

**BAUSPERRE FLÄCHENWIDMUNGSPLAN  
BAULAND AGRARGEBIET  
KG Hadersfeld, Hintersdorf und Kirchbach**

**V E R O R D N U N G**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern hat in seiner Sitzung vom 6.12.2024 die folgende Verordnung erlassen:

**§ 1 Geltungsbereich**

Gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 in der derzeit geltenden Fassung, wird für die im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern als „Bauland Agrargebiet“ gewidmeten Bereiche in den Katastralgemeinden Hadersfeld, Hintersdorf und Kirchbach eine Bausperre erlassen. Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

**§ 2 Ziel**

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes.

Die Flächen sind gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan als Bauland Agrargebiet gewidmet.

Im Bereich der seit langem gewidmeten Bauland Agrargebietsflächen in den Katastralgemeinden Hadersfeld, Hintersdorf und Kirchbach bestehen noch mehrere großflächige innerörtliche Baulandreserven bzw. große Grundstücksflächen, die nun sukzessive genutzt werden. Der rechtskräftig verordnete Flächenwidmungsplan sieht für diese Areale die Nutzung eines Bauland Agrargebietes vor.

Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich die Nutzung von Bauland Agrargebietsflächen durch die geänderte Ausnutzung der Baulandflächen maßgeblich geändert. Dies vor allem aufgrund von geänderten Verwertungsstrukturen, die eine vermehrte Unterteilung von Grundstücken und eine Nutzung der entstehenden Einzelparzellen mit sich bringt. Dies wiederum bewirkt im bereits bebauten Siedlungsgebiet eine geänderte Bebauungsstruktur der Grundflächen, eine wesentliche Änderung des Ortsbildes und eine geänderte Nutzung der Baulandstrukturen.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den Flächenwidmungsplan dahingehend zu überarbeiten, dass bei der künftigen Nutzung der Bauland Agrargebietsflächen und der bereits seit langem gewidmeten großflächigen un bebauten Bauland Agrargebietsflächen eine sinnvolle Nutzungsstruktur erfolgt. Ein Großteil der Flächen wird nicht für eine agrarische Nutzung benötigt. Es sollen daher die geänderten Rahmenbedingungen in der Nutzung in den Wienerwald Orten (KG Hadersfeld, KG Hintersdorf, KG Kirchbach) der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern berücksichtigt werden.

Ziel der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern ist daher die Überarbeitung der Widmungsfestlegung (Bauland Agrargebiet (BA), Bauland Agrargebiet - Hintausbereich (BA-HB), Bauland Wohngebiet- max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE),...), um eine der angestrebten Nutzung angepasste und ortsbildverträgliche Entwicklung der Bauland Agrargebietsflächen von St. Andrä-Wördern (KG Hadersfeld, KG Hintersdorf, KG Kirchbach) zu bewirken.

### § 3 Zweck

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes.

Zweck der Überarbeitung ist es, in Zukunft bei der Verwertung von Bauland Agrargebietsflächen auf die aktuellen Rahmenbedingungen, die wesentlichen Einfluss auf die weitere siedlungsstrukturelle Entwicklung in St. Andrä-Wördern haben, die Nutzungsstrukturen, das Ortsbild und die Siedlungsstruktur der Wienerwaldorte Rücksicht zu nehmen.

Die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes sollen daher dahingehend überarbeitet werden, dass die bisher festgelegten Widmungsarten unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen geprüft und überarbeitet werden.

Für die Grundlagenforschung und für die Planungsmaßnahmen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich. Um sicherzustellen, dass bis dahin keine Teilung, Nutzung und Bebauung erfolgt, die den Intentionen der geplanten Überarbeitung widerspricht, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Entsprechend den oben definierten Zielen der geplanten Überarbeitung sind während der Bausperre im Bereich vom Bauland Agrargebiet in den Katastralgemeinden Hadersfeld, Hintersdorf und Kirchbach Bauvorhaben und Teilungen unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Während der Bausperre ist, die Errichtung von einem Wohngebäude pro Grundstück zulässig, sofern noch kein Wohngebäude auf dem Grundstück errichtet wurde.
- Die Errichtung von landwirtschaftlichen Gebäuden ist während der Bausperre zulässig.
- Grundstücksteilungen zur Schaffung von neuen Bauplätzen im Geltungsbereich der Bausperre sind während der Geltungsdauer der Bausperre nicht zulässig.

### § 4 Rechtskraft

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

St. Andrä-Wördern, am 6.12.2024



Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

  
Maximilian Titz

angeschlagen am: 9.12.2024

abgenommen am: