

Atzenbrugg, am 14.06.2023
Aktenzahl: 0044-2023-3

K U N D M A C H U N G

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Atzenbrugg hat in seiner Sitzung am 13.06.2023, TOP 10 folgende

V E R O R D N U N G

beschlossen:

§1

Bausperre

Die Marktgemeinde Atzenbrugg beabsichtigt die Erlassung eines Teilbebauungsplans für die als Bauland gewidmeten Flächen innerhalb des Ortsgebiets von Heiligeneich. Ausgenommen davon sind als Bauland Sondergebiete (BS) gewidmete Flächen.

Gemäß § 35 (1) NÖ ROG 2104 idgF. wird somit für die o. a. Bereiche, der in den Katastralgemeinden Atzenbrugg, Moosbierbaum und Weinzierl liegenden Ortschaft Heiligeneich, eine Bausperre erlassen.

§2

Zweck der Bausperre

Auf Grund der Lage der Marktgemeinde Atzenbrugg im niederösterreichischen Zentralraum im Umfeld der Städte Wien, St. Pölten und Tulln sind fortschreitende Suburbanisierungstendenzen, einhergehend mit einem erhöhten Druck auf eine Verdichtung des Baulands und Änderungen der vormalig landwirtschaftlich geprägten Nutzungs- und Bebauungsstrukturen zu erwarten.

Die Bebauungsstruktur der Ortschaft Heiligeneich, welche die größte Einwohnerzahl innerhalb der Marktgemeinde Atzenbrugg aufweist, ist im unmittelbaren Ortskern durch die geschlossene, bis an die Straßenfluchtlinie reichende Verbauung sowie durch vormalig landwirtschaftlich geprägte Parzellen- und Bebauungsstrukturen geprägt. Die jüngeren Siedlungsbereiche weisen überwiegend den Charakter eines Ein- bis Zweifamilienhaus-Gebiets mit einem verhältnismäßig hohen Anteil an Freiflächen auf.

Mittels der beabsichtigten Erlassung des Teilbebauungsplans sollen die Sicherung des strukturellen Charakters bzw. der gewachsenen Siedlungsstruktur, die Weiterentwicklung eines harmonischen Ortsbildes sowie klimawandelangepasste Siedlungs- und Bebauungsstrukturen gewährleistet werden.

Die Planungsabsichten der Gemeinde sind insbesondere auf nachfolgende geänderte Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklungen zurückzuführen:

- Die aktuellen Daten der Grundlagenforschung zeigen als wesentlichste Handlungsfelder für künftige Planungen die Steuerung bzw. das Eindämmen des Zuzugs/Siedlungsdrucks sowie der Verkehrszunahme und Maßnahmen gegen den Klimawandel und zur Erhöhung der Grünraum- und Lebensqualität.
- Im Rahmen der Grundlagenforschung zur Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP 2022) wurde die Erstellung eines Teilbebauungsplans zur Sicherung qualitätsvoller Siedlungsstrukturen als wesentliche raumordnungsfachliche Maßnahme definiert.
- Geänderte gesellschaftliche Entwicklungen gehen mit einer Projekt- und Planungskultur einher, die den bestehenden Bebauungsstrukturen entgegenwirken und vermehrt ortsuntypische Baukörperanordnungen und -größen und ressourcenzehrende Bebauungsstrukturen vorsehen.
- Die Energiekrise, ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine, erfordert ein Umdenken der Planungs- und Projektkultur.
- Die Kapazitätsgrenzen der sozialen Infrastruktur (Kindergarten und Schule) sind teilweise erreicht.
- Die zunehmende Bodenversiegelung führt auf lokaler Ebene zu Überlastungen von Regenwasserkanälen sowie einem Absinken des Grundwasserspiegels und auf überregionaler Ebene zu einer Verlagerung von Hochwasserspitzenabflüssen zu Nachbargemeinden am Unterlauf des Vorfluters. Gleichmaßen sind unversiegelte Grünflächen, die für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sind, in Zusammenhang mit den durch Klimawandel verursachten Änderungen der Temperatur- und Niederschlagsverhältnisse auch für die Regulierung des lokalen Mikroklimas von gesteigener Bedeutung.

Mittels der beabsichtigten Erlassung des Bebauungsplans sollen sowohl die Sicherung und ortsverträgliche Weiterentwicklung des strukturellen Charakters bzw. der gewachsenen Siedlungsstruktur als auch die Vereinbarkeit mit der sozialen und technischen Infrastruktur gewährleistet und klimawandelrelevante, ressourcenschonende Maßnahmen gefördert werden.

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der Grundlagenforschung zur Erlassung des Bebauungsplans.

Die Verordnung der Bausperre verfolgt den Zweck, die Durchführung von Bauvorhaben, die dem genannten Ziel möglicherweise entgegenstehen, so lange zu unterbinden, bis der Bebauungsplan mit Zielvorstellungen, Bebauungsbestimmungen und entsprechenden Festlegungen verordnet wurde.

§3

Ziel der Bausperre

Entsprechend den unter §2 dargelegten strukturellen Entwicklungen beabsichtigt die Marktgemeinde Atzenbrugg den Teilbebauungsplan „Heiligeneich“ zu erlassen.

Die Zielsetzungen für den Teilbebauungsplan sehen gem. §30 NÖ ROG 2014 nachfolgende Regelungsinhalte und/oder die Prüfung nachfolgender Festlegungen vor:

- Mit der Festlegung der Bebauungsweise und Bebauungshöhe in Abstimmung mit dem Baubestand sollen die Voraussetzungen für eine harmonische Weiterentwicklung des Ortsbilds geschaffen werden.
- Eine am Baubestand und am Charakter des Ortsgebiets orientierte Festlegung von Bebauungsdichten oder Geschoßflächenzahlen soll strukturverträgliche Bauungen sicherstellen.
- Durch die Festlegung von Baufluchtlinien soll die Anordnung von Hauptgebäuden geregelt werden.

Mittels vorderer Baufluchtlinien sollen insbesondere sowohl Vorgartentiefe als auch die Einhaltung bestimmter Gebäudefluchten in Hinblick auf den Schutz und die harmonische Weiterentwicklung des Ortsbilds geregelt werden. Weiters sollen in Teilbereichen hintere Baufluchtlinien in Abstimmung mit dem Baubestand der Umgebung festgelegt werden, um insbesondere umgebungstypische Baukörperproportionen und/oder zusammenhängende Gartenzonen oder „Pufferzonen“ ohne Hauptgebäude zu sichern.

- Mit der Festlegung einer Anbaupflicht an eine Straßen- oder vordere Baufluchtlinie soll die rechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um das vorherrschende Erscheinungsbild langfristig zu sichern und harmonisch weiterzuentwickeln.
- Durch die Regelung von Mindest-/Höchstmaßen von Bauplätzen sollen ortsübliche Grundstücksgrößen sowie der Charakter bestimmter Bauungsstrukturen erhalten werden.
- Als Maßnahme zur Entlastung des Kanals und in Hinblick auf die Klimawandelanpassung und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Versiegelung von Baulandflächen auf einen bestimmten Anteil eingeschränkt werden. Geprüft wird die Festlegung, zumindest 50% der nicht mit Haupt- oder Nebengebäuden zu bebauenden Grundstücksfläche unversiegelt zu gestalten.

Weiters sollen Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswassern auf Eigengrund erlassen werden.

- Mittels der Festlegung von Freiflächen sollen mikroklimatisch wirksame Strukturen und/oder zusammenhängende Grünflächen gesichert werden.
- Weiters sollen Bauungsbestimmungen zu Einfriedungen erlassen werden, um außerhalb der geschlossenen Bauung zum Zwecke einer harmonischen Weiterentwicklung des Ortsbilds vollflächige oder vollflächig wirkende, blickdichte Einfriedungen von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen zu unterbinden.

Die Maßnahmen sollen klimaschonende, ressourcenschonende, resiliente Siedlungs- und Bauungsstrukturen sicherstellen und dabei das Zusammenwirken von Umweltbewusstsein, Wirtschaftlichkeit und regionaler Baukultur weiterentwickeln. Die Bereitstellung eines

attraktiven Lebens- und Arbeitsumfeldes soll nachhaltige Siedlungs- und Bebauungsstrukturen fördern.

Neubauten sowie Zu- und Umbauten von bestehenden Gebäuden sollen in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke im Bezugsbereich stehen.

Der Bebauungsplan soll im Wesentlichen dazu dienen, am jeweiligen Gebietscharakter orientierte Festlegungen zu treffen und einen Rahmen für künftige Baumaßnahmen mit dem Ziel zu schaffen, ein maßvolles und ortsverträgliches Wachstum sowie klimawandelangepasste Siedlungs- und Bebauungsstrukturen zu gewährleisten und strukturunverträgliche Bebauungen hintanzuhalten.

Während der Geltungsdauer der Bausperre ist daher zu beachten:

- Einreichungen zur Bebauung und Änderungen von Grundstücksgrenzen sind danach zu beurteilen, ob sie im Widerspruch zu den in dieser Verordnung genannten Planungsabsichten stehen.

§4

Wirkung

Gemäß § 35 (4) NÖ ROG 2014 hat diese Bausperre die Wirkung, dass eine Bauplatzerklärung nicht erfolgen darf und Vorhaben nach § 14 u. § 15 NÖ BO 2014 idgF. unzulässig sind, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet würde.

Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hierdurch nicht berührt.

§5

Geltungsdauer

Die Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem Tag der Kundmachung in Kraft.

Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht zuvor aufgehoben oder vor Ablauf dieser Frist einmalig für ein Jahr verlängert wird.

Atzenbrugg, am 14.06.2023

Die Bürgermeisterin
Beate Jilch

Angeschlagen am: 14.06.2023

Abzunehmen am: 29.06.2023

Abgenommen am: