



# MARKTGEMEINDE GABLITZ

Verwaltungsbezirk St. Pölten  
Linzer Straße 99 PLZ 3003  
<https://www.gablitz.gv.at>

Tel.: +43 (0)2231 634 66 0  
Fax: +43 (0)2231 634 66 139  
Mail: [gemeinde@gablitz.gv.at](mailto:gemeinde@gablitz.gv.at)

## VERORDNUNG über die Erlassung einer

### befristeten BAUSPERRE

gemäß § 26 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 99/2022

**beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates  
der Marktgemeinde Gablitz  
vom 30. März 2023**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Gablitz hat in seiner Sitzung am 30. März 2023 unter dem Tagesordnungspunkt 07) folgende Verordnung über eine befristete Bausperre gemäß § 26 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 99/2022 beschlossen:

#### § 1 Geltungsbereich

Die Bausperre wird für die Bereiche der Katastralgemeinde Gablitz mit der Widmung Bauland Kerngebiet verordnet. Ausgenommen sind die Grundstücke Nr. 35, 37/1, 37/2, 39/87, 39/88, 39/89, 39/103, 39/210, 40, 42, .46, .47, 100/1, 103/1, 103/2, KG Gablitz.

#### § 2 Bestimmungen

- (1) Die Bausperre besteht für alle im Geltungsbereich liegenden Bauvorhaben, mit denen Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) errichtet werden, wenn
- diese im Falle eines Neubaus eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 vorsehen.
  - im Zuge eines Zubaus eine Geschoßflächenzahl von 1 überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.
  - im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen eines Gebäudebestandes die Geschoßflächenzahl von 1 überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.

- (2) sowie für alle im Geltungsbereich liegenden Bauvorhaben, mit denen Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) errichtet werden, wenn
- diese im Falle eines Neubaus mehr als sechs Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) pro Grundstück vorsehen.
  - im Zuge eines Zubaus die Anzahl von sechs Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.
  - im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen die Anzahl von sechs Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022) überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei erhöht wird.
- (3) Unter Geschoßflächenzahl ist gemäß § 4 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 20/2022 das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes zu verstehen.

### **§ 3 Zweck der Bausperre**

Die Marktgemeinde Gablitz hat sich in ihrem Örtlichen Entwicklungskonzept im Jahr 2017 „ein moderates langfristiges Wachstum der Einwohnerzahl auf etwa 7.000 bis zum Jahr 2035“ zum Ziel gesetzt. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden mehrere Maßnahmen definiert, wobei die Siedlungsentwicklung entlang der Linzer Straße B1 nicht reglementiert wurde, da hier keine dynamische Entwicklung erwartet werden konnte, die das gesetzte Ziel in Frage stellen würde. Mittlerweile zeigt sich ein gestiegenes Interesse an verdichteter Nutzung der entlang der Linzer Straße gelegenen Bauplätze, sodass die bereits im Örtlichen Entwicklungskonzept genannten Engpässe in der technischen und sozialen Infrastruktur früher als vorgesehen erreicht werden könnten.

Aus diesem Grund sollen die vom Gesetzgeber neu geschaffenen Instrumente, vor allem die Möglichkeit zur Festlegung einer Geschoßflächenzahl im Flächenwidmungsplan dahingehend überprüft werden, ob die Errichtung der Bauvolumina in Verbindung mit Festlegungen des Bebauungsplans im Sinne einer geordneten Siedlungsstruktur effizienter gesteuert werden können. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen spielt dabei ebenfalls eine zentrale Rolle.

Die gesondert angeführten Grundstücke sind von der Bausperre ausgenommen, da hierfür im Örtlichen Entwicklungskonzept ein „Entwicklungsgebiet Ortszentrum Gablitz“ mit geeigneten Maßnahmen verordnet wurde.

Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung folgend, aus dem Siedlungsdruck im Großraum Wien, der in den vergangenen Jahren auch im Bereich entlang der B1 zu verstärkten Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt geführt hat.

### **§ 4 Ziel der Bausperre**

Ziel der Bausperre ist es, das Unterlaufen des Zwecks der Bausperre durch allfällige Bauvorhaben im Zuge der Vorbereitung einer Änderung der Verordnung, zu verhindern.

## § 5 Geltungsdauer

- (1) **Diese Verordnung tritt mit dem Tag ihrer Kundmachung in Kraft.**
- (2) Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben oder für ein weiteres Jahr verlängert wird.

Gablitz, am 31.03.2023



Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael W. Cech', written over a light blue grid background.

Ing. Michael W. Cech