Marktgemeinde Atzenbrugg
Wachauer Straße 5
3452 Atzenbrugg

www.atzenbrugg.at
gemeinde@atzenbrugg.gv.at
Tel. 02275/5234
Fax 02275/5234/19

Aktenzahl: 0061-2026-2

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Atzenbrugg hat in seiner Sitzung am 09.11.2026, TOP 14.a folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§1 Bausperre Verlängerung

Im Hinblick auf die beabsichtigte Erlassung eines Teilbebauungsplans für die als Bauland gewidmeten Flächen innerhalb des geschlossenen Ortsgebiets der Ortschaften Atzenbrugg und Trasdorf hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Atzenbrugg in der Sitzung vom 17.12.2024 unter TOP 14 eine Bausperre erlassen. Ausgenommen davon sind als Bauland Sondergebiete (BS) gewidmete Flächen sowie Teilbereiche, die innerhalb der Geltungsbereiche bestehender Teilbebauungspläne liegen.

Gemäß § 35 (3) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wird die mit Verordnung vom 17.12.2024 erlassene und am 18.12.2024 kundgemachte Bausperre um ein Jahr verlängert.

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 Bebauungsstrukturen der Ortschaften Atzenbrugg und Trasdorf 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.

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

- Die Daten der Grundlagenforschung zeigen als wesentlichste Handlungsfelder für künftige Planungen die Steuerung der Siedlungsdichte in Abstimmung mit der sozialen und technischen Infrastruktur und Maßnahmen gegen den Klimawandel sowie zur Erhöhung der Grünraum- und Lebensqualität.

- Im Rahmen der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogramms 2022 (ÖROP 2022) wurde die Erstellung von Teilbebauungsplänen zur Sicherung qualitätsvoller Siedlungsstrukturen als wesentliche raumordnungsfachliche Maßnahme definiert.

- Geänderte gesellschaftliche Entwicklungen gehen mit einer Projekt- und Planungskultur einher, die den bestehenden Bebauungsstrukturen entgegenwirkt und vermehrt ortsuntypische Baukörperanordnungen und -größen und ressourcenzehrende Bebauungsstrukturen vorsieht.

- 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. Gleichermaßen 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 gestiegener 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 Fertigstellung des Teilbebauungsplans und der Durchführung des Verordnungsverfahrens.

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.

§2 Ziel der Bausperre

Entsprechend den unter §1 dargelegten strukturellen Entwicklungen beabsichtigt die Marktgemeinde Atzenbrugg für die Ortschaften Atzenbrugg und Trasdorf den Teilbebauungsplan „Atzenbrugg" zu erlassen.

Die Zielsetzungen für den Teilbebauungsplan sehen gem. § 30 NÖ ROG 2014 insbesondere 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.

- An Baubestand und am Charakter des Ortsgebiets orientierte Festlegungen von Bebauungsdichten oder Geschoßflächenzahlen sollen strukturverträgliche Bebauungen 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 Bebauungsstrukturen 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 Niederschlagswässern auf Eigengrund erlassen werden.

- Mittels der Festlegung von Freiflächen sollen mikroklimatisch wirksame Strukturen und/oder zusammenhängende Grünflächen gesichert werden.

- Weiters sollen Bebauungsvorschriften zu Einfriedungen erlassen werden, um außerhalb der geschlossenen Bebauung 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 Bebauungsstrukturen 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.

§3 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 am 18.12.2024 bereits anhängig waren, werden hierdurch nicht berührt.

§4 Geltungsdauer

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

Die Bausperre tritt mit Ablauf des 18.12.2027 außer Kraft, wenn sie nicht zuvor aufgehoben wird.

Atzenbrugg, am 24.11.2026

MARKTGEMEINDE ATZENBRUGG * Bez. Tulln *

Die Bürgermeisterin
Beate Jilch

Angeschlagen am: 25.11.2026
Abzunehmen am: 10.12.2026
Abgenommen am: