergibt sich dadurch nicht).

Bisher waren im ggstl. Teilbebauungsplan Bestimmungen zu Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zu Baumaterialien und technischen Baudetails enthalten. Diese entfallen nun, da sie den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen nicht mehr entsprechen.

In den Siedlungsrandbereichen im Westen und Osten werden die den orthogonalen Parzellenbereich betreffenden Bestimmungen größtenteils übernommen.

Eine Abweichung ergibt sich im westlichen Siedlungsrandbereich; hier werden Mansarddächer als neue Dachform definiert.

Zusätzlich werden in beiden Siedlungsrandbereichen Sonderbestimmungen zur Anordnung der oberen Geschosse festgelegt um die Grundstücke im Hinblick auf deren Form optimal bebauen zu können.

Gemäß § 23 Abs. 8 des Bgld. Raumplanungsgesetzes (RPG), LGBl.Nr. 18/1969, i.d.g.F., erfolgt die Genehmigung der Änderung des Teilbebauungsplanes "Segelhafen West" mit Bescheid der Landesregierung.

Gemäß § 23 Abs. 6 RPG ist die Genehmigung zu versagen, wenn der Teilbebauungsplan

- a) dem Flächenwidmungsplan widerspricht oder sonst rechtswidrig ist,
- b) überörtliche Interessen, insbesondere solche des Umweltschutzes und des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes verletzt,
- c) eine im überörtlichen Interesse liegende Entwicklung der Gemeinde oder ihrer Nachbargemeinde verhindert bzw. beeinträchtigt.

Die vorliegende Änderung des Teilbebauungsplanes entspricht inhaltlich den §§ 21 und 22 RPG.

Wie aus dem vorgelegten Verwaltungsakt ersichtlich ist, wurden die Verfahrensbestimmungen des § 24 Abs. 4 i.V.m. § 23 RPG (Verständigung des Amtes der Burgenländischen Landesregierung über die Absicht der Änderung des Teilbebauungsplanes, Auflage zur allgemeinen Einsicht, ortsübliche Kundmachung bzw. Verständigung der Betroffenen) eingehalten.

Nachdem Gründe für eine Versagung im Sinne des § 23 Abs. 6 RPG nicht vorliegen, war spruchgemäß zu entscheiden.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist binnen vier Wochen nach Zustellung des Bescheides bei der bescheiderlassenden Behörde in schriftlicher Form einzubringen.

Die Beschwerde hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides;
2. die Bezeichnung der belangten Behörde (bescheiderlassende Behörde);
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt;
4. das Begehren (über Ziel und Umfang der Anfechtung) und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Die Beschwerde kann in folgender Form eingebracht werden:

- postalisch; Abgabe bei der Behörde
- mittels Telefax
- mittels Online-Formular Rechtsmittel in Verwaltungsverfahren, Internetadresse [http://e-government.bgld.gv.at/rechtsmittel\\_vv\\_amtlr](http://e-government.bgld.gv.at/rechtsmittel_vv_amtlr)

Die Beschwerde hat – soweit in diesem Bescheid nicht ausdrücklich ausgeschlossen – aufschiebende Wirkung, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden.

Für die Beschwerde ist eine Gebühr von € 30,-- zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht im Zeitpunkt der Einbringung der Eingabe. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks (etwa Hinweis Pauschalgebühr, Art der Eingabe, Name und Behörde) durch Überweisung auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (BAWAG P.S.K., IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Die Entrichtung der Gebühr ist durch einen von einer Post-Geschäftsstelle oder einem Kreditinstitut bestätigten Zahlungsbeleg in Urschrift nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen. Für jede Eingabe ist die Vorlage eines gesonderten Beleges erforderlich.

Hinweis:

Sie haben das Recht, in der Beschwerde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu beantragen. Wenn Sie diesen Antrag nicht stellen, kann dies als Verzicht auf eine mündliche Verhandlung gewertet werden

## Hinweis

Gemäß § 23 Abs. 9 RPG hat der Bürgermeister innerhalb von zwei Wochen nach Einlangen des genehmigten (Teil-)bebauungsplanes diesen nach den Bestimmungen des § 82 der Burgenländischen Gemeindeordnung kundzumachen.

Seitens des Vereins Welterbe Neusiedler See wurde in dessen Stellungnahme vom 07.05.2015 festgehalten, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die ggstl. 2. Änderung des Teilbebauungsplanes „Segelhafen West“ bestehen.

**Es wird allerdings explizit darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben (auch Änderungen im Bestand), die entsprechend der bestehenden Kriterien zum Bauen im Welterbe in den Ausmaßen dergestaltig sind, dass der Gestaltungsbeirat für das Bauen im Welterbe zu befassen ist, dies vonseiten der Behörde (Gemeinde, Bezirkshauptmannschaft) bzw. durch den Bauwerber selbst auch bereits in einem frühen Planungsstadium vorgenommen werden muss.**

**Dies insbesondere, als dass in diesem Seeuferbereich bereits ab Bauhöhen von 5 m (!) der Gestaltungsbeirat bei Bauvorhaben zu befassen ist.**

### Ergeht an:

1. die Stadtgemeinde Neusiedl am See unter Anschluss der Verordnung, des Erläuterungsberichtes und des Planes
2. die Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See gemäß § 23 Abs. 11 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes unter Anschluss einer Planausfertigung samt Erläuterungsbericht zwecks Hinterlegung als Grundlage für eine allfällige Beurteilung im Zuge von Einzelgenehmigungen
3. Raumstadt e.U., Stiftgasse 33/1/1, 1070 Wien, zu Hdn. Hrn. DI Schönbeck

Für die Landesregierung:  
Im Auftrag des Landesamtsdirektors:  
Mag. Zinggl, LL.M.

F.d.R.d.A.  
