



KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hollabrunn hat in seiner Sitzung am 27.6.2023 folgende

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hollabrunn gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 über eine befristete Bausperre beschlossen

§ 1

Allgemeines

Für jene Bereiche der Katastralgemeinde Hollabrunn, die im Geltungsbereich der Bausperre gemäß § 26 Abs. 1 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 liegen (siehe Plandarstellung - Anhang A „Siedlungsbereich Gartenstadt“) und für die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) festgelegt ist, wird gemäß § 26 Abs. 1 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022 wegen der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) für Bauvorhaben eine befristete Bausperre erlassen, wenn

- diese im Falle eines Neubaus im Bauland Wohngebiet mehr als zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 20/2022) pro Grundstück vorsehen,
- im Zuge eines Zubaus im Bauland Wohngebiet die Anzahl von zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 20/2022) pro Grundstück überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird,
- im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen eines Gebäudebestandes im Bauland Wohngebiet die Anzahl von zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 20/2022) pro Grundstück überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.

Die Plandarstellung zur Verordnung (siehe Anhang A „Siedlungsbereich Gartenstadt“) stellt einen wesentlichen Teil dieser Verordnung dar.

§ 2

Zweck der Bausperre

- (1) Die Katastralgemeinde Hollabrunn weist in den letzten Jahren eine dynamische Siedlungsentwicklung sowie stetige Bevölkerungszunahme auf, die vor allem durch die hochrangige Verkehrsanbindung an die S3 Weinviertler Schnellstraße sowie die räumliche Nähe zu den vorhandenen zentralörtlichen Einrichtungen der Bezirkshauptstadt und den Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu begründen. Der Siedlungsbereich der sogenannten Gartenstadt ist durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur mit hohem Durchgrünungsgrad geprägt. Dieser kleinteilige Charakter blieb bisher im Wesentlichen erhalten und soll langfristig gesichert werden. Aufgrund der dynamischen Entwicklungen des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren besteht zunehmendes Interesse, Grundstücke mit einer hohen Anzahl von Wohnungen zu

verwerten, was in Teilen der Katastralgemeinde Hollabrunn, insbesondere im Siedlungsbereich der Gartenstadt, zu Konflikten mit dem strukturellen Charakter führt.

In der Folge soll daher geprüft werden, ob und wie sich der Siedlungsbereich der Gartenstadt für die Bebauung mit einer höheren Anzahl von Wohnungen pro Grundstück eignet. Bei Bedarf soll das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) auf Grundlage von § 16 Abs. 5 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 99/2022 mit der Festlegung von maximal 2 bzw. 3 Wohnungen pro Grundstück für die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) entsprechend abgeändert werden.

Dies soll die Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie eine geordnete Siedlungsentwicklung ermöglichen. Für die notwendigen Grundlagenerhebungen sowie 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 besonders in der Katastralgemeinde Hollabrunn herrschenden Siedlungsdruck und der möglichen Zerstörung der gewachsenen Siedlungsstruktur im Bereich der Gartenstadt.

§ 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 nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag 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

KommR.Ing. Alfred Babinsky

kundgemacht am 28.6.2023
abgenommen am 13.7.2023

Beilage A / Gartenstadt:

Nördlich der KG-Grenze zu KG Raschala, östlich der Wienerstraße, südlich der Schützengasse, Jahnstraße (westlich des Kirchenwaldes)

