



KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Mistelbach beschließt in seiner Sitzung am 2. September 2021, unter TOP 6a folgende

VERORDNUNG

§1

Gemäß § 26, Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wird für die **umrandeten und unterschiedlich farblich dargestellten Teilbereiche** des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Mistelbach (**vgl. Beilage 1 - beiliegende Pläne**), die ein wesentlicher Teil dieser Verordnung sind, eine Bausperre erlassen.

§ 2

Zweck der Bausperre

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Mistelbach soll dahingehend geändert und überarbeitet werden, dass einerseits die, durch die Novellierung des Raumordnungsgesetzes, neuen Widmungsarten umgesetzt und andererseits auch Beschränkungen der Wohneinheiten für das Bauland-Kerngebiet und das Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen sowie für das Bauland-Wohngebiet und das Bauland-Wohngebiet mit maximal 3 Wohneinheiten pro Grundstück festgelegt werden.

Die zeitgemäße Anpassung des Flächenwidmungsplanes in Hinblick auf die tatsächliche und mögliche Nutzung hat in verstärktem Maß eindeutig einen Untersuchungs- und Regulierungsbedarf in raumplanerischer Hinsicht für die ausgewiesenen Bereiche ergeben. Dieser Regulierungsbedarf entsteht unter anderem auf Grund der definierten, aber auch der faktischen Grenzen des Wachstums (Reserven der technischen Infrastruktur, Maßnahmen und Möglichkeiten der Ableitung von Oberflächenwässer, Hintanhaltung der Versiegelung, Lebensqualität, Baulandreserve, und durch die gesetzlichen Vorgaben des regionalen Raumordnungsprogrammes Wiener Umland Nord, sowie Leistungsfähigkeit der Verkehrsverbindungen).

Die unkontrollierte Errichtung von großvolumigen Bauten mit einer hohen Anzahl von Wohnungen in einem Gebäude ist in der vorhandenen Struktur des Baulandes ohne entsprechender Planung und Koordinierung - wie Überprüfung der oben angeführten Parameter - nicht mehr möglich.

1.) Bausperre für den Teilbereich 1 (dunkelrosa Farbgebung) – Bauland – Kerngebiet und das Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen mit einem Zusatz zwischen sechs und zwanzig Wohneinheiten pro Grundstück:

Dies betrifft das Örtliche Raumordnungsprogramm in der KG. Kettlasbrunn, KG. Ebendorf, KG. Lanzendorf und KG. Mistelbach.



Zur Sicherung des strukturellen Charakters und zur Verhinderung einer zu großen Verdichtung sollen die Widmungsarten Bauland–Kerngebiet mit den oben genannten Zusätzen versehen werden.

Die Grundlagenforschung wird sich insbesondere mit dem typischen Erscheinungsbild der Stadtgemeinde Mistelbach in den ausgewiesenen Bereichen beschäftigen. Daher wird der strukturelle Charakter des Bauland–Kerngebietes auf Baulichkeiten hin untersucht, die zum typischen Erscheinungsbild des derzeitigen Ortbildes beigetragen haben.

2.) Bausperre für den Teilbereich 2 (gelbe Farbgebung) – Festlegung für Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz von „maximal zwei Wohneinheiten“ pro Grundstück:

Zur Sicherung des strukturellen Charakters und zur Verhinderung einer zu großen Verdichtung sollen die Widmungsarten Bauland–Wohngebiet und das Bauland–Wohngebiet- mit maximal 3 Wohneinheiten pro Grundstück mit dem oben genannten Zusatz versehen werden.

Die Grundlagenforschung wird sich insbesondere mit dem typischen Erscheinungsbild der Stadtgemeinde Mistelbach in den ausgewiesenen Bereichen beschäftigen. Daher wird der strukturelle Charakter des Bauland–Wohngebietes auf Baulichkeiten hin untersucht, die zum typischen Erscheinungsbild des derzeitigen Ortbildes beigetragen haben.

Durch die Überarbeitung und dauernde Kontrolle des örtlichen Raumordnungsprogramms soll sichergestellt werden, dass die Ortsstruktur und der Charakter der Stadtgemeinde Mistelbach erhalten bleibt und die Widmungsfestlegungen entsprechend den neuen Bedürfnissen entwickelt werden können.

Durch die Ausarbeitung der notwendigen Grundlagenforschung und einer etwaigen Änderung des Raumordnungsprogrammes in Bezug auf die Ausweisung bzw. Festlegung

- **für das Bauland – Kerngebiet und das Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen** mit einem **Zusatz zwischen sechs und zwanzig Wohneinheiten** pro Grundstück und
- **für das Bauland – Wohngebiet und das Bauland – Wohngebiet – mit maximal 3 Wohneinheiten pro Grundstück** mit dem **Zusatz von „maximal zwei Wohneinheiten“**

wird diese Bausperre notwendig.

Um diesen Planungen und Entwicklungen hinsichtlich eines zu ändernden Örtlichen Raumordnungsprogrammes die erforderliche Zeit zu geben, ist es unumgänglich notwendig, Neubauten, sowie Änderungen an bestehenden Gebäuden, die in dem unter § 1 definierten Geltungsbereich liegen, für die Dauer der Bausperre einzuschränken.

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung bzw. Änderung von Grundstücksgrenzen erfolgt, welche den Intentionen des zu ändernden Örtlichen Raumordnungsprogrammes zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Um die oben genannten Zwecke zu erreichen, ist es daher unbedingt erforderlich, dass die Verordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft tritt.



§ 3 Zielsetzung

Die Stadtgemeinde Mistelbach hat sich entschlossen aufgrund der in § 2 angeführten Tatsachen und Überlegungen das Örtliche Raumordnungsprogramm zu überarbeiten und abzuändern.

Die Zielsetzung

- für den **Teilbereich 1** ist die Ausweisung bzw. Festlegung **für das Bauland – Kerngebiet und das Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen** mit einem **Zusatz „zwischen sechs und zwanzig Wohneinheiten“** pro Grundstück und
- für den **Teilbereich 2** wird **für das Bauland – Wohngebiet und das Bauland – Wohngebiet – mit maximal 3 Wohneinheiten pro Grundstück** der **Zusatz von „maximal zwei Wohneinheiten“** pro Grundstück festgelegt.

Bauansuchen, die während der Bausperre einlangen, sind danach zu beurteilen, ob sie im Widerspruch zu den in dieser Verordnung festgelegten Zielsetzungen stehen und in diesem Fall von der Bausperre betroffen sind oder ob sie anderenfalls trotz Bausperre genehmigungsfähig sind.

Für den Teilbereich 1 gilt:

1. Während der Geltungsdauer der Bausperre ist in der KG. Kettlasbrunn, der KG. Ebendorf und der KG. Lanzendorf die Errichtung von **„maximal sechs Wohneinheiten“** pro Grundstück in der Widmungsart Bauland – Kerngebiet zulässig. In der KG. Mistelbach ist in der Widmungsart Bauland – Kerngebiet und Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen die Errichtung von **„maximal acht Wohneinheiten“** pro Grundstück zulässig.
2. Bei Bauansuchen, die während der Geltungsdauer der Bausperre **mehr als „sechs bzw. acht Wohneinheiten“** pro Grundstück anstreben, erfolgt die Festlegung der Anzahl der höchst zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück in Abhängigkeit der mehrheitlich (über 50 %) in der Umgebung der betroffenen Grundstücke vorhandenen Anzahl von Wohneinheiten pro Grundstück in der Widmungsart Bauland - Kerngebiet und Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen. Die Umgebung umfasst, ausgehend vom Baugrundstück, alle Grundstücke im Bauland - Kerngebiet, die innerhalb einer Entfernung von 100 m baubehördlich bewilligte Hauptgebäude aufweisen, die zur Gänze innerhalb des 100 m Bereiches liegen.
3. Zusätzlich ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen, das ein möglichst geringes Gesamtverkehrsaufkommen und die Verlagerung auf Verkehrsmittel mit umweltfreundlicher Wirkung gewährleistet.
4. Sollte aufgrund der Nutzungsart des geplanten Gebäudes die Anzahl der Wohneinheiten im untergeordneten Ausmaß liegen, so ist dieses Bauvorhaben trotz Bausperre, genehmigungsfähig.



Für den Teilbereich 2 gilt:

Während der Geltungsdauer der Bausperre ist die Errichtung von Gebäuden mit „**maximal zwei Wohneinheiten**“ pro Grundstück in der Widmungsart Bauland – Wohngebiet und Bauland – Wohngebiet – mit maximal 3 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung bzw. Änderung von Grundstücksgrenzen erfolgt, welche den Intentionen des Örtlichen Raumordnungsprogramms zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung auf Grund des herrschenden Siedlungsdrucks und den zu erwartenden zahlreichen Projekten mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft. Das ist am 2. September 2021.

Der Bürgermeister

Erich Stubenvoll



Angeschlagen am: 2. Sept. 2021 ✓

Abgenommen am:

Beilage 1: beiliegende Pläne mit dem jeweiligen Geltungsbereich der Bausperre