Marktgemeinde Theresienfeld
Bezirk Wiener Neustadt, Niederösterreich
2604 Theresienfeld, Hauptplatz 1
☎ +43(0)2622/71210, gemeinde@theresienfeld.gv.at
Parteienverkehr: Mo & Fr: 08:00 – 12:00, Di & Do: 08:00 – 12:00 und 17:00 – 19:00

Beilage 4 zur GR-Sitzung vom 24.02.2022

VERLÄNGERUNGSVERORDNUNG
BAUSPERRE

§ 1

Gemäß § 26 Abs. 3 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Theresienfeld vom 10.03.2020, worin für den in der beiliegenden Plandarstellung (Plannummer 5.500-02/20 vom Februar 2020) gekennzeichneten Bereich in der KG Theresienfeld eine Bausperre erlassen wurde, für 1 Jahr verlängert.

§ 2

Ziel der Bausperre ist:

Für das im § 1 beschriebene Gebiet ist eine Überprüfung zur Widmungsänderung und Beschränkung der Wohneinheiten vorgesehen. Nach Fertigstellung der Analyse soll deren Ergebnis im Zuge einer geplanten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes umgesetzt werden.

§ 3

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Marktgemeinde Theresienfeld
Bezirk Wiener Neustadt, Niederösterreich
2604 Theresienfeld, Hauptplatz 1
☎ +43(0)2622/71210, gemeinde@theresienfeld.gv.at
Parteienverkehr: Mo & Fr: 08:00 – 12:00, Di & Do: 08:00 – 12:00 und 17:00 – 19:00

VERLÄNGERUNGSVERORDNUNG
BAUSPERRE

§ 1

Gemäß § 35 Abs. 3 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Theresienfeld vom 10.03.2020, worin für den in der beiliegenden Plandarstellung (Plannummer 5.500-02/20 vom Februar 2020) gekennzeichneten Bereich in der KG Theresienfeld eine Bausperre erlassen wurde, für 1 Jahr verlängert.

§ 2

Ziel der Bausperre ist:

Für das im § 1 beschriebene Gebiet ist eine Überprüfung zur Widmungsänderung und Beschränkung der Wohneinheiten vorgesehen. Nach Fertigstellung der Analyse soll deren Ergebnis im Zuge einer geplanten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes umgesetzt werden.

§ 3

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Marktgemeinde Theresienfeld
Bezirk Wiener Neustadt, Niederösterreich
2604 Theresienfeld, Hauptplatz 1
☎ +43(0)2622/71210, ✉ gemeinde@theresienfeld.gv.at
Parteienverkehr: Mo & Fr: 08:00 – 12:00, Di & Do: 08:00 – 12:00 und 17:00 – 19:00

Erläuterung

Aufgrund der laufenden Beobachtung des Gemeindegebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsstruktur wird überdacht, für die in der beiliegenden Plandarstellung markierten Bereiche eine Widmungsänderung in eine andere Wohnbaulandwidmungsart bzw. eine Beschränkung der Wohneinheiten anzustreben. Ziel ist es, Verdichtungsprozesse innerhalb des Siedlungsgebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrssituation, der Siedlungsstruktur und der Infrastrukturauslastung besser steuern zu können.

Die ehemalige B17 mündet im Süden der Gemeinde in die B21 und die bestehende B17, die Einbindung erfolgt mittels eines Kreisverkehrs. In diesem Bereich sind der Gemeinde massive Verkehrsprobleme, die unter anderem zu einem Rückstau in den Morgen- und Abendstunden führen, bekannt. Ohne ein umfassendes Verkehrskonzept lässt sich dieser Herausforderung nur unzureichend begegnen. Eine zusätzliche Verdichtung bzw. eine Erhöhung der Wohneinheiten in diesem Bereich würde zu einer Zunahme der täglichen Verkehrsbelastung und einer damit verbundenen weiteren Verschärfung der Situation führen. Zusätzlich zur Verkehrssituation ist auch die Situation im Hinblick auf die technische Infrastruktur zu überprüfen. Die Gemeinde Theresienfeld besitzt keine eigene Abwasseraufbereitung und leitet ihre Abwässer daher in die Gemeinde Wiener-Neustadt ein. Die Verfügbarkeit an zusätzlichen Kapazitäten sollte in Abstimmung mit der Gemeinde Wiener-Neustadt zeitlich gesteuert erfolgen.
Neben der technischen Infrastruktur ist auch die soziale Infrastruktur hinsichtlich ihrer Auslastung zu beachten. Die Marktgemeinde Theresienfeld erlebte in den letzten Jahren ein enormes Bevölkerungswachstum, welches deutlich über dem Bezirksschnitt liegt. Seit 2016 wuchs Theresienfeld um durchschnittlich 145 Personen pro Jahr. Die Kapazitäten der sozialen Infrastruktur der Gemeinde wie Kindergärten und Schulen gelangen hierdurch stetig an ihre Grenzen. Eine besser zeitliche Steuerung der Entwicklung scheint daher erforderlich.

Die von der Bausperre betroffenen Grundstücke sind einerseits als Bauland-Agrargebiet ausgewiesen. Durch ihre Größe, verbunden mit einer potentiellen Teilung in kleinere Einzelparzellen, besteht ein großes Bebauungspotential. Andererseits wurde die Bausperre auch für Grundstücke mit der Widmung Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet ohne bestehende Beschränkung der Wohneinheiten festgelegt. Das NÖ ROG 2014 bietet für diese Widmungsarten die Möglichkeit der Beschränkung der Wohneinheiten (vgl. NÖ ROG 2014 § 16 Abs. 5). Eine entsprechende Beschränkung soll daher im Zuge der Bausperre geprüft werden.

Projekte, die dem Ziel der Bausperre nicht entgegenstehen, sind ungeachtet dessen genehmigungsfähig, sofern die Ziele der Bausperre eingehalten werden.
Laufende Bauverfahren sind von der Regelung ausgeschlossen.

Zur Sicherung dieser Überlegungen verlängert der Gemeinderat die erlassene Bausperre. Damit kann verhindert werden, dass durch zwischenzeitlich nicht intendierte Bauführungen die oben formulierte Zielsetzung unterlaufen wird.

Marktgemeinde Theresienfeld

Bausperre

Legende

Bausperre GZ 5.500-02/20

Bauland Agrargebiet

Bauland Kerngebiet ohne Wohneinheitenbeschränkung

Bauland Wohngebiet ohne Wohneinheitenbeschränkung

Bausperre GZ 5.500-02/19 (rechtskräftig seit 10.12.2019)

Bauland Wohngebiet bzw. Bauland Agrargebiet