



## KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hollabrunn hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 folgende

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hollabrunn gemäß § 35 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 Katastralgemeinden Mariathal, sowie für die Bereiche der Grundstücke Nr. 644/1 und 644/2, beide KG Wieselsfeld, für die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hollabrunn die **Widmung Bauland Agrargebiet (BA)** festgelegt ist, wird gemäß § 35 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 99/2022, wegen der beabsichtigten Erlassung eines Bebauungsplans eine befristete Bausperre

für jene Vorhaben erlassen,

- bei denen auf Bauplätzen bis 800 m<sup>2</sup> Fläche im Falle eines Neubaus, Zubaus oder einer sonstigen baulichen Veränderung eine Bebauungsdichte (im Sinne des § 4 Z 10 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 31/2023) von 25% pro Bauplatz überschritten wird,
- bei denen auf Bauplätzen ab 800 m<sup>2</sup> Fläche im Falle eines Neubaus, Zubaus oder einer sonstigen baulichen Veränderung eine bebaute Fläche (im Sinne des § 4 Z 9 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 31/2023) von 200 m<sup>2</sup> pro Bauplatz überschritten wird,

sowie für Änderungen der Grundstücksgrenzen im Bauland

- bei denen ein Bauplatz hergestellt wird, der eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> unterschreitet.

Flächen mit der Zusatzbezeichnung Hintausbereich (BA-Hintausbereich) sind **nicht** von der Bausperre betroffen.

### § 2

#### Zweck der Bausperre

- (1) Der Ort Mariathal, weist in den letzten Jahren eine stetige Bevölkerungszunahme auf, die vor allem durch die räumliche Nähe zur hochrangigen Verkehrsanbindung an die S3 Weinviertler Schnellstraße sowie zu den zentralörtlichen Einrichtungen der Bezirkshauptstadt und den Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in der Stadt Hollabrunn zu begründen ist.

Der Ort ist in seiner Siedlungsstruktur dörflich geprägt. Der dörfliche Charakter blieb bisher erhalten und soll langfristig gesichert werden. Aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes und des Siedlungsdruckes, der sich in den letzten Jahren ausgehend vom Gemeindezentrum Hollabrunn auch zusehends auf die umliegenden, zentrumsnahen und gut erreichbaren Ortschaften spürbar ausbreitet, besteht zunehmendes Interesse, große Bauplätze in möglichst viele, kleine Bauplätze zu teilen, um diese durch eine hohe bauliche Ausnutzung verwerten und eine große Anzahl an Wohnungen errichten zu können. Diese Entwicklung führt in Teilen der Ortschaften zu Konflikten mit dem strukturellen Charakter des Siedlungsgebietes.

In der Folge soll daher geprüft werden, welche Bebauungsbestimmungen im Hinblick auf den Erhalt des strukturellen Charakters der Siedlungsgebiete im Bebauungsplan festgelegt werden können und für welche Siedlungsbereiche die Festlegung von Mindestmaßen für Bauplätze erforderlich ist.

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 in der Ortschaften Mariathal, herrschenden Siedlungsdruck und der möglichen Zerstörung der gewachsenen dörflich geprägten Siedlungsstruktur.

### **§ 3 Ziel der Bausperre**

Ziel der Bausperre ist es, das Unterlaufen des Zwecks der Bausperre durch allfällige Bauvorhaben

- auf Bauplätzen bis 800 m<sup>2</sup>, die eine Bebauungsdichte (im Sinne des § 4 Z 10 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 31/2023) von 25% pro Bauplatz überschreiten,

bzw.

- auf Bauplätzen ab 800 m<sup>2</sup>, die eine bebaute Fläche (im Sinne des § 4 Z 9 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 31/2023) von 200 m<sup>2</sup> pro Bauplatz überschreiten,

sowie Vorhaben,

- bei denen durch Änderungen der Grundstücksgrenzen im Bauland ein Bauplatz hergestellt wird, der eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> unterschreitet,

im Zuge der Vorbereitung einer Erlassung der Bebauungsplanverordnung, 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.



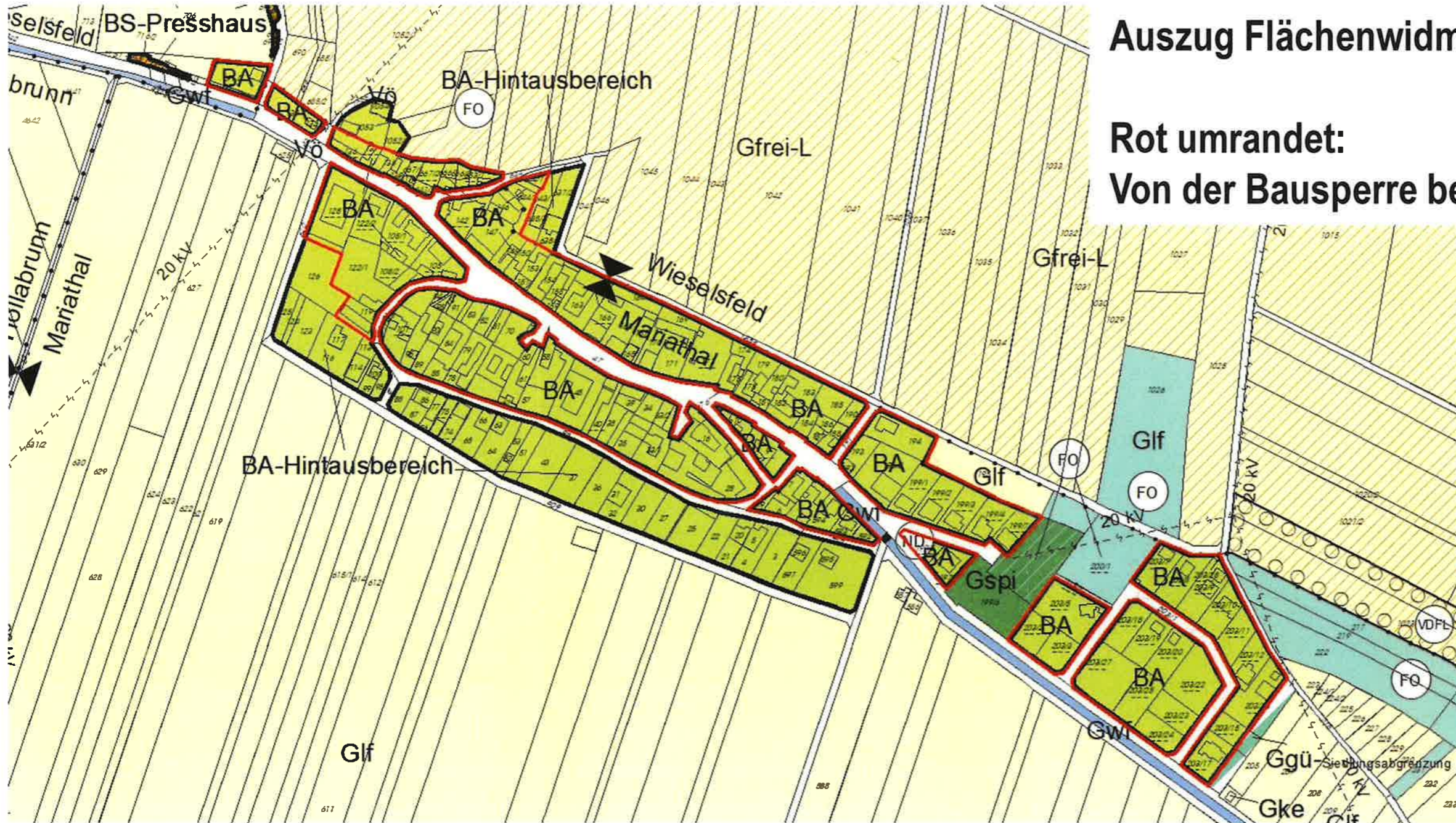
Der Bürgermeister

KommR. Ing. Alfred Babinsky

kundgemacht am 13.12.2023  
abgenommen am 28.12.2023

f

## Geltungsbereich der Bausperre



Auszug Flächenwidmungsplan

Rot umrandet:  
Von der Bausperre betroffene Flächen