

Zl.: BS-2021-1-ROP-V

Wiener Neudorf, 24.01.2023

Betrifft: Verlängerung einer Bausperre gemäß § 26 NÖ ROG 2014

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf hat in seiner Sitzung am 12.12.2022, TOP D06 folgende

## VERORDNUNG

beschlossen:

### §1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf hat in seiner Sitzung am 25.01.2021 gemäß § 26 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, für die **umrandeten und unterschiedlich farblich dargestellten Teilbereiche des Örtlichen Raumordnungsprogrammes** der Marktgemeinde Wiener Neudorf (**vgl. Beilage 1 - beiliegender Plan**), **der ein wesentlicher Teil dieser Verordnung ist**, eine Bausperre erlassen.

### § 2

#### Zweck der Bausperre

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Wiener Neudorf soll dahingehend geändert und überarbeitet werden, dass einerseits die, durch die Novellierung des Raumordnungsgesetzes, neuen Widmungsarten umgesetzt und andererseits auch Beschränkungen der Wohneinheiten und Zusatzbezeichnungen bei Verkehrsflächen festgelegt werden.

Die zeitgemäße Anpassung des Flächenwidmungsplanes in Hinblick auf die tatsächliche und mögliche Nutzung hat in verstärktem Maß eindeutig einen Untersuchungs- und Regulierungsbedarf in raumplanerischer Hinsicht für die ausgewiesenen Bereiche ergeben. Dieser Regulierungsbedarf entsteht unter anderem auf Grund der definierten, aber auch der faktischen Grenzen des Wachstums (Reserven der Infrastruktur, Lebensqualität, Baulandreserve).

- 1.) Bausperre für den Teilbereich 1 (rosa Farbgebung) – Festlegung für Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ pro Grundstück und Bauland-Kerngebiet mit einem Zusatz zwischen maximal sechs und zwanzig Wohneinheiten pro Grundstück:**

Zur Sicherung des strukturellen Charakters und zur Verhinderung einer zu großen Verdichtung sollen die Widmungsarten Bauland – Wohngebiet und Bauland – Kerngebiet mit den oben genannten Zusätzen versehen werden.

Die Grundlagenforschung wird sich insbesondere mit dem typischen Erscheinungsbild der Marktgemeinde Wiener Neudorf in den ausgewiesenen Bereichen beschäftigen. Daher wird der strukturelle Charakter des Bauland – Kerngebietes und des Bauland –

Wohngebietes auf Baulichkeiten hin untersucht, die zum typischen Erscheinungsbild des derzeitigen Ortsbildes beigetragen haben.

**2.) Bausperre für den Teilbereich 2 (lichtblaue Farbgebung) – Festlegung für Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet:**

Dieser Bereich soll dahingehend untersucht werden, ob eine Widmung als Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet möglich ist. Es sind in diesem Zusammenhang auch die verkehrlichen Auswirkungen zu untersuchen, da im gewerblichen Bauland gesetzlich ein Grenzwert von 100 Fahrten je Tag und Hektar festgelegt wurde. Es geht der Gemeinde um die Erhaltung bzw. Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Infrastruktur. Dies ist auf Plausibilität zu prüfen und im Flächenwidmungsplan festzulegen.

**3.) Bausperre für den Teilbereich 3 (rote Farbgebung) – Festlegung für Zusatzänderung für Verkehrsfläche:**

Dieser Bereich ist derzeit als private Verkehrsfläche mit der Zusatzbezeichnung „Park & Ride“ gewidmet. Dieser Bereich soll dahingehend untersucht werden, welche andere Zusatzbezeichnung für diesen Standort geeignet ist. Aufgrund der derzeitigen Verkehrsmengen ist an diesem Standort eine „Park & Ride“ Anlage im herkömmlichen Sinn nicht realisierbar.

Durch die Überarbeitung und dauernde Kontrolle des örtlichen Raumordnungsprogramms soll sichergestellt werden, dass die Ortsstruktur und der Charakter der Marktgemeinde Wiener Neudorf erhalten bleibt und die Widmungsfestlegungen entsprechend den neuen Bedürfnissen entwickelt werden können.

Durch die Ausarbeitung der notwendigen Grundlagenforschung und einer etwaigen Änderung des Raumordnungsprogrammes in Bezug auf die Ausweisung bzw. Festlegung

- für Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ und Bauland-Kerngebiet mit einem Zusatz zwischen maximal sechs und zwanzig Wohneinheiten,
- für Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und
- für die Zusatzänderung für eine Verkehrsfläche

wird diese Bausperre notwendig.

Um diesen Planungen und Entwicklungen hinsichtlich eines zu ändernden örtlichen Raumordnungsprogrammes die erforderliche Zeit zu geben, ist es unumgänglich notwendig, Neubauten sowie Änderungen an bestehenden Gebäuden, die in dem unter § 1 definierten Geltungsbereich liegen, für die Dauer der Bausperre einzuschränken.

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung bzw. Änderung von Grundstücksgrenzen erfolgt, welche den Intentionen des zu ändernden Örtlichen Raumordnungsprogrammes zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, ist es daher unbedingt erforderlich, dass die Verordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft tritt.

### **§ 3 Zielsetzung**

Die Marktgemeinde Wiener Neudorf hat sich entschlossen aufgrund der in § 2 angeführten Tatsachen und Überlegungen das Örtliche Raumordnungsprogramm zu überarbeiten und abzuändern.

## Die Zielsetzung

- für den Teilbereich 1 ist die Verbindung des Bauland – Wohngebietes mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ pro Grundstück und des Bauland – Kerngebietes mit einem Zusatz zwischen maximal sechs und zwanzig Wohneinheiten pro Grundstück.  
Während der Geltungsdauer der Bausperre sind Bauvorhaben im Bauland – Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten und im Bauland – Kerngebiet mit maximal 6 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.  
Sollten während der Geltungsdauer der Bausperre bei Bauland – Wohngebiet mehr als 2 Wohneinheiten und bei Bauland – Kerngebiet mehr als 6 Wohneinheiten pro Grundstück angestrebt werden, erfolgt die Festlegung der Anzahl der höchst zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück in Abhängigkeit der in der Umgebung der betroffenen Grundstücke vorhandenen Anzahl von Wohneinheiten pro Grundstück in der jeweiligen Widmungskategorie. Die Umgebung umfasst, ausgehend vom Baugrundstück, alle Grundstücke in der jeweiligen Widmungskategorie, die innerhalb einer Entfernung von 100 m baubehördlich bewilligte Hauptgebäude aufweisen, die zur Gänze innerhalb des 100 m Bereiches liegen. Zusätzlich ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen, das ein möglichst geringes Gesamtverkehrsaufkommen und die Verlagerung auf Verkehrsmittel mit umweltfreundlicher Wirkung gewährleistet.
- für den Teilbereich 2 ist, dass die verkehrlichen Auswirkungen in Hinblick auf den Grenzwert von 100 Fahrten je Tag und Hektar möglichst gering übertroffen werden.
- für den Teilbereich 3 ist, dass eine Zusatzbezeichnung festgelegt wird, die in diesem Bereich die Nutzung für mehrspurige Kraftfahrzeuge nicht ermöglicht.

Vorhaben, die während der Bausperre einlangen, sind danach zu beurteilen, ob sie im Widerspruch zu den in dieser Verordnung festgelegten Planungszielen stehen und in diesem Fall von der Bausperre betroffen sind oder ob sie anderenfalls trotz Bausperre genehmigungsfähig sind.

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung bzw. Grundteilung erfolgt, welche den Intentionen des örtlichen Raumordnungsprogramms zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Gemäß § 26 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wird die mit Verordnung vom 25.01.2021 erlassene Bausperre um ein Jahr verlängert.

## § 4 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung 1973 mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft. Das ist der 24.01.2023.



Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

(Herbert Janschka)

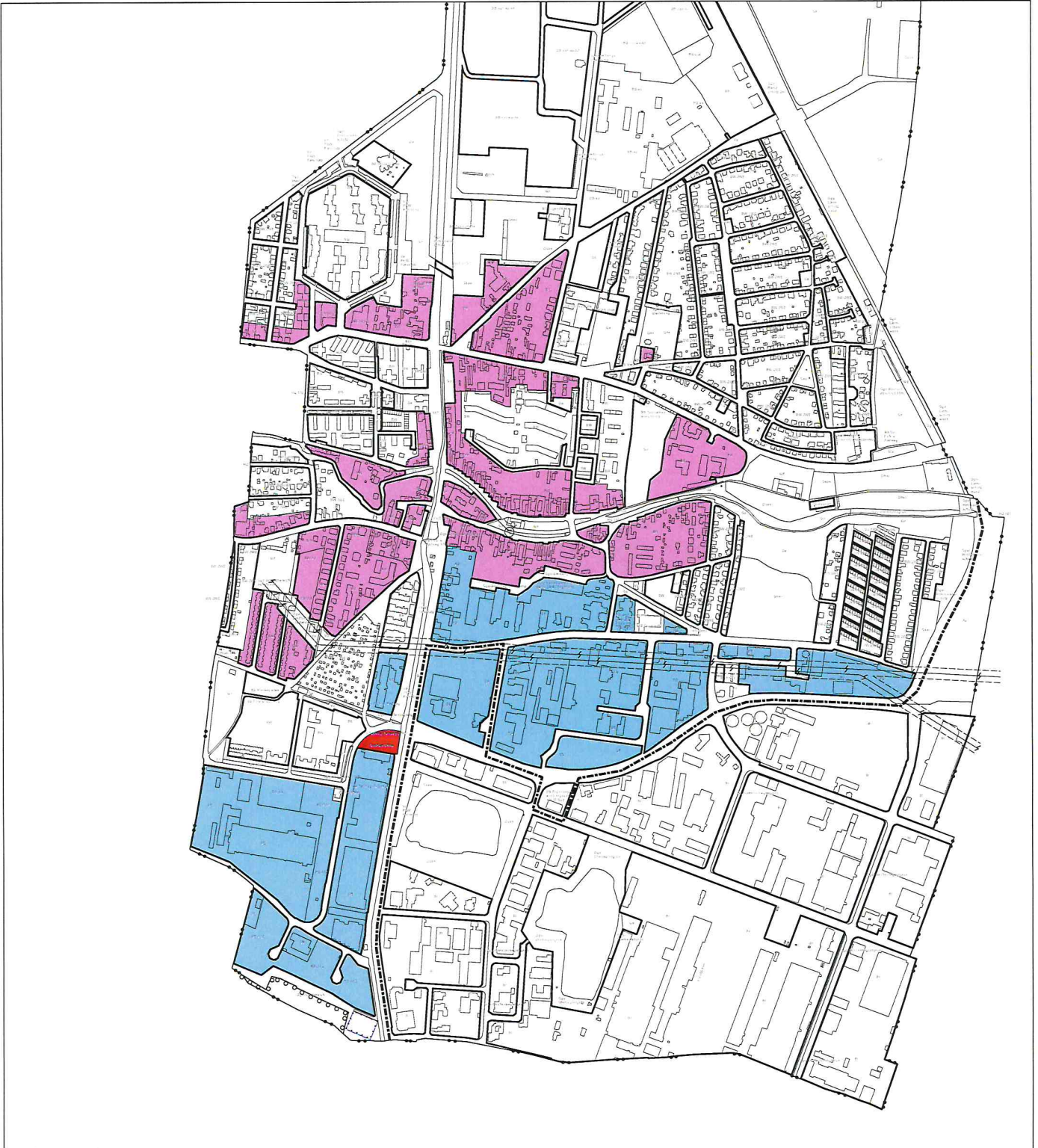
Angeschlagen am: 24.01.2023  
Abgenommen am: 08.02.2023

**MARKTGEMEINDE WIENER NEUDORF**




**BEILAGE 1:**

**Übersichtsplan über den Geltungsbereich der verordneten Teilbereiche der Bausperren des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.**

Dieser Plan ist Teil der Verordnung vom 25. 01. 2021, TOP F 01 und vom 24. 01. 2023, TOP D06



**Legende:**

-  **Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 1:**  
Festlegung für Bauland - Wohngebiet mit dem Zusatz "maximal 2 Wohneinheiten" oder "maximal 3 Wohneinheiten" pro Grundstück und Bauland - Kerngebiet mit dem Zusatz zwischen maximal 6 und 20 Wohneinheiten pro Grundstück
-  **Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 2:**  
Festlegung für Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet
-  **Geltungsbereich der Bausperre für den Teilbereich 3:**  
Festlegung für Zusatzänderung für Verkehrsfläche

Maßstab M 1 : 5.000

Planverfasser:  
Dipl.-Ing. Friedmann und Augesky OG  
Frölichgasse 44/8  
1220 Wien

