



# Marktgemeinde Breitenfurt

2384 Breitenfurt, Hirschentanzstraße 3

Pol. Bezirk: Mödling

Land: NÖ

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt beschließt in seiner Sitzung  
am 6. November 2024 unter TOP 2 folgende

## VERORDNUNG

### § 1

Gemäß § 26 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wird für die im beiliegenden Plan (Beilage 1), der ein wesentlicher Bestandteil dieser Verordnung ist, umrandeten und farblich gelb und blau dargestellten Bereiche der Marktgemeinde Breitenfurt, eine Bausperre erlassen.

### § 2

#### Zweck der Bausperre

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Breitenfurt soll dahingehend geändert und überarbeitet werden, dass einerseits die Voraussetzungen für die Errichtung einer Primärversorgungseinheit gemäß dem Bundesgesetz über die Primärversorgung in Primärversorgungseinheiten (Primärversorgungsgesetz – PrimVG), BGBl. I Nr. 131/2017 in der geltenden Fassung, geschaffen und deren Standort durch die Widmung Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz „Primärversorgungseinheit“ zugeordnet werden und andererseits die Freigabevoraussetzungen gemäß § 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, der bestehenden Bauland – Kerngebiet – Aufschließungszone Nr. 4 ergänzt und überarbeitet werden sollen.

Aufgrund der Tatsache, dass die bestehende Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 eine Baulandreserve von 59.000 m<sup>2</sup> darstellt, der größte zusammenhängende Entwicklungsbereich ist und außerdem im Zentrum der Marktgemeinde Breitenfurt, Gebiet „Ost“, liegt, ist ein Regulierungsbedarf in raumplanerischer Hinsicht im Hinblick auf die Ergänzung, Überarbeitung, und Festlegung der Freigabevoraussetzungen für diesen Bereich gegeben. Dieser Regulierungsbedarf betrifft die Sicherstellung der technischen und sozialen Infrastruktur, eine Funktionsdurchmischung (ev. auch vertikal) unter Beachtung der verkehrlichen Voraussetzungen (wie die Verbesserung der Durchwegung, Konzept der kurzen Wege, des Rad- u. Fußgängerverkehrs, als auch des öffentlichen Verkehrs), die Erhaltung des Charakters der Marktgemeinde Breitenfurt hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes, sowie die bedarfsgerechte, strukturverträgliche, geordnete Entwicklung der Baulandreserve, jeweils durch Ergänzung, Überarbeitung, und Festlegung der Freigabevoraussetzungen. Diese Freigabevoraussetzungen sollen sowohl für den als Bauland-Kerngebiet, als auch künftig als Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz „Primärversorgungseinheit“ gewidmeten Bereich der derzeitigen Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 gelten.



### § 3 Zielsetzung

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

Ziel des Gemeinderates der Marktgemeinde Breitenfurt ist es,

1. für die im beiliegenden Plan, Beilage 1, gelb dargestellten Bereiche, die Widmung Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz „Primärversorgungseinheit“ zu verordnen;
2. für die bestehende Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4, das sind die im beiliegenden Plan, Beilage 1, gelb und blau dargestellten Bereiche, nachstehende, sachgerechte Freigabevoraussetzungen gemäß § 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, festzulegen, welche für eine Freigabe – sofern nachstehend nicht ausdrücklich abweichend festgelegt – kumulativ erfüllt sein müssen:
  - a. Vorliegen eines Fehlbestandes an Wohnungen zur Deckung des Wohnbedürfnisses im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Breitenfurt;
  - b. Vorliegen eines rechtswirksam verordneten Bebauungsplans für den Bereich der gegenständlichen Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4;
  - c. Sicherstellung, dass es durch die Freigabe der gegenständlichen Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 nicht zu einer Überlastung des Straßennetzes kommt;
  - d. Fertigstellung oder Sicherstellung der Ausführung einer 8,5 m breiten Erschließungsstraße von der Hauptstraße aus samt dem erforderlichen Brückenbauwerk über die „Reiche Liesing“, insbesondere durch geeignete Maßnahmen gemäß § 17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung;
  - e. Fertigstellung oder Sicherstellung der Ausführung der sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen (einschließlich sozialer Infrastruktur), welche im Zusammenhang mit der Freigabe der gegenständlichen Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 erforderlich werden, insbesondere durch geeignete Maßnahmen gemäß § 17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung;
  - f. Fertigstellung oder Sicherstellung der Ausführung einer Primärversorgungseinheit gemäß dem Bundesgesetz über die Primärversorgung in Primärversorgungseinheiten (Primärversorgungsgesetz – PrimVG), BGBl. I Nr. 131/2017 in der geltenden Fassung, auf dem künftig als Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz „Primärversorgungseinheit“ gewidmeten Bereich der derzeitigen Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4, insbesondere durch geeignete Maßnahmen gemäß § 17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung;
  - g. Vorliegen eines verbindlich umzusetzenden Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung samt verbindlichem Grünraumkonzept unter Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels und eines verbindlichen Konzeptes zur Umsetzung Formen alternativer Energiegewinnung, insbesondere durch geeignete

Maßnahmen gemäß § 17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung;

- h. Vorliegen eines verbindlich umzusetzenden Mobilitätskonzeptes, welches Maßnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs beinhaltet, samt eines verbindlichen Konzeptes nach dem „Prinzip der kurzen Wege“, welches eine Durchwegung für den Rad- und Fußgängerverkehr beinhaltet, insbesondere durch geeignete Maßnahmen gemäß § 17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung.

Durch die Überarbeitung und dauernde Kontrolle des Örtlichen Raumordnungsprogramms, soll sichergestellt werden, dass die Ortsstruktur und der Charakter der Marktgemeinde Breitenfurt erhalten bleiben und die Widmungsfestlegungen entsprechend den neuen Bedürfnissen entwickelt werden können.

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

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

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung 1973 mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Der Bürgermeister  
Wolfgang Schredl

Beilage 1 – Geltungsbereiche der Bausperre

Angeschlagen am: 7. November 2024

Abgenommen am:

