



Reg.Zl.
KU 02/2025

Bearbeiter
DI Michaela Weinwurm

Telefon 02236/262 49
Durchwahl: 21

Datum
25.03.2025

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Hinterbrühl hat in seiner Sitzung am 25.03.2025, TOP 9 folgende

V E R O R D N U N G

beschlossen:

§1

Bausperre

Die Gemeinde Hinterbrühl beabsichtigt die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplan).

Gemäß § 26 Abs. 1 NÖ ROG 2014 idgF. wird für die gesamten im Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet (BW, BW-3WE) gewidmeten Teilbereiche der Katastralgemeinde Hinterbrühl eine Bausperre erlassen.

§2

Zweck der Bausperre

Die Marktgemeinde Hinterbrühl ist in Bezug auf die Siedlungsentwicklung vor allem aufgrund der Nähe zur Bundeshauptstadt Wien und der attraktiven Wienerwaldlage eine sehr dynamische Gemeinde.

Die aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen führen zunehmend zu einer veränderten Projekt- und Planungskultur, die in Widerspruch zu den gewachsenen, ortstypischen Bauungsstrukturen tritt. Dabei werden vermehrt Bauvorhaben angestrebt, die sich hinsichtlich ihrer Anordnung, Dimensionierung und Gestaltung nicht in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen. Diese Tendenz bringt häufig eine übermäßige Inanspruchnahme von Grund und Boden mit sich und begünstigt ressourcenintensive sowie wenig nachhaltige Siedlungsstrukturen. Dies ist insbesondere in naturräumlich sensiblen oder strukturell nur bedingt tauglichen Baulandbereichen, die vormalig nicht oder nur einer zurückhaltenden Bebauung zugeführt wurden, festzustellen.

Aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren besteht zunehmendes Interesse, Grundstücke mit einer maximalen Anzahl von Wohnungen zu verwerten, was in großen Teilen der Hinterbrühl zu Konflikten mit dem strukturellen Charakter des Siedlungsgebiets führt und so mit massiven Eingriffen in das charakteristische Orts- und

Landschaftsbild der Wienerwaldgemeinde verbunden ist. So zeichnet sich die Bebauung der Gemeinde durch einen großen Anteil an teils historischen, villenartigen Gebäuden mit großflächigen Grün- und Parkanlagen aus, welche maßgeblich zur Attraktivität der Hinterbrühl als Wohnort beitragen. Aufgrund der derzeit geltenden Baugesetze kommt es dennoch zur Vorlage von Projekten für Mehrparteienhäuser im Bereich von Einfamilienhäusern und Siedlungsgebieten mit unzureichender Erschließung.

Einhergehend mit diesen strukturellen Entwicklungen und den damit verbundenen Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Gemeinde, in wesentlichen Teilbereichen des Siedlungsgebiets innerhalb der Widmungsart Bauland Wohngebiet bzw. der Widmungsart Bauland Wohngebiet – max. 3 Wohneinheiten die Zahl der Wohneinheiten gem. § 16 (5) NÖ ROG 2014 auf zwei pro Grundstück zu begrenzen. Mit der 17. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 wurde erstmals die Möglichkeit geschaffen, die Anzahl der Wohneinheiten zu beschränken. Ziel war es, einer unerwünschten, schleichenden Verdichtung – insbesondere in attraktiven Lagen des Wiener Umlands – entgegenzuwirken.

Die nun geplante Festlegung soll der Sicherung bestehender Bebauungs- und Siedlungsstrukturen mit einem charakteristisch hohen Freiflächenanteil sowie einer harmonischen Weiterentwicklung des Ortsbilds dienen und damit entsprechend den Zielen der 17. Novelle des NÖ ROG 1976 eine zu hohe oder strukturunverträgliche Verdichtung durch Wohnbebauungen unterbinden.

Die geplanten Änderungen zielen weiters darauf ab, innerörtliche Verdichtungen in Bereichen mit dafür ungeeigneter Verkehrsinfrastruktur oder spezifischen naturräumlichen Voraussetzungen abzuwenden.

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der Grundlagenforschung zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms.

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

§3

Ziel der Bausperre

Vor den o. a. Hintergründen erscheint die Erlassung einer Bausperre gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 erforderlich, um im Rahmen der örtlichen Raumplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und einer weiteren Verfestigung ortsuntypischer Strukturen entgegenzuwirken. Die Bausperre soll einen zeitlichen Rahmen schaffen, innerhalb dessen geeignete raumplanerische Maßnahmen vorbereitet und umgesetzt werden können.

Entsprechend den unter § 2 dargelegten strukturellen Entwicklungen beabsichtigt die Marktgemeinde Hinterbrühl daher das örtliche Raumordnungsprogramm abzuändern.

Im Geltungsbereich der Bausperre wird geprüft, bei der Widmungsart Bauland-Wohngebiet – einschließlich jener Flächen, die derzeit bereits mit dem Zusatz ‚maximal 3 Wohneinheiten‘ (BW-3WE) versehen sind – künftig den Zusatz ‚maximal zwei Wohneinheiten‘ (BW-2WE) festzulegen. Die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten als Wohnbauland bleiben davon unberührt.

§4
Wirkung

Gemäß § 26 (4) NÖ ROG 2014 leiden Baubewilligungsbescheide, welche dem Zweck einer Bausperre zuwiderlaufen, an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

Gemäß § 26 (5) NÖ ROG 2014 werden Bauverfahren, die zum Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, 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.

Der Bürgermeister



Mag. Erich Moser

Angeschlagen am: 25.03.2025
Abzunehmen am: Daueraushang
AT: Hinterbrühl, Weissenbach, Sparbach