



Der Gemeinderat der Gemeinde Göttlesbrunn-Arbesthal hat in seiner Sitzung am 24.03.2025, TOP 11 folgende

## VERORDNUNG

beschlossen:

### §1

#### Bausperre

Die Gemeinde Göttlesbrunn-Arbesthal beabsichtigt die Erlassung eines Bebauungsplanes für die als Wohnbauland (Bauland Wohngebiete BW, Bauland Agrargebiete BA) gewidmeten Flächen innerhalb des geschlossenen Ortsgebiets der Ortschaften Göttlesbrunn und Arbesthal. Ausgenommen davon sind Teilbereiche, die innerhalb der Geltungsbereiche bestehender Teilbebauungspläne liegen.

Gemäß § 35 (1) NÖ ROG 2104 idgF. wird somit für die o. a. Bereiche eine Bausperre erlassen.

### §2

#### Zweck der Bausperre

Auf Grund der Lage der Gemeinde Göttlesbrunn-Arbesthal im dynamischen Umfeld der Städte Wien und Bratislava 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 Bebauungsstrukturen der Ortschaften Göttlesbrunn und Arbesthal sind im unmittelbaren Ortskern im Wesentlichen 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 Bebauungsplans Göttlesbrunn-Arbesthal sollen die Sicherung des strukturellen Charakters bzw. der gewachsenen Siedlungsstruktur, die Weiterentwicklung eines harmonischen Ortsbildes sowie klimawandelangepasste Siedlungs- und Bebauungsstrukturen gefördert bzw. 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 Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogramms 2024 (ÖROP 2024) wurde die Erstellung von Teilbebauungsplänen zur Sicherung qualitätsvoller Siedlungsstrukturen als wesentliche raumordnungsfachliche Maßnahme definiert.
- Geänderte gesellschaftliche Entwicklungen gehen zunehmend mit einer Projekt- und Planungskultur einher, die den bestehenden Bebauungsstrukturen entgegenwirken und vermehrt ortsuntypische Baukörperanordnungen und -größen und ressourcenzehrende Bebauungsstrukturen vorsehen.
- Die charakteristischen dörflichen Strukturen und Besonderheiten in den zentralen Ortsbereichen sind aufgrund wandelnder landwirtschaftlicher Betriebsstrukturen und neuer Nutzungsansprüche zunehmend bedroht.
- 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 Gemeinde Göttlesbrunn-Arbesthal für die Ortschaften Göttlesbrunn und Arbesthal den Bebauungsplan „Göttlesbrunn-Arbesthal“ zu erlassen.

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

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

Mittels vorderer Baufluchtlinien sollen insbesondere sowohl Vorgartentiefen 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 Straßen- oder vordere Baufluchtlinien sollen rechtliche Voraussetzungen 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 sowie zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Versiegelung von Baulandflächen auf einen bestimmten Anteil eingeschränkt werden. Abgeleitet aus den bestehenden Bauungsstrukturen wird für Teilbereiche die Festlegung geprüft, 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.

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 Bauungsstrukturen 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.

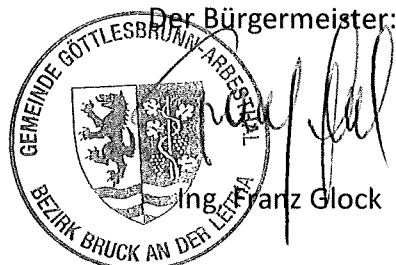
Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hierdurch nicht berührt.

#### §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.

Der Bürgermeister:  
  
Ing. Franz Glock

Angeschlagen am: 25.03.2025

Abgenommen am: 09.04.2025