



# STADTGEMEINDE HOLLABRUNN

Bauverwaltung  
2020 Hollabrunn, Hauptplatz 1

Telefon: 02952 2102  
Fax: 02952 2102 - 44

## KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hollabrunn ändert in seiner Sitzung am 29.3.2022, die in seiner Sitzung am 15.12.2020 unter Tagesordnungspunkt 2A beschlossene Verordnung über eine befristete Bausperre gem. § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 97/2020, indem sie nunmehr wie folgt lautet:

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hollabrunn gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 97/2020, über eine befristete Bausperre

### § 1 Allgemeines

Für jene Bereiche der Katastralgemeinde Hollabrunn, die im Geltungsbereich der Bausperre gemäß § 26 Abs. 1 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020 liegen (siehe Plandarstellung - Beilage A) und für die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) festgelegt ist, wird gemäß § 26 Abs. 1 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020 wegen der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplans für Bauvorhaben eine befristete Bausperre erlassen, wenn

(1)

- diese im Falle eines Neubaus eine höhere Geschosßflächenzahl als 1 vorsehen,
- im Zuge eines Zubaus eine Geschosßflächenzahl von 1 überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird
- im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen eines Gebäudebestandes die Geschosßflächenzahl von 1 überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.

oder

(2)

- diese im Falle eines Neubaus mehr als drei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 32/2021) pro Grundstück vorsehen,
- im Zuge eines Zubaus die Anzahl von drei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 32/2021) pro Grundstück überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird,
- im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen eines Gebäudebestandes die Anzahl von drei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 32/2021) pro Grundstück überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.

Unter Geschoßflächenzahl ist gemäß § 4 Z 17 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 idgF. das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes zu verstehen.

Die Plandarstellung zur Verordnung (siehe Beilage A) stellt einen wesentlichen Teil dieser Verordnung dar.

## **§ 2 Zweck der Bausperre**

- (1) Der Gesetzgeber hat mit der Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 97/2020, Beschluss vom 22.10.2020, die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 32/2021) in den Widmungsarten Bauland Wohngebiete und Bauland Kerngebiete (§ 16 Abs. 1 Z 1 und Z 2 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020) auf 1 beschränkt. Ausnahmen bestehen gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020 bis zum 30.06.2028 für Bereiche, für die am 22.10.2020 ein Bebauungsplan besteht, der eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 zulässt. Für Bauplätze, für die eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 zulässig sein soll, sind die Widmungsarten Bauland Wohngebiete für nachhaltige Bebauung bzw. Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (§ 16 Abs. 1 Z 8 und Z 9 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020) anzuwenden, wobei eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl, die größer als 1 sein muss, anzugeben ist.
- (2) Aufgrund der dynamischen Siedlungsentwicklung in der Katastralgemeinde Hollabrunn, 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 ist, sollen in der Folge der Gesetzesänderung die Auswirkungen dieser Änderung geprüft und bei Bedarf das örtliche Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan auf Grundlage von § 16 Abs. 1 Z 8 und Z 9 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020 geändert werden.
- (3) Zudem besteht aufgrund der räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen in der Katastralgemeinde Hollabrunn und der damit in Zusammenhang stehenden Entwicklung des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren zunehmendes Interesse, Grundstücke mit einer hohen Anzahl von Wohnungen zu verwerten, was zumindest in Teilen der Katastralgemeinde Hollabrunn zu Konflikten mit dem strukturellen Charakter des Siedlungsgebietes führt. In der Folge soll daher geprüft werden, welche Siedlungsbereiche für die Bebauung mit einer höheren Anzahl von Wohnungen geeignet sind und bei Bedarf das örtliche Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan auf Grundlage von § 16 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 97/2020 mit der Festlegung von maximal zwei bzw. maximal drei Wohneinheiten für die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) entsprechend abgeändert werden.
- (4) 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.
- (5) 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.

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

kundgemacht am 31.03.2022  
abgenommen am 15.4.2022

Der Bürgermeister  
KommR. Ing. Alfred Babinsky



Geprüft gemäß  
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 6.5.2022

NÖ Landesregierung  
im Auftrage



4



ku  
abg



Stadtgemeinde Hollabrunn - Beilage A zur Verordnung über eine Bausperre gem. § 26 Abs. 1 NÖ ROG 2014 idgF.

Geltungsbereich der Bausperre gem. § 26 Abs. 1 NÖ ROG 2014 idgF.

M 1 : 3.500 (DIN A3)

