

Anhang 1: Tabellarische Übersicht über die Änderungspunkte

Änderungspunkte 13. Änderung ÖROP (FLWP)

Gemeinde Wienerwald | Stand: öff. Auflage, 08.05.2023

ÄP Nr.	VO	KG	Adresse	Gst.-Nr.	Mappenblatt (FLWP)	Art der Änderung	Änderung Kurzbeschreibung
1	F	Stangau	Heiligenkreuzer Straße / Klausner Straße	108/63, 108/43, 196, 108/67, 108/62, 118/7, 242, 108/70, 108/14, 108/69, 108/82, 108/68, 108/84, 108/75, 108/87, 108/5, 108/94, 108/59, 108/7, 108/52, 108/50, 153, 118/5, 118/4, 220, 273, 108/42, 252, 108/65, 108/16, 108/66, 118/3, 118/8, 118/2, 108/19, 108/74, 108/91, 108/61, 108/71, 221, 108/90, 108/60, 228, 108/83, 108/12, 108/64, 108/44, 219, 108/11, 108/10	Blatt 1	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE
2	F	Stangau	Linke Wöglerin, Mittlere Wöglerin, Wöglerstraße, Waldweg	72/60, 72/23, 72/46, 37/4, 46, 72/29, 72/28, 37/1, 215, 72/67, 37/3, 212, 72/21, 72/48, 186, 72/61, 28/6, 48/2, 72/26, 209, 72/52, 28/8, 72/72, 72/70, 72/64, 72/66, 30/21, 72/9, 37/7, 72/63, 72/19, 72/69, 72/40, 72/73, 210, 72/17, 272, 72/62, 72/65, 72/68, 45, 72/54, 72/71, 72/55, 72/56, 72/75, 72/27, 28/18, 176, 30/14, 28/4, 28/9, 28/11, 28/12, 72/20, 36/2, 72/12, 72/16, 28/5, 28/7	Blatt 2	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE
3	F	Dornbach	Kapellenweg	158/1, 157/2, 156/3, 156/1, 103, 155/1, 154/1, 157/1, 155/3, 153/1	Blatt 4	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE
4	F	Sittendorf	Hauptstraße / Wildeggerstraße / Hochfeldgasse	60/4, 549/4, 55/3, 55/2, 54/2, 2/2, 2/1, 5/1, 593, 60/11, 67/20, 60/8, 591, 60/6, 663, 669, 686, 60/12, 67/21, 67/19, 67/17, 66/2, 6, 5/2, 60/26, 56/1, 66/5, 60/13, 60/9, 60/7, 67/4, 672, 67/24, 670, 60/15, 67/22, 67/18, 67/30, 54/1, 659, 67/29, 635, 70/3, 662, 66/7, 66/6, 67/28, 590, 54/3, 674	Blatt 4	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE
5	F	Sittendorf	Hauptstraße / Kreuzriegelstraße	570/2, 232/1, 576/1, 229/4, 229/1, 681, 229/7, 234/1, 232/2, 680, 229/6, 227, 677, 45/2, 229/2, 559, 229/3	Blatt 4, Blatt 5	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE
6	F	Sittendorf	Lärbaumweg, Brunnfeldgasse, Sommeraugasse, Erlengasse	129/26, 112/3, 129/43, 129/44, 129/40, 129/39, 129/37, 89, 79/1, 111/6, 112/1, 97/1, 685, 88, 84/1, 109/3, 96, 109/1, 95/1, 84/2, 79/2, 111/3, 98/1, 111/1, 110/2, 109/2, 20/2, 112/7, 82, 107/2, 110/1, 107/5, 111/2, 91, 107/4, 112/5, 111/5, 110/3, 109/4, 550, 106, 606, 20/4, 607, 586, 81/2, 107/3, 112/6, 105/2, 129/56, 95/2, 129/21, 105/1, 129/55, 107/1, 87, 112/2, 112/8, 129/41, 111/4, 129/22, 129/52, 129/42, 129/53, 129/38, 20/1, 113	Blatt 4	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE
7	F	Grub	Hauptstraße	325/27, 325/13, 325/12, 325/15, 325/29, 325/30, 325/26, 325/28, 285/47, 325/14	Blatt 4	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE
8	F	Grub	Birnbauerweg	270/4, 193/15, 297/2, 294/3, 270/5, 281/2, 274/3, 193/8, 193/25, 290/1, 297/5, 297/7, 290/2, 270/14, 297/9, 294/2, 281/1, 294/6, 297/4, 280/1, 486, 270/1, 275/2, 551, 448/1, 279, 270/10, 270/6, 274/1, 270/9, 270/11, 275/3, 273, 270/8, 193/32, 270/13, 193/24, 193/23, 193/22, 193/21, 193/20, 193/2, 193/19, 274/2, 270/12, 193/17, 193/11, 297/10, 297/6, 294/8, 297/1, 290/4, 290/6, 294/5, 290/3, 294/4, 270/15, 297/3, 281/3, 270/7, 275/4, 193/18, 559, 193/13, 193/10, 310/3, 553	Blatt 3, Blatt 4	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE
9	F	Grub	Hauptstraße, Josef-Englisch-Weg, Winkelberggasse	2/5, 247/2, 242/2, 242/4, 238/2, 506, 247/1, 238/3, 2/7, 2/2, 249/1, 2/8, 523, 242/3, 447/3	Blatt 4	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE
10	F	Grub	Winkelberggasse, Theodor-Renner-Weg	477, 224/3, 234/5, 560, 206/4, 207/11, 207/3, 216/6, 207/9, 220, 216/8, 207/5, 537, 216/4, 207/4, 216/7, 207/12, 445/4, 234/3, 219/2, 221/1, 221/3, 234/1, 206/2, 207/10, 219/1, 221/2, 206/3, 216/3, 216/1, 225/1	Blatt 4	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE

ÄP Nr.	VO	KG	Adresse	Gst.-Nr.	Mappenblatt (FLWP)	Art der Änderung	Änderung Kurzbeschreibung
11	F	Grub	Am Mühlgraben, Bachgasse	82/2, 467, 123/5, 90/4, 90/2, 113/2, 111/3, 113/3, 123/8, 558, 123/2, 123/9, 123/13, 123/6, 123/4, 123/7, 88, 552, 123/11, 438/2, 113/4, 466, 438/1, 90/6, 115, 90/3, 519, 114, 96/2, 123/10, 123/14, 123/12, 465, 90/7, 550	Blatt 4	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE
12	F	Grub	Am Weiher	75/13, 75/8, 74/1, 74/7, 75/9, 75/6, 75/12, 75/14, 75/4, 74/8, 74/9, 77/1, 74/3, 74/2, 74/10, 75/11, 74/11, 75/3, 75/10, 74/6, 75/5, 75/15	Blatt 4	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE
13	F	Stangau	Stangaustraße, Jeannettenruh, An der Ochsenweide	17/3, 17/5, 17/11, 17/10, 14/46, 14/45, 146, 25/1, 233, 20/4, 14/4, 14/36, 14/35, 232, 20/3, 14/47, 14/43, 18/2, 14/42, 12/7, 17/9, 14/44, 12/6, 26, 27/3, 14/5, 17/12, 20/11, 18/1, 30/15, 27/1, 174, 14/33, 14/1, 20/6, 14/32, 14/38, 22/6, 25/2, 25/3, 213, 14/34, 20/5, 14/3, 20/12, 27/2, 236, 14/40, 256, 14/6, 17/6, 17/4, 17/7, 17/8, 20/1, 14/37	Blatt 2	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE
14	F	Sulz im Wienerwald, Stangau	Leopoldigasse	22/5, 22/8 - KG Stangau 274, .110, 5/8, 270, 5/6, 278 - KG Sulz im Wienerwald	Blatt 2	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE
15	F	Sulz im Wienerwald	Berggasse	51/2, 50/36, 50/32, 48/2, 47/3, 50/31, 50/28, 50/40, 50/33, 50/43, 50/16, 50/15, 50/21, 48/3, 50/1, 48/1, .96, 50/41, .51, 50/30, 50/20, 50/14, .4, 1, 50/11, .6/2, 51/1, .139, .49, .95, 49/1, 49/2, 50/13, 50/27, .6/1, 47/1	Blatt 2	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE
16	F	Sulz im Wienerwald	Kirchengasse, Sulzer Höhe, Am Feuerstein	.93, 78/80, 78/107, 251/10, 78/14, 78/79, 251/2, .13, 78/65, 251/6, 255, 256/3, 251/12, 78/13, 78/78, 78/111, 78/89, 78/8, 78/99, 78/6, 78/9, 78/10, 78/84, 78/110, 78/18, .62, 251/9, 78/12, 78/20, 78/113, 252/2, 254/1, 78/19, 251/4, 78/7, 78/11, 78/114	Blatt 2	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE
17	F	Sulz im Wienerwald, Stangau	Kastanienallee, Am Hirschenzipf, Raitlstraße, Pernerstorferweg, Grenzgasse, Feldgasse	223, 221/10, 221/7, 221/8, 221/1, 221/13, 217/11, 213/3, 221/5, 217/12, 221/6, 217/6, 213/2, 221/4, 217/10, 266, 219/3, 217/7, 221/9, 221/15, 221/11, 221/12, 218/1, 217/13, 217/3, 217/8, 219/4, 219/1, 213/4, 217/2, 217/14, 218/2 - KG Sulz im Wienerwald 3/2, 227, 258, 3/14, 3/17, 3/24, 2/8, 3/10, 3/6, 3/5, 2/5, 257, 2/4, 2/1, 3/19, 2/7, 2/3, 3/21, 3/18, 3/12, 3/8, 3/22, 3/15, 3/11, 3/20, 3/16, 3/9, 3/13, 3/23 - KG Stangau	Blatt 2	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE
18	F	Sulz im Wienerwald	Festleiten, Helenenweg	214/2, 215/1, 214/7, 210/10, 210/1, 210/12, 206/2, 210/6, 210/8, 206/1, 210/11, .136, 210/14, 204, 214/4, 214/5, 214/6, 210/4, 210/9, 214/3, 210/13, 210/5, 210/7	Blatt 2, Blatt 4	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE
19	F	Sulz im Wienerwald, Dornbach	Hauptstraße	152/3, 156/1, .78, 267/8, 148, 160/1, 131, 163/2, 168, 169, 172/2, .67, 134, 153/3, 152/2, 155/2, 159/2, 159/1, .82, 147, 149, 182/2, 150, 151/2, 153/1, 267/19, 123, .65, 129, 172/1, 175/3, 125, 144, 121, 267/11, 162, 163/1, 165, 146, 151/1, 152/1, 127, 155/3, .97, 161, 145 - KG Sulz im Wienerwald 387/2, 385/2, 387/3, 385/4, 385/5 - KG Dornbach	Blatt 4	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE
20	F	Sulz im Wienerwald	Lange Seite	78/60, 128, 78/100, 78/90, 119/4, .147, 119/1, 126, 124, 122, 119/2, 78/61, 78/97, 78/37, 78/58, 78/59, 119/5	Blatt 4	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE
21	F	Sulz im Wienerwald	Hauptstraße, Vogelgraben	.89, 115/2, 115/1, 112, 111, 109/1, 114, .32, 110, 113/2, .33, .35, 109/2, 78/3	Blatt 4	Inhaltliche Änderung	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE

Anhang 2: Flächenbilanz gem. § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022

Gemeinde Wienerwald - 13. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan)
Flächenbilanz gem. § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 99/2022

Prüfung der Widmungsänderungen in Hinblick auf ihre Relevanz betreffend die erstmalige Widmung von Wohnbauland einschließlich der dafür jeweils zur Aufschließung unbedingt erforderlichen Verkehrsflächen gem. § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 99/2022		
bisherige Flächenausmaße von Widmungsverfahren, welche nach dem 2. Juli 2020 öffentlich aufgelegt und bereits rechtswirksam gewidmet wurden, in ha		
12. Änderung ÖROP/Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 02.12.2020)	0,190 ha	Wohnbauland BW, BK, BNW, BNK, BA (ohne Hintausbereich)
	0,000 ha	Betriebsbauland BB, BI, BVB,BVI
aktuelles Änderungsverfahren		
13. Änderung ÖROP/Flächenwidmungsplan - Stand: öffentliche Auflage	0,000* ha	Wohnbauland BW, BK, BNW, BNK, BA (ohne Hintausbereich)
	0,000 ha	Betriebsbauland BB, BI, BVB,BVI
Gesamtsumme derzeitiger Stand	0,190 ha	Wohnbauland BW, BK, BNW, BNK, BA (ohne Hintausbereich)
	0,000 ha	Betriebsbauland BB, BI, BVB,BVI

* Hinweis zum 13. Änderungsverfahren des ÖROP der Gemeinde Wienerwald:

Es handelt sich bei den Änderungspunkten Nr. 1 bis Nr. 21 um keine Neuwidmungen von Wohnbauland. Es erfolgt ausschließlich die Festlegung einer Zusatzbezeichnung (BW-2WE bzw. BW-3WE) für bestehende Wohnbaulandwidmungen.

Anhang 3: Flächenbilanz, Stand: Beschluss 12. Änderung ÖROP Gemeinde Wienerwald

FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Gemeinde: **Wienerwald**

Nummer: 31726

	gesamt: in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland-Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Wohnbauland:							
Bauland-Wohngebiet	98,25	82,82	15,43	0,04	0,00	0,00	15,70
Bauland-Kerngebiet	2,01	2,01	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	35,43	29,43	6,00	1,65	0,00	0,00	16,93
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.							
WBL-Zwischensumme:	135,69	114,26	21,43	1,69			15,79
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich							
Bauland-Betriebsgebiet	1,49	1,49	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Industriegebiet							
Bauland-Sondergebiet	2,76	2,43	0,33	0,00	0,00	0,00	11,87
Summe:	139,94	118,19	21,75	1,69			15,54

	in ha:
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	

Ersteller: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH
 Stand: öff. Auflage 13 Änderung ÖROP, Stand BLR: 09/2021
 Art der Ermittlung: digital

(A): Aufschließungszonen gem. § 16 Abs. 4
 (B): befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1
 (C): Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2
 (D): (unbebaut/gesamt) * 100

FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Katastralgemeinde: **Dornbach**

Nummer: 16106

	gesamt: in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland-Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Wohnbauland:							
Bauland-Wohngebiet	1,07	0,59	0,47	0,00	0,00	0,00	44,48
Bauland-Kerngebiet							
Bauland-Agrargebiet	14,60	10,10	4,50	1,65	0,00	0,00	30,84
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.							
WBL-Zwischensumme:	15,67	10,69	4,98	1,65			31,77
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich							
Bauland-Betriebsgebiet							
Bauland-Industriegebiet							
Bauland-Sondergebiet							
Bauland-Einkaufszentrum							
Summe:	15,67	10,69	4,98	1,65			31,77

	in ha:
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	

Ersteller: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH

Stand: öff. Auflage 13 Änderung ÖROP, Stand BLR: 09/2021

Art der Ermittlung: digital

- | | |
|------|---------------------------------------|
| (A): | Aufschließungszonen gem. § 16 Abs. 4 |
| (B): | befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1 |
| (C): | Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2 |
| (D): | (unbebaut/gesamt) * 100 |

FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Katastralgemeinde: **Grub**

Nummer: 16109

	gesamt: in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland-Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Wohnbauland:							
Bauland-Wohngebiet	20,71	16,48	4,23	0,00	0,00	0,00	20,42
Bauland-Kerngebiet							
Bauland-Agrargebiet	5,80	5,46	0,34	0,00	0,00	0,00	5,80
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.							
WBL-Zwischensumme:	26,51	21,94	4,57				17,22
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich							
Bauland-Betriebsgebiet							
Bauland-Industriegebiet							
Bauland-Sondergebiet	0,64	0,64	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Einkaufszentrum							
Summe:	27,15	22,58	4,57				16,82

	in ha:
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	

Ersteller: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH

Stand: öff. Auflage 13 Änderung ÖROP, Stand BLR: 09/2021

Art der Ermittlung: digital

- | | |
|------|---------------------------------------|
| (A): | Aufschließungszonen gem. § 16 Abs. 4 |
| (B): | befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1 |
| (C): | Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2 |
| (D): | (unbebaut/gesamt) * 100 |

FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Katastralgemeinde: **Sittendorf**

Nummer: 16122

	gesamt: in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland-Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Wohnbauland:							
Bauland-Wohngebiet	22,80	18,88	3,92	0,00	0,00	0,00	17,19
Bauland-Kerngebiet							
Bauland-Agrargebiet	5,85	5,17	0,68	0,00	0,00	0,00	11,54
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.							
WBL-Zwischensumme:	28,64	24,05	4,59				16,04
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich							
Bauland-Betriebsgebiet	0,92	0,92	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Industriegebiet							
Bauland-Sondergebiet	0,54	0,21	0,33	0,00	0,00	0,00	60,37
Bauland-Einkaufszentrum							
Summe:	30,11	25,19	4,92				16,34

	in ha:
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	

Ersteller: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH

Stand: öff. Auflage 13 Änderung ÖROP, Stand BLR: 09/2021

Art der Ermittlung: digital

- | | |
|------|---------------------------------------|
| (A): | Aufschließungszonen gem. § 16 Abs. 4 |
| (B): | befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1 |
| (C): | Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2 |
| (D): | (unbebaut/gesamt) * 100 |

FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Katastralgemeinde: **Stangau**

Nummer: 16124

	gesamt: in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Wohnbauland:							
Bauland-Wohngebiet	18,89	16,61	2,28	0,00	0,00	0,00	12,08
Bauland-Kerngebiet							
Bauland-Agrargebiet	7,86	7,47	0,39	0,00	0,00	0,00	4,94
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.							
WBL-Zwischensumme:	26,75	24,08	2,67				9,98
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich							
Bauland-Betriebsgebiet	0,57	0,57	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Industriegebiet							
Bauland-Sondergebiet							
Bauland-Einkaufszentrum							
Summe:	27,31	24,64	2,67				9,78

	in ha:
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	

Ersteller: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH

Stand: öff. Auflage 13 Änderung ÖROP, Stand BLR: 09/2021

Art der Ermittlung: digital

- | | |
|------|---------------------------------------|
| (A): | Aufschließungszonen gem. § 16 Abs. 4 |
| (B): | befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1 |
| (C): | Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2 |
| (D): | (unbebaut/gesamt) * 100 |

FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Katastralgemeinde: **Sulz im Wienerwald**

Nummer: 16125

	gesamt: in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland-Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Wohnbauland:							
Bauland-Wohngebiet	34,79	30,26	4,52	0,04	0,00	0,00	13,00
Bauland-Kerngebiet	2,01	2,01	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	1,32	1,22	0,09	0,00	0,00	0,00	7,12
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.							
WBL-Zwischensumme:	38,12	33,50	4,62	0,04			12,11
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich							
Bauland-Betriebsgebiet							
Bauland-Industriegebiet							
Bauland-Sondergebiet	1,58	1,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08
Bauland-Einkaufszentrum							
Summe:	39,70	35,09	4,62	0,04			11,63

	in ha:
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	

Ersteller: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH
 Stand: öff. Auflage 13 Änderung ÖROP, Stand BLR: 09/2021
 Art der Ermittlung: digital

(A): Aufschließungszonen gem. § 16 Abs. 4
 (B): befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1
 (C): Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2
 (D): (unbebaut/gesamt) * 100

Anhang 4: Bausperre „Wohneinheiten“ inkl. deren Verlängerung für die Katastralgemeinden Grub, Sulz
im Wienerwald, Stangau und Dornbach



GEMEINDE WIENERWALD

Bezirk Mödling – Land Niederösterreich

A-2392 Sulz im Wienerwald, Kirchenplatz 62
Telefon: 02238/8106 DW 15
Telefax: 02238/8106 DW 20
E-Mail: verwaltung@gemeinde-wienerwald.at



Wienerwald, am 24.06.2020

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wienerwald hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 unter Tagesordnungspunkt 15 folgende Verordnung beschlossen:

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Wienerwald gemäß § 26 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. über eine befristete Bausperre

„Bausperre Wohneinheiten“

§1

Allgemeines

Für jene Bereiche der Katastralgemeinden Sulz, Stangau, Grub und Dornbach, für die im rechtskräftigen örtlichen Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan die Widmungen Bauland Wohngebiet (BW) oder Bauland Agrargebiet (BA) festgelegt sind, wird gemäß § 26 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. wegen der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplanes für Bauvorhaben eine befristete Bausperre erlassen, wenn

- diese im Falle eines Neubaus mehr als zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014 i.d.g.F.) pro Grundstück vorsehen,
- im Zuge eines Zubaus die Anzahl von zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014 i.d.g.F.) pro Grundstück überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird,
- im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen eines Gebäudebestandes die Anzahl von zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014 i.d.g.F.) pro Grundstück überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.

Von der Bausperre ausgenommen ist der im beiliegenden Plan (Beilage A), welcher einen wesentlichen Teil dieser Verordnung darstellt, gekennzeichnete Bereich.

§ 2

Zweck der Bausperre

Die Katastralgemeinden Sulz und Stangau, im Besonderen deren zusammenhängendes Siedlungsgebiet der Orte Sulz im Wienerwald und Stangau, zählen in Bezug auf die Siedlungsentwicklung vor allem aufgrund der hochrangigen Verkehrsanbindung an die A21 und der räumlichen Nähe zu den vorhandenen Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu den

dynamischsten Ortschaften der Gemeinde Wienerwald. Die Katastralgemeinden Grub, Dornbach und Teile der Katastralgemeinde Stangau, im Besonderen die Ortschaften Wöglerin und Gruberau, sind in ihrer Siedlungsstruktur dörflich geprägt. Dieser dörfliche Charakter blieb bisher erhalten und soll langfristig gesichert werden. Aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren besteht zunehmendes Interesse, Grundstücke mit einer hohen Anzahl von Wohnungen zu verwerten, was zumindest in Teilen der Katastralgemeinden zu Konflikten mit dem strukturellen Charakter des Siedlungsgebietes führt. In der Folge soll daher geprüft werden, welche Siedlungsbereiche für die Bebauung mit einer höheren Anzahl von Wohnungen geeignet sind und bei Bedarf das örtliche Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan auf Grundlage von § 16 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. mit der Festlegung von max. 2 bzw. 3 Wohneinheiten für die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) entsprechend abgeändert werden.

Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung folgend, aus dem Siedlungsdruck im Großraum Wien und der möglichen Zerstörung der gewachsenen Siedlungsstruktur.

§ 3

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.

§ 4

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.

Der Bürgermeister



Michel Kruschke

Angeschlagen am: 25.06.2020

Abgenommen am:



GEMEINDE WIENERWALD

Bezirk Mödling – Land Niederösterreich

A-2392 Sulz im Wienerwald, Kirchenplatz 62
Telefon: 02238/8106
Telefax: 02238/8106 DW 20
e-mail: verwaltung@gemeinde-wienerwald.at



Wienerwald, am 10.05.2022

Der Gemeinderat der Gemeinde Wienerwald verlängert in seiner Sitzung am 10.05.2022 unter Tagesordnungspunkt 3b die in seiner Sitzung am 24.06.2020 unter Tagesordnungspunkt 15 beschlossene Verordnung:

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Wienerwald über die

Verlängerung einer Bausperre gem. § 26 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 „Bausperre Wohneinheiten“

§1 Allgemeines

Für jene Bereiche der Katastralgemeinden Sulz, Stangau, Grub und Dornbach, für die im rechtskräftigen örtlichen Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan die Widmungen Bauland Wohngebiet (BW) oder Bauland Agrargebiet (BA) festgelegt sind, wird gemäß § 35 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 97/2020 wegen der beabsichtigten Erlassung von Teilbebauungsplänen für die genannten Katastralgemeinden eine befristete Bausperre erlassen, wenn

- diese im Falle eines Neubaus mehr als zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 20/2022) pro Grundstück vorsehen,
- im Zuge eines Zubaus die Anzahl von zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 20/2022) pro Grundstück überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird,
- im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen eines Gebäudebestandes die Anzahl von zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 20/2022) pro Grundstück überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.

Von der Bausperre ausgenommen ist der im beiliegenden Plan (Beilage A), welcher einen wesentlichen Teil dieser Verordnung darstellt, gekennzeichnete Bereich.

§ 2 Zweck der Bausperre

- (1) Die Katastralgemeinden Sulz und Stangau, im Besonderen deren zusammenhängendes Siedlungsgebiet der Orte Sulz im Wienerwald und Stangau, zählen in Bezug auf die Siedlungsentwicklung vor allem aufgrund der hochrangigen Verkehrsanbindung an die A21 und der räumlichen Nähe zu den vorhandenen Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu den dynamischsten Ortschaften der Gemeinde Wienerwald. Die Katastralgemeinden Grub, Dornbach und Teile der Katastralgemeinde Stangau, im Besonderen die Ortschaften Wöglerin und Gruberau, sind in

ihrer Siedlungsstruktur dörflich geprägt. Dieser dörfliche Charakter blieb bisher erhalten und soll langfristig gesichert werden. Aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren besteht zunehmendes Interesse, Grundstücke mit einer hohen Anzahl von Wohnungen zu verwerten, was zumindest in Teilen der Katastralgemeinden zu Konflikten mit dem strukturellen Charakter des Siedlungsgebietes führt. In der Folge soll daher geprüft werden, welche Siedlungsbereiche für die Bebauung mit einer höheren Anzahl von Wohnungen geeignet sind und bei Bedarf das örtliche Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan auf Grundlage von § 16 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 97/2020 mit der Festlegung von max. 2 bzw. 3 Wohneinheiten für die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) entsprechend abgeändert werden.

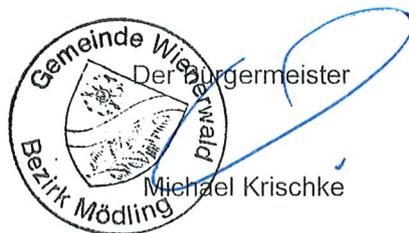
- (2) Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung folgend, aus dem Siedlungsdruck im Großraum Wien und der möglichen Zerstörung der gewachsenen Siedlungsstruktur.

§ 3 Ziel der Bausperre

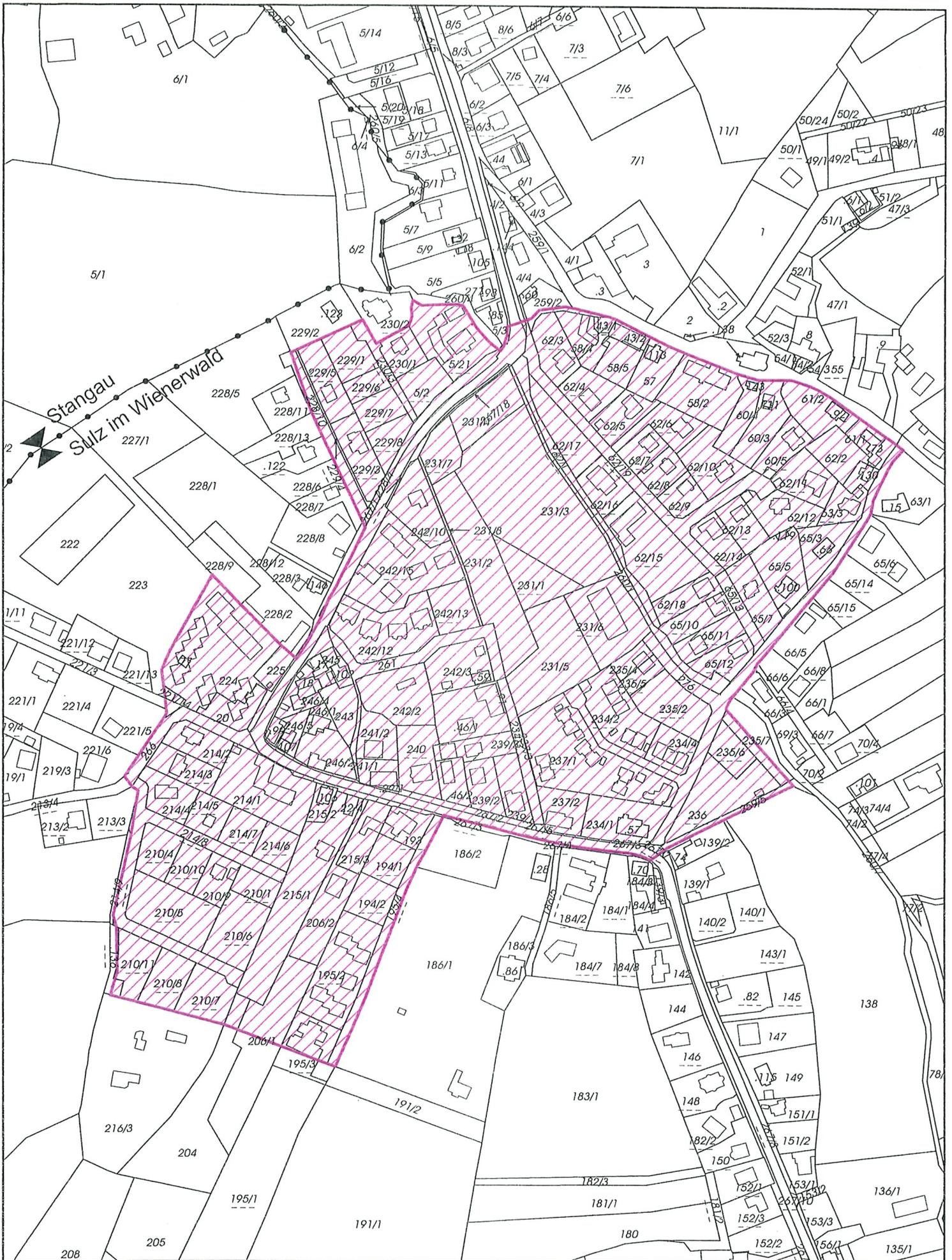
Ziel der Bausperre ist es, das Unterlaufen des Zwecks der Bausperre durch allfällige Bauvorhaben im Zuge der Vorbereitung einer Änderung der Verordnung, zu verhindern.

§ 4 Geltungsdauer

- (1) Diese Verordnung tritt am 25.06.2022 in Kraft.
(2) Die Bausperre tritt 1 Jahr nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben wird.



angeschlagen am: 12.05.2022
abgenommen am: 01.06.2022



Beilage A zur Verordnung über eine Bausperre "Wohneinheiten"



von der Bausperre ausgenommener Bereich



M 1:3.500

Anhang 5: Bausperre „Wohneinheiten“ inkl. deren Verlängerung für die Katastralgemeinde Sittendorf



GEMEINDE WIENERWALD

Bezirk Mödling – Land Niederösterreich

A-2392 Sulz im Wienerwald, Kirchenplatz 62
Telefon: 02238/8106 DW 15
Telefax: 02238/8106 DW 20
E-Mail: verwaltung@gemeinde-wienerwald.at



Wienerwald, am 25.07.2018

Der Gemeinderat der Gemeinde Wienerwald hat in seiner Sitzung am 25.07.2018 unter Tagesordnungspunkt 2 folgende Verordnung beschlossen:

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Wienerwald gemäß § 26 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. über eine befristete Bausperre

§ 1

Allgemeines

Für jene Bereiche der Katastralgemeinde Sittendorf, für die im rechtskräftigen örtlichen Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan die Widmungen Bauland-Wohngebiet (BW) oder Bauland Agrargebiet (BA) festgelegt sind, wird gemäß § 26 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. wegen der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms/Flächenwidmungsplans für Bauvorhaben eine befristete Bausperre erlassen, wenn

- diese im Falle eines Neubaus mehr als zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014 idgF.) pro Grundstück vorsehen,
- im Zuge eines Zubaus die Anzahl von zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014 idgF.) pro Grundstück überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird,
- im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen eines Gebäudebestandes die Anzahl von zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014 idgF.) pro Grundstück überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.

Von der Bausperre ausgenommen sind jene Bereiche der KG Sittendorf, für die ein Teilbebauungsplan besteht.

§ 2

Zweck der Bausperre

(1) Die KG Sittendorf ist in Bezug auf die Siedlungsentwicklung vor allem aufgrund der hochrangigen Verkehrsanbindung an die A21 die dynamischste Ortschaft der Gemeinde Wienerwald. Aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren besteht zunehmendes Interesse, Grundstücke mit einer hohen Anzahl von Wohnungen zu verwerten, was zumindest in Teilen der Katastralgemeinde zu Konflikten mit dem strukturellen Charakter des Siedlungsgebietes führt. In der Folge soll daher geprüft werden, welche Siedlungsbereiche für die Bebauung mit einer höheren Anzahl von Wohnungen geeignet sind und bei Bedarf das örtliche Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan auf Grundlage von § 16 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF. mit der Festlegung von max. 2 bzw. 3 Wohneinheiten für die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) entsprechend abgeändert werden.

(2) Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung folgend, aus dem Siedlungsdruck im Großraum Wien und der möglichen Zerstörung der gewachsenen Siedlungsstruktur.

§ 3

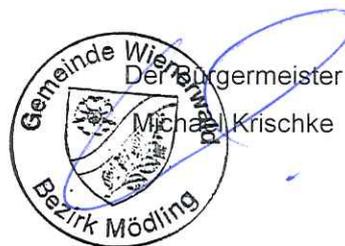
Ziel der Bausperre

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

§ 4

Geltungsdauer

- (1) Diese Verordnung tritt mit 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.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

angeschlagen am: 25.07.2018
abgenommen am: 08.08.2018



GEMEINDE WIENERWALD

Bezirk Mödling – Land Niederösterreich

A-2392 Sulz im Wienerwald, Kirchenplatz 62
Telefon: 02238/8106 DW 15
Telefax: 02238/8106 DW 20
E-Mail: verwaltung@gemeinde-wienerwald.at



Wienerwald, am 24.06.2020

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wienerwald hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 unter Tagesordnungspunkt 13 folgende

Verordnung

Verlängerung der Bausperre gem. §26 NÖ ROG 2014 i.d.g.F.

beschlossen

§ 1

Allgemeines

Für jene Bereiche der Katastralgemeinde Sittendorf, für die im rechtskräftigen örtlichen Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan die Widmungen Bauland Wohngebiet (BW) oder Bauland Agrargebiet (BA) festgelegt sind, wird die in der Gemeinderatssitzung am 25.07.2018 gemäß § 26 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. wegen der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms/Flächenwidmungsplans für Bauvorhaben beschlossene und bis 25.07.2020 befristete Bausperre um 1 Jahr verlängert, wenn

- diese im Falle eines Neubaus mehr als zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014 idgF.) pro Grundstück vorsehen,
- im Zuge eines Zubaus die Anzahl von zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014 idgF.) pro Grundstück überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird,
- im Zuge sonstiger baulicher Veränderungen eines Gebäudebestandes die Anzahl von zwei Wohnungen (im Sinne des § 47 NÖ BO 2014 idgF.) pro Grundstück überschritten wird oder zuvor bereits überschritten war und dabei weiter erhöht wird.

Von der Bausperre ausgenommen sind jene Bereiche der KG Sittendorf, für die ein Teilbebauungsplan besteht.

§ 2

Zweck der Bausperre

(1) Die KG Sittendorf ist in Bezug auf die Siedlungsentwicklung vor allem aufgrund der hochrangigen Verkehrsanbindung an die A21 die dynamischste Ortschaft der Gemeinde Wienerwald. Aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren besteht zunehmendes Interesse, Grundstücke mit einer hohen Anzahl von Wohnungen zu verwerten, was zumindest in Teilen der Katastralgemeinde zu Konflikten mit dem strukturellen Charakter des Siedlungsgebietes führt. In der Folge soll daher geprüft werden, welche Siedlungsbereiche für die Bebauung mit einer höheren Anzahl von Wohnungen geeignet sind und bei Bedarf das örtliche Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan auf Grundlage von § 16 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF. mit der Festlegung von max. 2 bzw. 3 Wohneinheiten für die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) entsprechend abgeändert werden.

(2) Die Dringlichkeit der Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung folgend, aus dem Siedlungsdruck im Großraum Wien und der möglichen Zerstörung der gewachsenen Siedlungsstruktur.

§ 3

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.

§ 4

Geltungsdauer

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem Tag ihrer Kundmachung in Kraft.
- (2) Die Bausperre tritt 1 Jahr nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben wird.

Der Bürgermeister



Michael Krischke

angeschlagen am: 25.06.2020
abgenommen am:

Anhang 6: Liste Erhebung Wohneinheiten, Gemeinde Wienerwald

Erhebung Wohneinheiten, Gemeinde Wienerwald, März 2023:

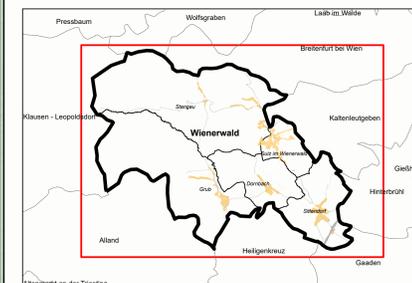
Angabe von Bauplätzen im Bauland Wohngebiet (BW), auf denen mehr als 2 Wohnungen im Bestand errichtet bzw. bewilligt sind (mehr als 2 Wohnungen in einem Gebäude oder z.B. aufgeteilt in mehreren Gebäuden) bzw. im Bauland Kerngebiet (BK), auf denen mehr als 6 Wohnungen im Bestand errichtet bzw. bewilligt sind

Fortlaufende Nummer	Grundstücksnummer	Katastralgemeinde	Adresse (Straße, Hausnummer)	Anzahl der bewilligten Wohneinheiten	Anmerkung/Kommentar (z.B. Quelle der Erhebung - Bauakt, Gebäude-/Wohnungsregister, Vor-Ort-Erhebung, Wissen Politik/Verwaltung)
1	90/6, 550	Grub	Bachstraße 72	3	AGWR
2	193/18	Grub	Birnbauerweg 109	3	AGWR
3	22	Grub	Dornbacher Str. 13a	13	AGWR
4	71/4	Grub	Hauptstr. 60	3	AGWR
5	221/2	Grub	Winkelberggasse 86	3	AGWR
6	108/9	Stangau	Heiligenkreuzer Str. 12	12	im Genehmigungsverfahren
7	218	Stangau	Heiligenkreuzer Str. 14	5	AGWR
8	328/1	Sittendorf	An der Teichwiese 212-225	70	AGWR
9	60/6	Sittendorf	Wildegger Str. 78	3	Bauakt, 3. WE eingereicht, ist im Genehmigungsverfahren
10	691	Sittendorf	An der Teichwiese 231-233	10	Bauakt
11	346	Sittendorf	Gaadner Str. 60	3	Bauakt, eingereicht, ist im Genehmigungsverfahren
12	6/2	Stangau	ST. Lukasweg 80	11	AGWR
13	27/3, 174	Stangau	Stangastr. 7	3	AGWR
14	8/10	Sulz	Am Kögerl 191	11	AGWR
15	237/1	Sulz	Anton Wildgans-Gasse 240-243	9	AGWR
16	234/2	Sulz	Anton Wildgans-Gasse 245-246	5	AGWR
17	234/4	Sulz	Anton Wildgans-Gasse 244	3	AGWR
18	51/2, .6/2	Sulz	Berggasse 112	3	Bauakt
19	.86, 186/3	Sulz	Dr. Löwy Gasse 85	7	AGWR, Bauakt (Gemeindewohnungen)
20	.28	Sulz	Hauptstr. 26	6	AGWR
21	5/21	Sulz	Hauptstr. 83	25	AGWR
22	5/14	Sulz	Hauptstr. 181	3	AGWR
23	242/15	Sulz	Hauptstr. 263	12	AGWR, 12 Häuser
24	242/12	Sulz	Hauptstr. 269	8	AGWR, 4 Doppelhäuser
25	.3	Sulz	Kirchengasse 1	14	AGWR, Bauland Kerngebiet + Teil in Bauland Wohngebiet
26	51/1	Sulz	Kirchengasse 6	3	AGWR, Hälfte BK, Hälfte BA, Teil ist Pension
27	195/2	Sulz	Kurparkgasse 264	12	AGWR, Jungfamilienwohnungen
28	235/2	Sulz	Mödlingbachgasse 275	8	AGWR, Reihenanlage
29	235/6	Sulz	Postgasse 65	12	AGWR, Bauakt, Wohnhausanlage
30	224	Sulz	Raitlstr. 154	27	AGWR, Wohnhausanlage, Voitsiedlung, 10 Reihenhäuser + Wohnungen
31	143/1	Sulz	Hauptstr. 298	6	Bauakt, 6 Reihenhäuser

Anhang 7: Grundlagenerhebung ÖEK Wienerwald 2035+ - Siedlungsstrukturkarte

Örtliches Entwicklungskonzept Gemeinde Wienerwald

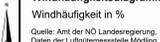
Siedlungskonzept Grundlagenkarte Siedlungsstruktur



Maßstab 1:10.000



Windhäufigkeitsdiagramm



Planverfasser:
Knollconsult
Umweltplanung ZT GmbH
Obere Donaustraße 59, A-1020 Wien
Tel.: +43-1-216 60 91, Fax DW 15
office@knollconsult.at, www.knollconsult.at

Bearbeitung:
DI DI Jochen Schmid
DI Julia Pechhacker

Erstellungsdatum:
28.02.2023

Planstand:
Oktober 2023

Plangrundlage:
DMS, Stand: Okt. 2022

Plankeinsichten:
19-44/DEK/SK/SS

Siedlungsstruktur*

- Abgrenzung der Siedlungsstruktur und Siedlungsgrenzen
- Einzelbebauung
- Einzelbebauung entlang von Hauptverkehrsachsen (Landschaftsstraßen)
- Kompakte Bebauung (z.B. Geschlechterhaus, Reihenhäuser)
- Landwirtschaftlich geprägte Strukturen, Bauernhöfe, Restställe
- Sonderstrukturen (z.B. öffentliche Einrichtungen)
- Betriebliche Strukturen und Nutzungen
- Unbebaute Flächen im Bauland (gem. Erhebung Gemeinde Wienerwald, Stand: September 2022)

Gebäude

- Gebäudebestand (z. B. DMS, Stand: Oktober 2022)
- Erhaltenswertes Gebäude im Enkulturland (z. B. nach dem Denkmalschutzgesetz, 12.01.2009, Stand: November 2022)
- Bauflächen und Objekte unter Denkmalschutz (z. B. BSA, Stand: Juni 2022)

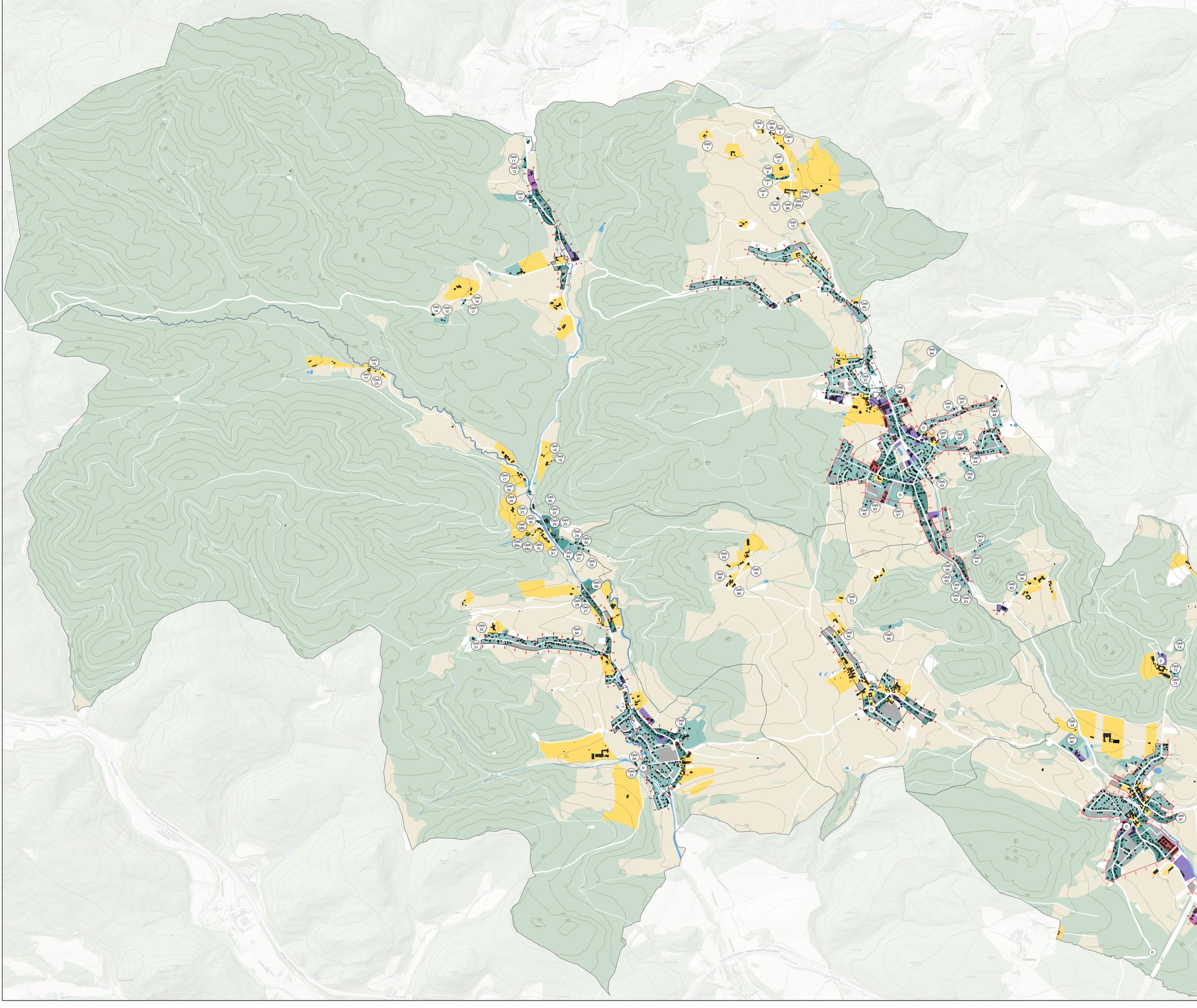
Plangrundlage

- Höhenschnittlinien (DMS)
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen (z. B. DMS, Stand: Oktober 2022)
- Geplante Flächen (z. B. DMS, Stand: Oktober 2022)
- Wald (z. B. DMS, Stand: Oktober 2022)
- administrative Grenzen

Regionales Raumordnungsprogramm südliches Wien-Umland (Rf. LBG, Nr. 67/2015*)

- flächige Siedlungsgrenze
- lineare Siedlungsgrenze

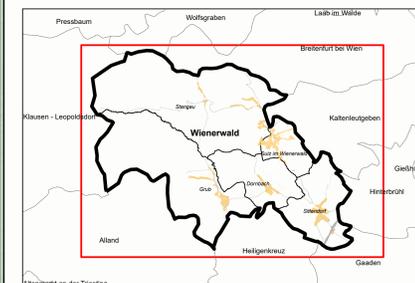
LEGENDE



Anhang 8: Grundlagenerhebung ÖEK Wienerwald 2035+ Bauliche Bestandsaufnahme

**Örtliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Wienerwald**

**Siedlungskonzept
Grundlagenkarte Bauliche Bestandsaufnahme**



Planverfasser:
Knollconsult
Umweltplanung ZT GmbH
Obere Donaustraße 59, A-1020 Wien
Tel.: +43-1-216 60 91, Fax DW 15
office@knollconsult.at, www.knollconsult.at

Bearbeitung:
DI DI Jochen Schmid
DI Julia Pechhacker

Erstellungsdatum: 28.02.2023	Planstand: Februar 2023	Plangrundlage: DLM, Stand: Okt. 2022	Plankennzeichen: 19-44/DEK/SKB
--	-----------------------------------	--	--

Gebäude

- ▬ Gebäudebestand lt. OAK, Stand Oktober 2022
- ◆ Bauplatze in Bauland Wohngebiet bzw. Bauland Kerngebiet mit mehr als zwei (2W) bzw. sechs (6K) bewilligten Wohnungen im Gebäudebestand (gem. Erhebung Gemeinde Wienerwald, Stand Februar 2023)
- ⊖ erhaltenwertes Gebäude im Grundland (1) rezeptionsfähiges Flächenvermögen lt. AI OAKS (Stand September 2022) / (2) OAKS
- Ⓧ Baudenkmalen und Objekte unter Denkmalschutz (lt. BDA, Stand Juli 2022)

Gewidmetes Bauland und Baulandreserven

- Wohnbauland lt. rezeptionsfähiges Flächenvermögen, lt. AI OAKS (Stand November 2022) / (2) AI OAKS (Stand November 2022)
- Betriebsbauland lt. rezeptionsfähiges Flächenvermögen, lt. AI OAKS (Stand November 2022) / (2) AI OAKS (Stand November 2022)
- Bauland Sondergebiet lt. rezeptionsfähiges Flächenvermögen, lt. AI OAKS (Stand November 2022) / (2) AI OAKS (Stand November 2022)
- unbesetzte Flächen im Bauland - nicht verfügbar (gem. Erhebung Gemeinde Wienerwald, Stand September 2022)
- unbesetzte Flächen im Bauland - verfügbar (im Eigentum der Gemeinde gem. Erhebung Gemeinde Wienerwald, Stand September 2022)
- unbesetzte Flächen im Bauland - Baulandreserve mit kurzfristig absehbare Bebauung (gem. Erhebung Gemeinde Wienerwald, Stand September 2022)

Regionales Raumordnungsprogramm südliches Wien-Umland (dF. LGBL Nr. 47/2015)*

- ▬ flächige Siedlungsgrenze
- ▬ lineare Siedlungsgrenze
- * ansonsten Siedlungsplan in Stempel, falls im Wienerwald und Umland nicht entsprechend dem entsprechenden und dem Land NO bestmögliche Siedlungsplanung angeht

Plangrundlage

- ▬ Grundstücksgrenzen lt. OAK, Stand Oktober 2022
- ▬ Höhenrichtlinien (dF)
- ▬ landwirtschaftlich genutzte Flächen (lt. OAK, Stand Oktober 2022)
- ▬ Gewässerflächen (lt. OAK, Stand Oktober 2022)
- ▬ Wald (lt. OAK, Stand Oktober 2022)
- ▬ administrative Grenzen

Darstellung des Umlandes: Geoland Basemap (Stand Wien und österreichische Länder bzw. Anmer. der Landesregierung, letzte Aktualisierung 24.02.2023)

LEGENDE

Anhang 9: Grundlagenerhebung ÖEK Wienerwald 2035+ - Grundlagenbericht Siedlungsstruktur und -
entwicklung



Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) Gemeinde Wienerwald

Grundlagenforschung
Siedlungsstruktur und -entwicklung



KNOLLCONSULT
UMWELTPLANUNG ZT GmbH

Wien, Krems, Purbach
+43 1 2166091
office@knollconsult.at

www.knollconsult.at



**Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)
Gemeinde Wienerwald**

Grundlagenforschung

Siedlungsstruktur und -entwicklung

Auftraggeber	Gemeinde Wienerwald Kirchenplatz 62 2392 Sulz im Wienerwald
Auftragnehmer	Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH Roseggerstraße 4/2, 3500 Krems T: +43 2732 76416 E: krems@knollconsult.at www.knollconsult.at
Bearbeitung	DI DI Jochen Schmid DI Julia Pechhacker
Projektnummer	ZT-19-44
Stand	November 2021

Inhalt

1	Gliederung und Siedlungsstruktur des Gemeindegebietes	1
1.1	Katastralgemeinden, Orte und Ortsteile	1
1.2	Siedlungsstruktur und -typologie	2
1.2.1	Sulz im Wienerwald	2
1.2.2	Sittendorf	4
1.2.3	Dornbach	5
1.2.4	Stangau	6
1.2.5	Grub	8
2	Siedlungsstrukturelle Kennzahlen	11
2.1	Bauperioden	11
2.2	Gebäude- und Wohnungsstruktur	11
3	Flächenwidmung	13
3.1	Flächenbilanz und Baulandreserven	13
3.2	Gebäude im Grünland	14
4	Denkmalschutz und Ortsbild	16
4.1	Denkmalgeschützte Baulichkeiten und Objekte	16
4.2	Leerstände	16
5	Innerörtliche Grün- und Freiräume	17
	Quellenverzeichnis	18
	Abbildungsverzeichnis	19
	Tabellenverzeichnis	20
	Beilagenverzeichnis	21

1 Gliederung und Siedlungsstruktur des Gemeindegebietes

1.1 Katastralgemeinden, Orte und Ortsteile

Die Gemeinde Wienerwald setzt sich aus den fünf Katastralgemeinden Sulz im Wienerwald, Sittendorf, Dornbach, Stangau und Grub zusammen (siehe Abbildung 1).

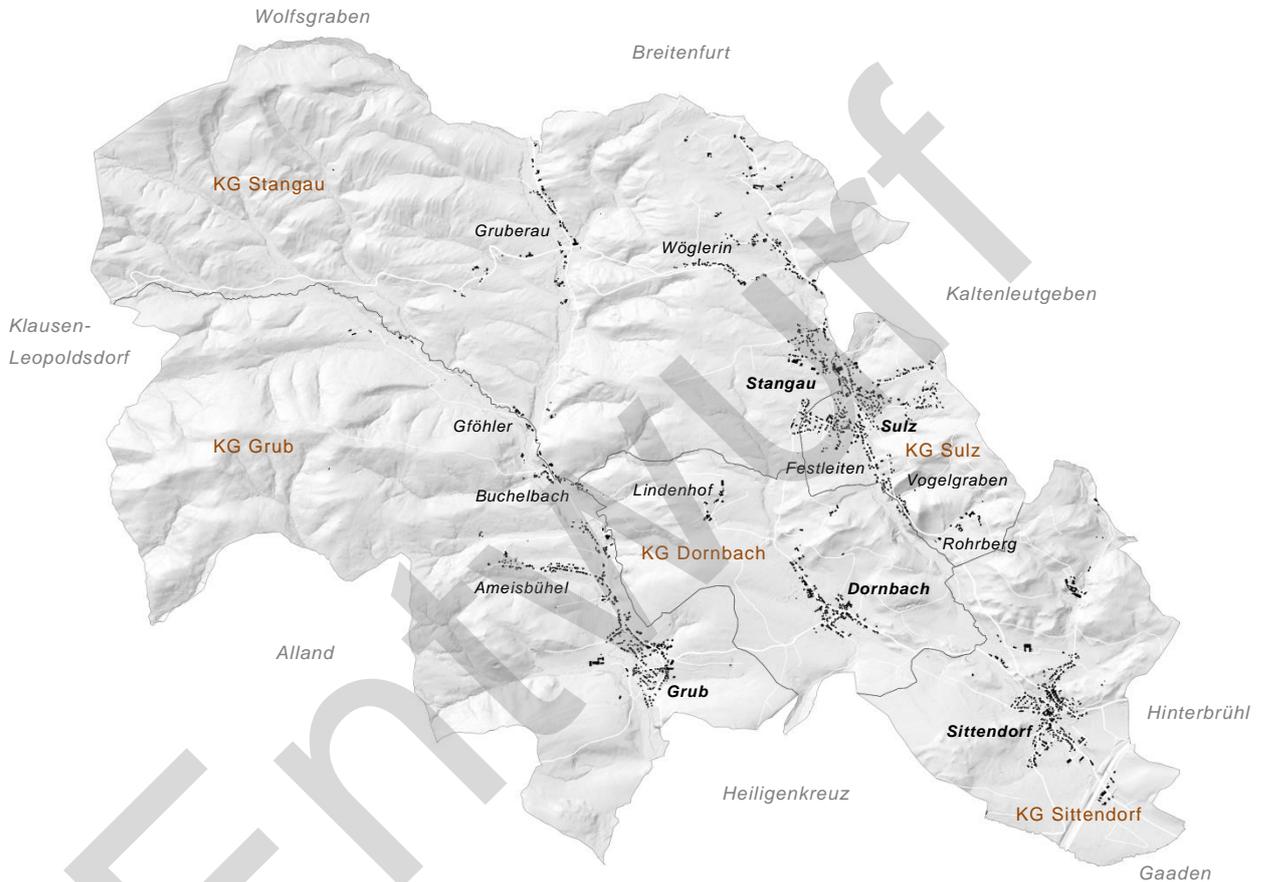


Abbildung 1: Katastralgemeinden, Ortschaften/Ortsteile und Nachbargemeinden der Gemeinde Wienerwald. Quelle: DKM Stand: 10/2018, ESRI topographische Grundkarte, eigene Darstellung 2020

Tabelle 1 zeigt die Flächen der Katastralgemeinden in km² und eine Aufstellung der Flächenanteile der Katastralgemeinden am gesamten Gemeindegebiet.

	Fläche in km ² (gerundet)	Anteil am Gemeindegebiet
Gemeinde Wienerwald	48,58	100,0 %
KG Sulz im Wienerwald	2,85	5,9 %
KG Sittendorf	6,29	13,0 %
KG Dornbach	5,45	11,2 %
KG Stangau	18,82	38,7 %
KG Grub	15,17	31,2 %

Tabelle 1: Flächenanteile der Katastralgemeinden am Gemeindegebiet. Quelle: BEV, DKM, Stand: 10/2019

Die beiden flächenmäßig größten Katastralgemeinden sind Stangau und Grub, die gemeinsam rund 70% der Fläche Wienerwalds einnehmen. Sulz im Wienerwald ist zwar der Fläche nach die kleinste Katastralgemeinde, hat aber mit rund 30% der Gesamtbevölkerung die meisten EinwohnerInnen. Zudem liegen wichtige Einrichtungen wie das Gemeindeamt, eine Poststelle, eine Praxis für Allgemeinmedizin sowie eine Bankstelle und ein Nahversorger in der Ortschaft.

Die Siedlungsgebiete befinden sich in Talsenken zwischen den sanften Erhebungen des Wienerwaldes und orientieren sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bachläufen im Gemeindegebiet (siehe Abbildung 1).

1.2 Siedlungsstruktur und -typologie

Die Orte und Ortsteile der Gemeinde Wienerwald sind trotz der Lage im Ballungsraum um Wien als tendenziell ländlich geprägt zu beschreiben. In den nachstehenden Kapiteln werden die vorherrschenden Siedlungstypologien erläutert. Die Informationen beziehen sich auf das neue topographische Denkmälerinventar des Bundesdenkmalamtes (DEHIO) so wie auf Luftbildanalysen und Vor-Ort-Begehungen.

Zur Abbildung der Siedlungsstruktur wurden verschiedene Kriterien wie Kubatur, Gebäudehöhe, Bebauungsweise, Gebäudetyp, Lage innerhalb des Siedlungskörpers, Dichte oder Gebäudealter herangezogen. Objekte, die eine gewisse Homogenität hinsichtlich der Kriterien aufweisen, wurden zu Gebieten zusammengefasst und wiederum einem Siedlungstyp zugewiesen. Dabei konnten folgende Siedlungstypen definiert werden:

- Einzelbebauung
- Einzelbebauung entlang von Hauptverkehrsachsen
- Kompakte Bebauung (Geschoßwohnungsbau, Reihenhäuser)
- Landwirtschaftliche Hofverbände, Bauernhöfe, Reitställe
- Betriebliche Strukturen und Nutzungen
- Sonderstrukturen (Öffentliche Einrichtungen, etc.)

1.2.1 Sulz im Wienerwald

Die Katastralgemeinde Sulz im Wienerwald liegt im Osten der Gemeinde und grenzt an die Katastralgemeinden Stangau, Dornbach und Sittendorf sowie im Osten an die Nachbargemeinde Kaltenleutgeben.

Der Ort Sulz entstand ursprünglich aus einem Kirchweiler rund um die bestehende Pfarrkirche und einem Weiler im Bereich der heutigen Kurparkgasse sowie einigen einzelnen Gehöften im Bereich Vogelgraben/Rohrberg.

Heute prägen hauptsächlich Einfamilienhäuser aus den 60er bis 80er Jahren des 20. Jahrhunderts das Ortsbild mit einigen Wienerwaldstreckhöfen, die in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts stark erneuert bzw. ausgebaut wurden, neueren Einfamilienhäusern (nach 1990) und einigen Villen aus der Zeit um 1900. Durch die straßendorfartige Bebauung besteht kein eindeutig abgrenzbares Ortszentrum, ein Ortskern ist aber jedenfalls um den Bereich des Kirchenplatzes und der Hauptstraße lokalisierbar.

Einfamilienhaussiedlungen sind überwiegend im westlichen Ortsteil (Kastanienallee, Raitstraße), im östlichen Ortsteil den Hang Richtung Sulzer Höhe hinauf (Berggasse, Kirchengasse, Sulzer Höhe) sowie im Süden entlang der Hauptstraße zu finden. Im und rund um den Ortskern bestehen neben Einfamilienhäusern auch stellenweise Doppelhäuser und Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten.

Der Pfarrhof und die Pfarrkirche rund um den Kirchenplatz sowie die Villa Luise in der Dr. Löwy-Gasse südlich der Hauptstraße sind denkmalgeschützte Gebäude.

Im Zuge der vergangenen Entwicklung ist der Siedlungsbereich der Katastralgemeinde Stangau bereits mit der Ortschaft Sulz im Wienerwald zusammengewachsen.



Abbildung 2: Luftbild des nördlichen Teiles des Ortes Sulz im Wienerwald. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung

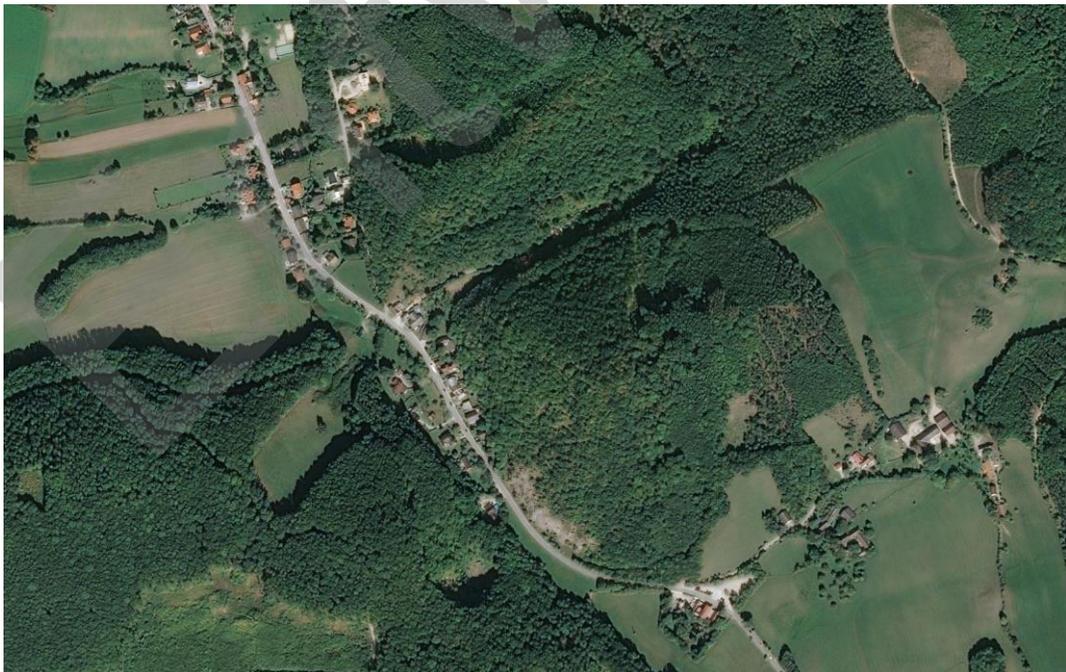


Abbildung 3: Luftbild des südlichen Teiles der Katastralgemeinde Sulz im Wienerwald, Siedlungsbereiche Festleiten, Vogelgraben und Rohrberg. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung

1.2.2 Sittendorf

Die Katastralgemeinde Sittendorf liegt im Südosten der Gemeinde Wienerwald und grenzt an die Katastralgemeinden Dornbach und Sulz sowie an die Nachbargemeinden Kaltenleutgeben, Hinterbrühl, Gaaden und Heiligenkreuz.



Abbildung 4: Luftbild des Ortes Sittendorf. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung

Die Siedlungsstruktur von Sittendorf ist im Wesentlichen durch die Lage in einer Talsenke sowie die vorhandenen Hauptverkehrswege geprägt. Der Großteil des bebauten Gebietes orientiert sich entlang dieser Hauptverkehrswege, der Heiligenkreuzer Straße, der Gaadner Straße und der Hauptstraße, sowie den dazwischen liegenden Bereichen. Daneben bestehen noch Siedlungsbereiche entlang der Wildeggerstraße sowie im Talbereich zwischen dem Mödlinger Wildbach, der Heiligenkreuzer Straße und dem Großen Buchkogel (siehe Abbildung 4). Ein Betriebsgebiet liegt südlich der A21 Wiener Außenringautobahn.

Das Ortsbild wird zum überwiegenden Teil durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Dieser Bauungstyp ist über das gesamte Siedlungsgebiet zu finden, mit Ausnahmen im Ortskern und dem südöstlichen Bereich des Siedlungsgebietes (siehe Abbildung 4).

Im Ortskern, der im vorliegenden Bericht über den Bereich rund um die Pfarrkirche bzw. östlich der Volksschule entlang der Heiligenkreuzer Straße sowie entlang der Hauptstraße Richtung Sulz definiert wird, befinden sich neben einzelnen Einfamilienhäusern mehrere

ältere Gebäude, u.a. auch Haken- und Dreiseithöfe, in überwiegend geschlossener Bauweise. Dieser Bereich ist auch der älteste Teil des bestehenden Siedlungsgebietes.

Im südöstlichen Bereich des Siedlungsgebietes entlang der Gaadner Straße bzw. „An der Teichwiese“ dominieren Geschoßwohnungsbauten sowie eine Reihenanlage das Ortsbild. Mit Ausnahme eines einzelnen Objektes im Ortskern entlang der Hauptstraße, gegenüber der Feuerwehr Sittendorf, sind dies die einzigen Geschoßwohnungsbauten in der Katastralgemeinde Sittendorf.

Denkmalgeschützte Gebäude sind die katholische Pfarrkirche hl. Johannes der Täufer und der Pfarrhof im Ortskern von Sittendorf sowie das Schloss Wildegg, das nördlich des Siedlungsgebietes liegt.

1.2.3 Dornbach

Die Katastralgemeinde Dornbach grenzt an alle weiteren Katastralgemeinden von Wienerwald sowie im Süden an die Nachbargemeinde Heiligenkreuz.



Abbildung 5: Luftbild des Ortes Dornbach. Fenster rechts oben: Luftbild der Rotte Lindenhof. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung

Das Siedlungsgebiet von Dornbach war ursprünglich als Weiler angelegt, mit einzelnen Gehöften entlang der heutigen Raitlstraße sowie im Bereich des Dornbaches an der heutigen Ortsstraße. Auch heute noch prägen der Dornbach sowie die Ortsstraße (L2101) die Siedlungsstruktur von Dornbach (siehe Abbildung 5).

Entlang des Kapellenweges, der Ortsstraße in Richtung Sittendorf sowie im nördlichen Bereich der Raitlstraße dominieren vorwiegend Einfamilienhäuser das Ortsbild.

Im Ortskern, entlang der Ortsstraße, der Gemeindestraße sowie dem südlichen Bereich der Raitlstraße befinden sich neben Einfamilienhäusern noch einzelne landwirtschaftliche Höfe, davon teilweise umgebaute Streckhöfe, ein Gasthaus, die Feuerwehr und die Ortskapelle Hl. Anna, die unter Denkmalschutz steht.

Nördlich des Siedlungsgebietes von Dornbach liegen einzelne Höfe sowie die Rotte Lindenhof, wo einige wenige landwirtschaftliche Höfe und zugehörige Einfamilienhäuser situiert sind (siehe Abbildung 5, Fenster rechts oben).

Durch die noch deutlich sichtbare landwirtschaftliche Nutzung überwiegt in Dornbach im Gegensatz zu anderen Ortsteilen der Gemeinde Wienerwald noch der dörflicher Charakter.

1.2.4 Stangau

Die Katastralgemeinde Stangau erstreckt sich im nördlichen Teil der Gemeinde Wienerwald und grenzt an die Katastralgemeinden Grub, Dornbach und Sulz sowie im Nordwesten, Norden und Nordosten an die Nachbargemeinden Klausen-Leopoldsdorf, Wolfsgraben, Breitenfurt bei Wien und Kaltenleutgeben.

Sie ist flächenmäßig die größte Katastralgemeinde und besteht aus den Orten bzw. Ortsteilen Gruberau im Westen sowie Wöglerin und Stangau im Osten. Im Zuge der vergangenen Entwicklung ist der Siedlungsbereich von Stangau mit jenem des Hauptortes Sulz im Wienerwald zusammengewachsen (siehe Abbildung 8). Der Ortsteil Wöglerin erstreckt sich nördlich des Ortes Stangau und orientiert sich entlang von drei Straßenzügen - der Linken Wöglerin, der Mittleren Wöglerin und der Rechten Wöglerin.

Im Bereich der Linken Wöglerin prägen vorwiegend Einfamilienhäuser sowie eine Gaststätte das Ortsbild. Entlang der Straße zur Mittleren Wöglerin sind überwiegend Einfamilienhäuser sowie einige Höfe, unter anderem ein Reitstall, situiert (siehe Abbildung 7). Im Bereich der Rechten Wöglerin befinden sich mehrere landwirtschaftliche Höfe und Hofstellen sowie einzelne Einfamilienhäuser (siehe Abbildung 6).

Das Siedlungsgebiet des westlich gelegenen Ortsteiles Gruberau wird charakterisiert durch einige landwirtschaftliche Höfe, die in Richtung Grub und Klausen-Leopoldsdorf (Klausner Straße) zu finden sind sowie durch Einfamilienhäuser, die sich vom Kreuzungsbereich der Heiligenkreuzer Straße mit der L127 in Richtung Norden erstrecken. In diesem Kreuzungsbereich ist eine ehemalige Gaststätte situiert, in der nun mehrere Wohneinheiten untergebracht sind. Im Norden des Ortsteiles befindet sich zudem ein Betriebsgebiet für emissionsarme Betriebe.

An der südlichen Grenze von Stangau zur Katastralgemeinde Grub befinden sich Teile der Siedlung Buchelbach (Beschreibung siehe 1.2.5 Grub).



Abbildung 6: Luftbild des Siedlungsbereiches Rechte Wöglerin, Katastralgemeinde Stangau. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung



Abbildung 7: Luftbild der Siedlungsbereiche Mittlere Wöglarin, Linke Wöglarin und Stangau, Katastralgemeinde Stangau. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung



Abbildung 8: Luftbild des Ortes Stangau, im Süden angrenzend der Ort Sulz im Wienerwald. Quelle: Bing Maps 2020, eigen Darstellung



Abbildung 9: Luftbild Ortsteil Gruberau, Katastralgemeinde Stangau. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung

1.2.5 Grub

Die Katastralgemeinde Grub grenzt im Osten an die Katastralgemeinden Stangau und Dornbach und im Westen bzw. Süden an die Nachbargemeinden Klausen-Leopoldsdorf, Alland und Heiligenkreuz.

Das Siedlungsgebiet von Grub erwuchs ursprünglich aus einem Weiler mit einzelnen Gehöften in der Talsenke des Sattelbaches und rund um die heutige Hauptstraße sowie einem nördlich davon gelegenen Streusiedlungsgebiet im Bereich der heutigen Ortsteile Ameisbühel, Buchelbach und Gföhler.

Das Siedlungsgebiet in seiner heutigen Form erstreckt sich vorwiegend zwischen dem Sattelbach und der Hauptstraße und ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt (siehe Abbildung 10). Am östlichen Ortsrand, entlang der Hauptstraße, sind noch vereinzelt landwirtschaftliche Höfe zu finden. Entlang der Hauptstraße sind zudem der Kindergarten Grub, die Freiwillige Feuerwehr, die Kirche, ein Spiel- und Sportplatz sowie ein Gastronomiebetrieb situiert.

Entlang des Birnbauerweges im Ortsteil Ameisbühel prägen fast ausschließlich Einfamilienhäuser das Ortsbild (siehe Abbildung 11). Die Ortsteile Buchelbach und Gföhler werden durch Einfamilienhäuser und vereinzelt landwirtschaftlich genutzte Höfe bzw. umgebaute Höfe charakterisiert (siehe Abbildung 11 und Abbildung 12).



Abbildung 10: Luftbild des Ortes Grub. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung



Abbildung 11: Luftbild der Siedlungsbereiche Ameisbühel und Buchelbach nördlich des Ortes Grub. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung



Abbildung 12: Luftbild der Ortsteile Buchelbach und Gföhler nördlich von Grub, angrenzend an die Katastralgemeinde Stangau. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung

2 Siedlungsstrukturelle Kennzahlen

2.1 Bauperioden

Abbildung 13 stellt die Entwicklung des Gebäudebestandes nach Bauperioden in der Gemeinde Wienerwald dar. Mit Stichtag 01.01.2021 gibt es in der Gemeinde insgesamt 1.318 Gebäude, wovon 1.218 Gebäude mit Wohnungen sind. Rund ein Fünftel (19%) des Gebäudebestandes wurde zwischen 1981 und 1990 gebaut, die Hälfte des Gebäudebestandes wurde im Zeitraum von 1971 bis 2000 errichtet. In der Zwischen- und Nachkriegszeit gab es aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse kaum finanzielle Mittel für den Neubau, nur 44 Gebäude wurden zwischen 1919 und 1944, 65 Gebäude zwischen 1945 und 1960 errichtet. Mit den Jahren des wirtschaftlichen Aufschwungs nahm der Bau von Gebäuden wieder deutlich zu.

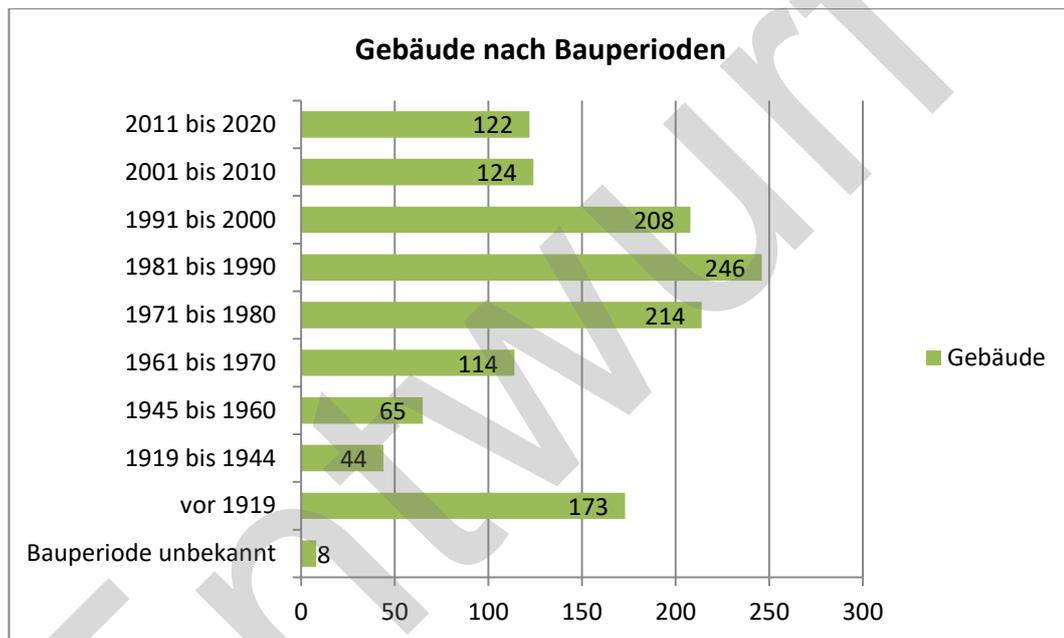


Abbildung 13: Gebäude nach Bauperioden. Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungsregister ab 2014 - Gemeinden, Politische Bezirke und Bundesländer, Datenstand: 01.01.2021, eigene Darstellung

2.2 Gebäude- und Wohnungsstruktur

Tabelle 2 listet die Entwicklung des Gebäudebestandes, aufgeteilt auf Gebäude mit Wohnungen bzw. den Gesamtbestand an Gebäuden auf. Ausgehend vom Jahr 1971 (100%) ist zu erkennen, dass sich die Anzahl der Gebäude bis 2021 etwa um das 2,5-fache erhöht hat. Der Vergleich des Indexes der Entwicklung des gesamten Gebäudebestandes mit jenem der Gebäude mit Wohnungen zeigt, dass sich der Anteil von Gebäuden mit Wohnfunktionen am Gesamtbestand verringert hat. Waren 1971 noch 97,7 % der Gebäude (auch) Wohngebäude, lag jener Anteil im Jahr 2021 bei 92,4 %. Somit bestehen im Jahr 2021 verhältnismäßig mehr Gebäude ohne Wohnnutzung (Betriebe, Versorgungseinrichtungen etc.), als es noch im Jahr 1971 der Fall war.

Jahr	Gebäude		Gebäude mit Wohnungen	
	absolut	1971=100	absolut	1971=100
1971	515	100	503	100
1981	711	138	670	133
1991	909	177	865	172

2001	1.086	211	1.035	206
2011	1.148	223	1.108	220
2021	1.318	256	1.218	242

Tabelle 2: Veränderung des Gebäudebestandes 1971-2018. Quelle: Statistik Austria, GWR, RZ 2011, GWZ 2001, HWZ 71-91

Entwurf

3 Flächenwidmung

3.1 Flächenbilanz und Baulandreserven

Die Gemeinde Wienerwald verfügt über 140,13 ha gewidmetes Bauland, wovon 118,19 ha bebaut sind. 21,95 ha des gewidmeten Baulandes sind unbebaut, was einer Baulandreserve von 15,66% entspricht (siehe Tabelle 3).

	gesamt: in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland-Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet* (B)	Vertrag* (C)	
Wohnbauland:							
Bauland-Wohngebiet	98,44	82,82	15,62	1,88	0,00	0,00	15,87
Bauland-Kerngebiet	2,01	2,01	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	35,43	29,43	6,00	1,65	0,00	0,00	16,93
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.							
WBL-Zwischensumme:	135,88	114,26	21,62	3,53			15,91
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich							
Bauland-Betriebsgebiet	1,49	1,49	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Industriegebiet							
Bauland-Sondergebiet	2,76	2,43	0,33	0,00	0,00	0,00	11,87
Summe:	140,13	118,19	21,95	3,53			15,66

Tabelle 3: Flächenbilanz der Gemeinde Wienerwald. Stand: September 2021. Quelle: Gemeinde Wienerwald 2020, Gemeinde Wienerwald 2021, eigene Bearbeitung

Die Baulandreserven wurden auf Basis des aktuellen Flächenwidmungsplans (12. AE ÖROP, Datum Rechtskraft: 27.10.2021) und Erhebungen der unbebauten Baulandflächen durch die Gemeinde Wienerwald (Stand: September 2020) digital ermittelt. In der Realität ist nur ein Teil dieser Baulandreserven tatsächlich verfügbar. Darunter fallen einerseits Grundstücke bzw. Baulandflächen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Andererseits, geht man mittelfristig von einer Verfügbarkeit von rund einem Drittel¹ der Reserven aus, kann sich eine effektiv verfügbare Reserve von rund 7,3 ha ergeben.

Katastralgemeinde	BLR Wohnbauland in %	BLR Gesamtes Bauland in %
Stangau	9,98	9,78
Sulz im Wienerwald	12,11	11,62
Gemeinde Wienerwald	15,91	15,66
Sittendorf	16,04	16,34
Grub	17,82	17,40
Dornbach	31,77	31,77

Tabelle 4: Baulandreserven nach Katastralgemeinden. Stand: September 2021. Quelle: Gemeinde Wienerwald 2020, eigene Bearbeitung

Tabelle 4 zeigt die Baulandreserven im Wohnbauland bzw. im gesamten gewidmeten Bauland in Prozent nach Katastralgemeinden. Über die größten Baulandreserven anteilig gemessen am gewidmeten Bauland verfügt derzeit die Katastralgemeinde Dornbach mit 31,77 %. Den geringsten Anteil an unbebautem Bauland weisen die Katastralgemeinden Stangau und Sulz im Wienerwald 9,78% und 11,62% auf.

Eine detaillierte Aufschlüsselung der Baulandreserven nach Katastralgemeinden ist Beilage 1 zu entnehmen.

¹ Vgl. Baulandmobilisierungsrate gemäß § 2 Zif. 5 RegROP Wiener Umland Nord LGBl. Nr. 64/2015, das zum ersten Mal einen Richtwert für eine mittelfristige Mobilisierungsrate von Baulandreserven enthält.

3.2 Gebäude im Grünland

In der Gemeinde Wienerwald befinden sich zum aktuellen Rechtsstand des örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplans (12. AE ÖROP, Datum Rechtskraft: 27.10.2021) 92 erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) gemäß § 20 Abs. 2 Z 4 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020.

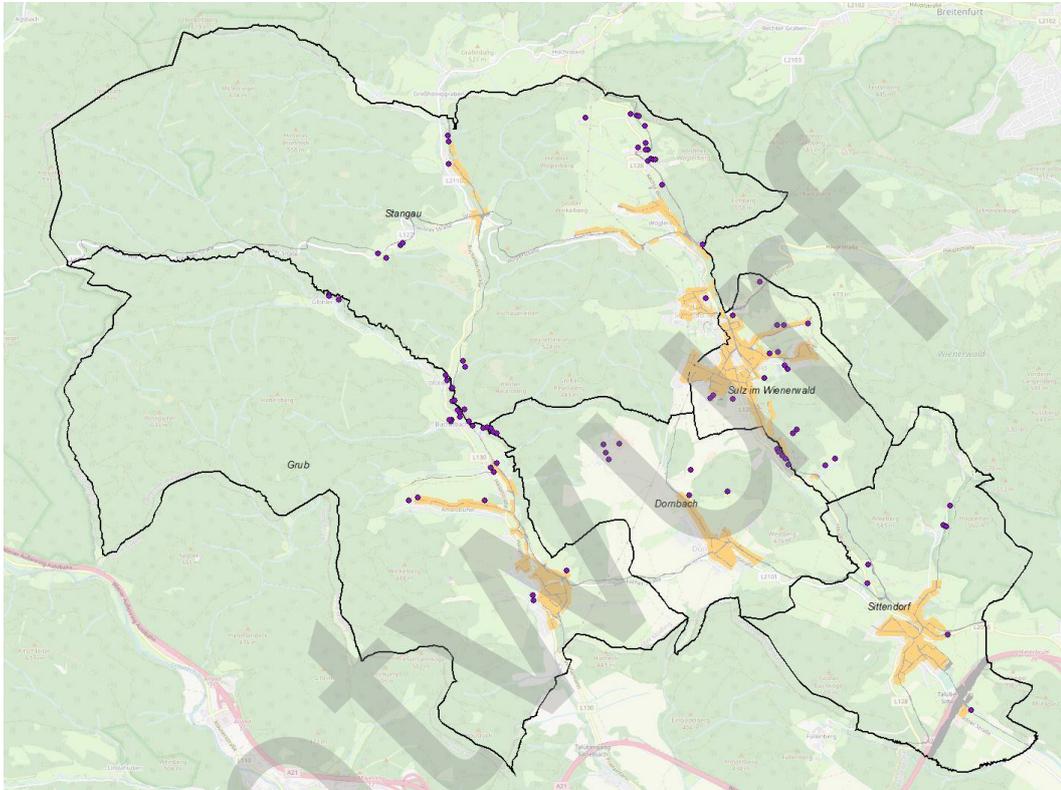


Abbildung 14: Räumliche Verteilung der erhaltenswerten Gebäude im Grünland (Geb) in der Gemeinde Wienerwald. Geb-Standorte mit violetten Punkten dargestellt. Quelle: basemap.at (Stand 2019), eigene Darstellung 2020

Zu verorten ist der Großteil der erhaltenswerten Gebäude im Grünland in der Katastralgemeinde Stangau. Von den 31 Geb liegen acht im Ortsteil Gföhler, sieben im Ortsteil Gruberau, 14 im Ortsteil Wöglerin und zwei im Ortsteil Stangau. 22 erhaltenswerte Gebäude liegen in der Katastralgemeinde Grub, wovon 13 im Ortsteil Gföhler und jeweils drei in den Ortsteilen Buchelbach, Ameisbühel und Grub situiert sind (siehe Abbildung 14).

In Sulz befinden sich 17 Geb, davon sieben im Bereich der Berggasse bzw. Sulzer Höhe und vier im Bereich Festleiten/Vogelgraben. Die sechs weiteren verteilen sich über das Ortsgebiet. In Dornbach sind gemäß dem aktuellen Rechtsstand 15 erhaltenswerte Gebäude im Grünland festgelegt, wovon vier im Bereich Lindenhof und fünf im Bereich Festleiten zu verorten sind. Die sechs weiteren verteilen sich auch in Dornbach über das Ortsgebiet. In Sittendorf sind sieben Geb festgelegt (siehe Abbildung 14).

Rund die Hälfte der erhaltenswerten Gebäude im Grünland haben zum Stand der Erhebung aller entsprechenden Grundlagen im Jahr 2018 eine Bruttogeschoßfläche von über 180 m². Bei elf Geb beträgt die Bruttogeschoßfläche unter 100 m². Unter Bruttogeschoßfläche (BGF) ist gem. § 1 Abs. 1 Z 10 NÖ ROG 2014 idgF die Summe der Grundrissflächen der oberirdischen Geschoße eines Gebäudes oder Gebäudeteiles, mit Ausnahme der für Garagen verwendeten Bereiche zu verstehen.

Die erhaltenswerten Gebäude im Grünland werden hauptsächlich als Wohnhäuser genutzt. Nur einzelne Gebäude unterstehen einer anderen Nutzung (z.B. Forsthaus, Museum, Buschenschank).

Für die erhaltenswerten Gebäude im Grünland im Gemeindegebiet von Wienerwald gilt gem. § 20 Abs. 2 Z 4 vorletzter Satz NÖ ROG 2014 idgF. bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten zur Wohnnutzung auf höchstens 180 m² Bruttogeschoßfläche (12. AE ÖROP, Datum Rechtskraft: 27.10.2021)

Eine Liste aller erhaltenswerten Gebäude im Grünland ist Beilage 2 zu entnehmen.

Entwurf

4 Denkmalschutz und Ortsbild

4.1 Denkmalgeschützte Baulichkeiten und Objekte

In der Gemeinde Wienerwald gibt es neun unbewegliche Denkmäler die gemäß § 2a Denkmalschutzgesetz (vorläufige Unterschutzstellung durch Verordnung) unter Denkmalschutz stehen. Darunter sind z.B. Kapellen, Kirchen, Pfarrhöfe oder Schlösser zu verstehen. Vier der denkmalgeschützten Objekte liegen in der Katastralgemeinde Sittendorf, drei in der KG Sulz und jeweils ein Denkmal ist in den Orten Dornbach und Grub zu finden.

Die nachstehende Tabelle enthält detaillierte Informationen zu den Denkmälern in der Gemeinde Wienerwald.

Bezeichnung	KG	Adresse	Gst.Nr.	Status
Ortskapelle hl. Anna	Dornbach	Kapellenweg	451	§ 2a
Ortskapelle, profanierte Leonardikapelle	Grub	Bachgasse	465	§ 2a
Pfarrhof	Sittendorf	Heiligenkreuzer Straße, Sittendorf 22	612	§ 2a
Kath. Pfarrkirche hl. Johannes der Täufer und ehem. Friedhofsfläche	Sittendorf	Lärbaumweg	608	§ 2a
Schloss Wildegger	Sittendorf	Wildeggerstraße 41	630, 192	§ 2a
Bildstock „Hl. Maria im Walde“	Sittendorf	-	510/1	§ 2a
Villa Luise	Sulz	Dr.-Löwy-Gasse 85	.86	§ 2a
Kath. Pfarrkirche Mariä Namen und Figurenbildstöcke hl. Petrus und Paulus	Sulz	Kirchenplatz	.1, 259/1	§ 2a
Pfarrhof	Sulz	Kirchenplatz 2	.2	§ 2a

Tabelle 5: Denkmalgeschützte Objekte in der Gemeinde Wienerwald, Quelle: BDA, 2019

4.2 Leerstände

In der Gemeinde Wienerwald sind lt. Auskunft der Gemeinde derzeit keine relevanten Wohnungs- oder Geschäftsleerstände zu verzeichnen (Stand: September 2021).

5 Innerörtliche Grün- und Freiräume

Abbildung 15 zeigt innerörtliche Grün- und Freiräume in der Gemeinde Wienerwald, im Besonderen Park- und Grünanlagen, Spielplätze und Sportanlagen im Gemeindegebiet.

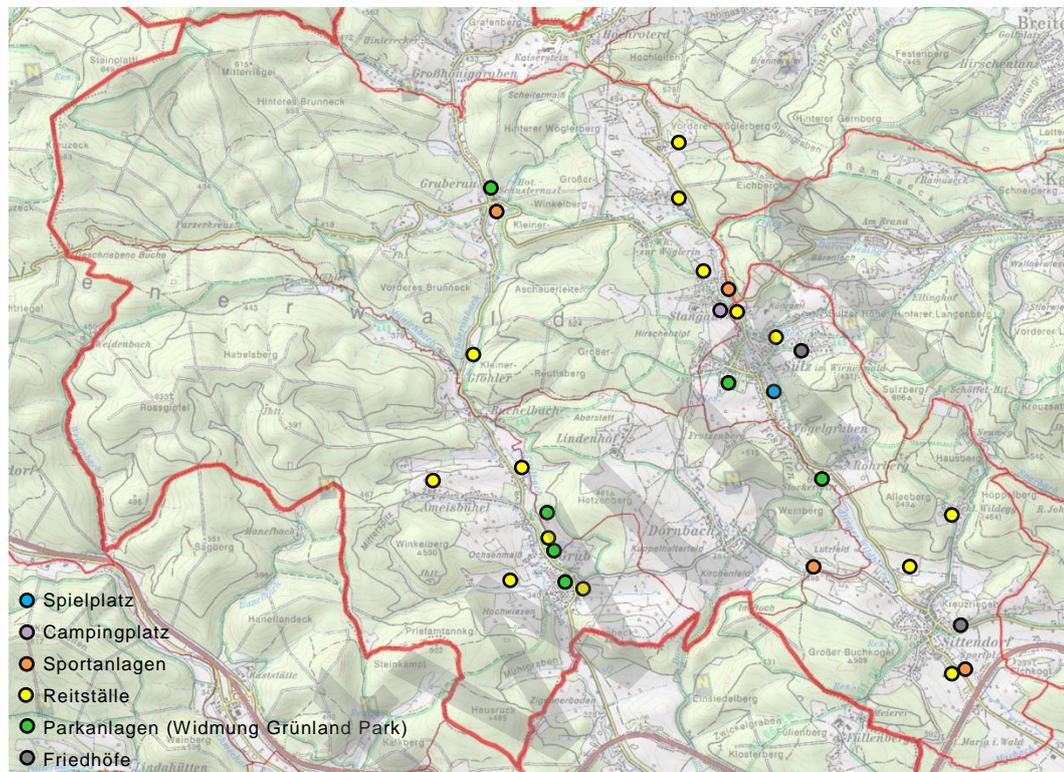


Abbildung 15: innerörtliche Frei- und Grünräume Gemeinde Wienerwald, Quelle: digitaler Ortsplan, Flächenwidmungsplan Gemeinde Wienerwald, eigene Darstellung 2020

Die meisten Freiflächen innerhalb der Orte sind Wiesen oder bestockte Flächen bzw. private Gärten rund um die Einfamilienhäuser. Einige dieser Flächen haben großes Entwicklungspotential, wie z.B. die Grünflächen rund um den Teich im Ortszentrum von Sulz.

Im Gemeindegebiet sind mehrere kleine Flächen mit der Widmung Grünland Park (Gp) im Flächenwidmungsplan festgelegt. Es handelt sich dabei vorwiegend um Grünflächen rund um Kapellen oder Kirchen sowie um Parkanlagen, die zum Seniorenheim bzw. zu einem Gastronomiebetrieb in Sulz gehören. Zwei Flächen, die in Grub als Grünland Park gewidmet sind, werden derzeit aber nicht als solche genutzt.

Wie dem digitalen Ortsplan der Gemeinde zu entnehmen ist, liegt ein Spielplatz in der Katastralgemeinde Sulz, zwischen Hauptstraße und Mödlinger Wildbach. Ein Campingplatz befindet sich im Ort Stangau.

Zu den Sportanlagen innerhalb der Gemeinde Wienerwald zählen zahlreiche Reitställe, davon fünf in der KG Grub, vier in der KG Stangau, drei in der KG Sittendorf und zwei in der KG Sulz. Der Reitsport spielt eine große Rolle in der Gemeinde, dementsprechend bedeutend sind auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe. It. Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung 2010 gibt es einen Viehbestand von 418 Pferden, die auf 21 Tierhalter aufgeteilt sind (Stand 2010). Ein dichtes Reitwegenetz führt durch die Gemeinde (siehe Grundlagenbericht Naturräumliche Gegebenheiten, Kapitel 2.5).

Weitere Sportanlagen sind der Sportplatz des SV Wienerwald in der KG Sittendorf, Tennisplätze in der KG Sulz (Tennisclub Sulz) und in Grub, sowie ein Modellflugplatz in der KG Dornbach.

In der Gemeinde Wienerwald befinden sich zwei Friedhöfe, in den Orten Sulz und Sittendorf.

Quellenverzeichnis

Google Maps (2020): Luftbild und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. URL: www.google.at/maps

NÖ Atlas (2020): Luftbild. URL: <https://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/>

Mapire (2020): Historische Ansichten der Orte, Europa im 19. Jahrhundert (Franzisko-Josephinische Landesaufnahme). URL: <https://mapire.eu/de/map/europe-19century-thirdsurvey/?bbox=1790584.1460443595%2C6122838.850182573%2C1793601.02000449%2C6124272.04446292&map-list=1&layers=160%2C166>

Bundesdenkmalamt (2003): Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs. Niederösterreich südlich der Donau. Teil 1 A-L. Verlag Berger. Horn/Wien

Bundesdenkmalamt (2003): Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs. Niederösterreich südlich der Donau. Teil 2 M-Z. Verlag Berger. Horn/Wien

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Katastralgemeinden, Ortschaften/Ortsteile und Nachbargemeinden der Gemeinde Wienerwald. Quelle: DKM Stand: 10/2018, ESRI topographische Grundkarte, eigene Darstellung 2020	1
Abbildung 2: Luftbild des nördlichen Teiles des Ortes Sulz im Wienerwald. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung	3
Abbildung 3: Luftbild des südlichen Teiles der Katastralgemeinde Sulz im Wienerwald, Siedlungsbereiche Festleiten, Vogelgraben und Rohrberg. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung	3
Abbildung 4: Luftbild des Ortes Sittendorf. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung ...	4
Abbildung 5: Luftbild des Ortes Dornbach. Fenster rechts oben: Luftbild der Rotte Lindenhof. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung	5
Abbildung 6: Luftbild des Siedlungsbereiches Rechte Wöglerin, Katastralgemeinde Stangau. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung	6
Abbildung 7: Luftbild der Siedlungsbereiche Mittlere Wöglerin, Linke Wöglerin und Stangau, Katastralgemeinde Stangau. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung	7
Abbildung 8: Luftbild des Ortes Stangau, im Süden angrenzend der Ort Sulz im Wienerwald. Quelle: Bing Maps 2020, eigen Darstellung	7
Abbildung 9: Luftbild Ortsteil Gruberau, Katastralgemeinde Stangau. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung	8
Abbildung 10: Luftbild des Ortes Grub. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung	9
Abbildung 11: Luftbild der Siedlungsbereiche Ameisbühel und Buchelbach nördlich des Ortes Grub. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung	9
Abbildung 12: Luftbild der Ortsteile Buchelbach und Gföhler nördlich von Grub, angrenzend an die Katastralgemeinde Stangau. Quelle: Bing Maps 2020, eigene Darstellung	10
Abbildung 13: Gebäude nach Bauperioden. Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungsregister ab 2014 - Gemeinden, Politische Bezirke und Bundesländer, Datenstand: 01.01.2021, eigene Darstellung	11
Abbildung 14: Flächenbilanz der Gemeinde Wienerwald. Stand: September 2021. Quelle: Gemeinde Wienerwald 2020, Gemeinde Wienerwald 2021, eigene Bearbeitung	13
Abbildung 15: Baulandreserven nach Katastralgemeinden. Stand: September 2021. Quelle: Gemeinde Wienerwald 2020, eigene Bearbeitung	13
Abbildung 16: Räumliche Verteilung der erhaltenswerten Gebäude im Grünland (Geb) in der Gemeinde Wienerwald. Geb-Standorte mit violetten Punkten dargestellt. Quelle: basemap.at (Stand 2019), eigene Darstellung 2020	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenanteile der Katastralgemeinden am Gemeindegebiet. Quelle: BEV, DKM, Stand: 10/2019.....	1
Tabelle 2: Veränderung des Gebäudebestandes 1971-2018. Quelle: Statistik Austria, GWR, RZ 2011, GWZ 2001, HWZ 71-91.....	12
Tabelle 3: Denkmalgeschützte Objekte in der Gemeinde Wienerwald, Quelle: BDA, 2019	16

Entwurf

Beilagenverzeichnis

Beilage 1: Flächenbilanz Gemeinde Wienerwald, Stand: 13.09.2021

Beilage 2: Geb-Liste, Stand: Juni 2021

Entwurf

FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Gemeinde: **Wienerwald**

Nummer: 31726

	gesamt: in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland-Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Wohnbauland:							
Bauland-Wohngebiet	98,44	82,82	15,62	1,88	0,00	0,00	15,87
Bauland-Kerngebiet	2,01	2,01	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	35,43	29,43	6,00	1,65	0,00	0,00	16,93
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.							
WBL-Zwischensumme:	135,88	114,26	21,62	3,53			15,91
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich							
Bauland-Betriebsgebiet	1,49	1,49	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Industriegebiet							
Bauland-Sondergebiet	2,76	2,43	0,33	0,00	0,00	0,00	11,87
Summe:	140,13	118,19	21,95	3,53			15,66

	in ha:
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	

Ersteller:

Stand:

Art der Ermittlung:

digital

- | | |
|------|---------------------------------------|
| (A): | Aufschließungszonen gem. § 16 Abs. 4 |
| (B): | befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1 |
| (C): | Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2 |
| (D): | (unbebaut/gesamt) * 100 |

FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Katastralgemeinde: **Dornbach**

Nummer: 16106

	gesamt: in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland-Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Wohnbauland:							
Bauland-Wohngebiet	1,07	0,59	0,47	0,00	0,00	0,00	44,48
Bauland-Kerngebiet							
Bauland-Agrargebiet	14,60	10,10	4,50	1,65	0,00	0,00	30,84
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.							
WBL-Zwischensumme:	15,67	10,69	4,98	1,65			31,77
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich							
Bauland-Betriebsgebiet							
Bauland-Industriegebiet							
Bauland-Sondergebiet							
Bauland-Einkaufszentrum							
Summe:	15,67	10,69	4,98	1,65			31,77

	in ha:
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	

Ersteller:

Stand:

Art der Ermittlung:

digital

- | | |
|------|---------------------------------------|
| (A): | Aufschließungszonen gem. § 16 Abs. 4 |
| (B): | befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1 |
| (C): | Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2 |
| (D): | (unbebaut/gesamt) * 100 |

FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Katastralgemeinde: **Grub**

Nummer: 16109

	gesamt: in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland-Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Wohnbauland:							
Bauland-Wohngebiet	20,90	16,48	4,42	1,59	0,00	0,00	21,16
Bauland-Kerngebiet							
Bauland-Agrargebiet	5,80	5,46	0,34	0,00	0,00	0,00	5,80
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.							
WBL-Zwischensumme:	26,70	21,94	4,76	1,59			17,82
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich							
Bauland-Betriebsgebiet							
Bauland-Industriegebiet							
Bauland-Sondergebiet	0,64	0,64	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Einkaufszentrum							
Summe:	27,34	22,58	4,76	1,59			17,40

	in ha:
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	

Ersteller:

Stand:

Art der Ermittlung:

digital

- | | |
|------|---------------------------------------|
| (A): | Aufschließungszonen gem. § 16 Abs. 4 |
| (B): | befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1 |
| (C): | Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2 |
| (D): | (unbebaut/gesamt) * 100 |

FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Katastralgemeinde: **Sittendorf**

Nummer: 16122

	gesamt: in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland-Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Wohnbauland:							
Bauland-Wohngebiet	22,80	18,88	3,92	0,00	0,00	0,00	17,19
Bauland-Kerngebiet							
Bauland-Agrargebiet	5,85	5,17	0,68	0,00	0,00	0,00	11,54
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.							
WBL-Zwischensumme:	28,64	24,05	4,59				16,04
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich							
Bauland-Betriebsgebiet	0,92	0,92	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Industriegebiet							
Bauland-Sondergebiet	0,54	0,21	0,33	0,00	0,00	0,00	60,37
Bauland-Einkaufszentrum							
Summe:	30,11	25,19	4,92				16,34

	in ha:
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	

Ersteller:

Stand:

Art der Ermittlung:

digital

- | | |
|------|---------------------------------------|
| (A): | Aufschließungszonen gem. § 16 Abs. 4 |
| (B): | befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1 |
| (C): | Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2 |
| (D): | (unbebaut/gesamt) * 100 |

FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Katastralgemeinde: **Stangau**

Nummer: 16124

	gesamt: in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Wohnbauland:							
Bauland-Wohngebiet	18,89	16,61	2,28	0,00	0,00	0,00	12,08
Bauland-Kerngebiet							
Bauland-Agrargebiet	7,86	7,47	0,39	0,00	0,00	0,00	4,94
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.							
WBL-Zwischensumme:	26,75	24,08	2,67				9,98
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich							
Bauland-Betriebsgebiet	0,57	0,57	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Industriegebiet							
Bauland-Sondergebiet							
Bauland-Einkaufszentrum							
Summe:	27,31	24,64	2,67				9,78

	in ha:
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	

Ersteller:

Stand:

Art der Ermittlung:

digital

- | | |
|------|---------------------------------------|
| (A): | Aufschließungszonen gem. § 16 Abs. 4 |
| (B): | befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1 |
| (C): | Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2 |
| (D): | (unbebaut/gesamt) * 100 |

FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Katastralgemeinde: **Sulz im Wienerwald**

Nummer: 16125

	gesamt: in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Wohnbauland:							
Bauland-Wohngebiet	34,79	30,26	4,52	0,29	0,00	0,00	13,00
Bauland-Kerngebiet	2,01	2,01	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	1,32	1,22	0,09	0,00	0,00	0,00	7,12
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.							
WBL-Zwischensumme:	38,12	33,50	4,62	0,29			12,11
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich							
Bauland-Betriebsgebiet							
Bauland-Industriegebiet							
Bauland-Sondergebiet	1,58	1,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08
Bauland-Einkaufszentrum							
Summe:	39,70	35,09	4,62	0,29			11,63

	in ha:
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	

Ersteller:

Stand:

Art der Ermittlung:

digital

- | | |
|------|---------------------------------------|
| (A): | Aufschließungszonen gem. § 16 Abs. 4 |
| (B): | befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1 |
| (C): | Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2 |
| (D): | (unbebaut/gesamt) * 100 |

Grundlageninformationen						Festlegung		Änderungen		Streichung	
KG-Nr.	Katastralgemeinde	Geb Nr.	Gst.Nr (lt. DKM Stand 10/2019)	Einlagezahl	Mappenblatt	Bezeichnung Verfahren	Datum Rechtskraft	Bezeichnung Verfahren	Datum Rechtskraft	Bezeichnung Verfahren	Datum Rechtskraft
16124	Stangau	Geb 01	79/2	303	2	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 02	214	39	2	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 03	65/1	301	2	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 04	190	33	2	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 05	189	284	2	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 06	62/34	267	2	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 07	62/37	468	2	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 08	62/7	190	2	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 09	188	148	2	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 10	231	41	2	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 11	225	137	1	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 12	222	131	1	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 13	226	136	1	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 14	105/3, 245	141	1	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 15	208	437	1	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 16	247	170	1	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 17	240	161	1	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 18	129/1	88	1	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 19	238	54	1	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 20	94/2	257	1	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 21	203	55	3	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 22	205	183	3	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 23	95/6	53	3	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 24	95/4	168	3	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16109	Grub	Geb 25	373/4	252	1	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16109	Grub	Geb 26	500	42	1	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16109	Grub	Geb 27	285/46	271	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16109	Grub	Geb 28	285/25	68	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16109	Grub	Geb 29	355/2	245	3	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16109	Grub	Geb 30	498	178	3	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16109	Grub	Geb 31	509, 283/2	35	3	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16109	Grub	Geb 32	293/3	325	3	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16109	Grub	Geb 33	152/4	204	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16122	Sittendorf	Geb 34	628	1	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16122	Sittendorf	Geb 35		siehe Geb 72		ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP) (Umbenennung in Geb 72)	30.10.2003		
16122	Sittendorf	Geb 36		siehe Geb 73		ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP) (Umbenennung in Geb 73)	30.10.2003		
16122	Sittendorf	Geb 37/Gsh 44		siehe Geb 74		ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP) (Umbenennung in Geb 74 mit Zusatzbezeichnung Gsh)	30.10.2003		
16124	Stangau	Geb 37	20/12	272	2	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP)	30.10.2003				
16122	Sittendorf	Geb 38	655	108	5	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16125	Sulz	Geb 39	.37	36	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16125	Sulz	Geb 40	78/81	330	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16125	Sulz	Geb 41	.120	217	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16125	Sulz	Geb 42	.114	160	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16125	Sulz	Geb 43	74/5	202	2	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16125	Sulz	Geb 44	74/6	283	2	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16125	Sulz	Geb 45	76/2	266	2	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16125	Sulz	Geb 46	.90	104	2	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16125	Sulz	Geb 47	50/25	305	2	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16125	Sulz	Geb 48	19/1	257	2	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16125	Sulz	Geb 49	216/3	136	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16106	Dornbach	Geb 50	449	35	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16106	Dornbach	Geb 51	1/4	140	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16106	Dornbach	Geb 52	1/3	136	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16106	Dornbach	Geb 53	396/3	176	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16106	Dornbach	Geb 54	295/1	8	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16106	Dornbach	Geb 55	25	34	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16106	Dornbach	Geb 56	373/2	98	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16125	Sulz	Geb 57	186/1	270	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16125	Sulz	Geb 58	38/2	370	2	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16106	Dornbach	Geb 59	381	4	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16106	Dornbach	Geb 60	443	3	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16106	Dornbach	Geb 61	444	2	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16106	Dornbach	Geb 62	445	1	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16106	Dornbach	Geb 63	375/2	191	4	ÖROP (ÖEK/FLWP) 1989	12.05.1990				
16124	Stangau	Geb 64		siehe Geb 37		ÖROP (ÖEK/FLWP) 1990	13.05.1990	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP) (Umbenennung in Geb 37)	30.10.2003		
16125	Sulz	Geb 64	.111	200	2	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP)	30.10.2003				
16124	Stangau	Geb 65	217	125	2	ÖROP Änderung KG Stangau 1997	18.12.1998				
16124	Stangau	Geb 66	191	34	2	ÖROP Änderung KG Stangau 1997	18.12.1998				
16125	Sulz	Geb 67	50/20	446	2	ÖROP Änderung KG Stangau 1997	18.12.1998				
16109	Grub	Geb 68	533	176	4	ÖROP Änderung KG Stangau 1998	18.12.1998				
16109	Grub	Geb 68	497	39	3	ÖROP Änderung KG Stangau 1997	18.12.1998			ÖROP (FLWP) 3. Änderung	06.07.2007
16109	Grub	Geb 68a	497	39	3	ÖROP (FLWP) 3. Änderung	06.07.2007				
16109	Grub	Geb 68b	497	39	3	ÖROP (FLWP) 3. Änderung	06.07.2007				
16109	Grub	Geb 68c	497	39	3	ÖROP (FLWP) 3. Änderung	06.07.2007				
16124	Stangau	Geb 69	58/3	282	2	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP)	30.10.2003			ÖROP (FLWP) 3. Änderung	06.07.2007
16109	Grub	Geb 69	464	1	4	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP)	31.10.2003				
16124	Stangau	Geb 69a	58/3	282	2	ÖROP (FLWP) 3. Änderung	06.07.2007				
16124	Stangau	Geb 69b	58/3	282	2	ÖROP (FLWP) 3. Änderung	06.07.2007				
16109	Grub	Geb 70	524	361	3	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP)	30.10.2003				
16109	Grub	Geb 71	501	43	1	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP)	30.10.2003				
16122	Sittendorf	Geb 72	187/3	201	5	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP)	30.10.2003				
16122	Sittendorf	Geb 73	632	37	5	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP)	30.10.2003				
16122	Sittendorf	Geb 74 (Gsh)	648	409	5	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP)	30.10.2003				
16109	Grub	Geb 75	520 + 373/2	413	1	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP)	30.10.2003				
16106	Dornbach	Geb 76	21/9	79	4	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP)	30.10.2003				
16109	Grub	Geb 77	373/2	97	1	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP)	30.10.2003				
16109	Grub	Geb 78	13/5	419	4	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP)	30.10.2003				
16122	Sittendorf	Geb 80	149 + 150	300	4	ÖROP (FLWP) 2003 (1. Digitaler FLWP)	30.10.2003				
16109	Grub	Geb 81	336	389	3	ÖROP (FLWP) 3. Änderung	06.07.2007				
16109	Grub	Geb 82	335	37	3	ÖROP (FLWP) 3. Änderung	06.07.2007				
16125	Sulz	Geb 83	216/3	136	4	ÖROP (FLWP) 4. Änderung - Neudarstellung	19.06.2009				
16109	Grub	Geb 84	270/13	148	3	ÖROP (FLWP) 4. Änderung - Neudarstellung	19.06.2009				
16124	Stangau	Geb 85	202	476	3	ÖROP (FLWP) 4. Änderung - Neudarstellung	19.06.2009				
16124	Stangau	Geb 86	188	148	2	ÖROP (FLWP) 4. Änderung - Neudarstellung	19.06.2009				
16122	Sittendorf	Geb 87	238/5	346	5	ÖROP (FLWP) 8. Änderung	07.12.2012				
16125	Sulz	Geb 87	.11	9	2	ÖROP (FLWP) 6. Änderung	11.07.2010				
16106	Dornbach	Geb 88	434	150	4	ÖROP (FLWP) 10. Änderung	30.01.2018				
16106	Dornbach	Geb 89	21/12	244	4	ÖROP (FLWP) 10. Änderung	30.01.2018				

Anhang 10: Verordnung über die Freigabe der Aufschließungszone BW-A2, Katastralgemeinde Grub,
vom 07.12.2022 und Verordnung über die Freigabe der Aufschließungszone BW-A1,
Katastralgemeinde Sulz im Wienerwald, vom 23.02.2023



GEMEINDE WIENERWALD

Bezirk Mödling – Land Niederösterreich

A-2392 Sulz im Wienerwald, Kirchenplatz 62

Telefon: 02238/8106 DW 15

Telefax: 02238/8106 DW 20

E-Mail: verwaltung@gemeinde-wienerwald.at



Lebensregion
Biosphärenpark
Wienerwald

Wienerwald, am 09.12.2022

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wienerwald hat in seiner Sitzung am 07.12.2022 unter Tagesordnungspunkt 02 folgende

VERORDNUNG

beschlossen.

§ 1

Gemäß § 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBI. Nr. 97/2020 wird in der Katastralgemeinde Grub die im Flächenwidmungsplan festgelegte Aufschließungszone BW-A2 betreffend die Grundstücke Nr. 68/1, KG Grub, und 68/3, KG Grub (Stand DKM: 10/2021), freigegeben.

§ 2

Als Voraussetzungen für die Freigabe dieser Aufschließungszone, die bei der Sitzung des Gemeinderates vom 20.05.2003 festgelegt wurde, sind folgende Bedingungen verordnet worden:

- 1) *Wenn für die Aufschließungszone ein Teilungsentwurf eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vorliegt*
- 2) *Wenn eine Vereinbarung der Grundstückseigentümer über eine Neuaufteilung der Grundstücke vorliegt*

Die Freigabebedingungen sind wie folgt erfüllt:

- zu 1) Vorlage eines Teilungsentwurfes von DI Wolfgang Tschida, staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, GZ 10135B/21 vom 22.09.2022
- zu 2) Die Grundstücke Nr. 68/1, KG Grub, und 68/3, KG Grub (Stand DKM: 10/2021), stehen beide im Eigentum eines Eigentümers.

§ 3

Im Zuge der Freigabe der Aufschließungszone werden öffentliche Verkehrsflächen im Sinne des §32 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 zur inneren Verkehrserschließung festgelegt. Die zugehörige Plandarstellung unter der Planzahl: 22-09/FR_BW-A2 stellt einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar und ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen.

§ 4

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Bürgermeister



An der Amtstafel

angeschlagen am: 12.12.2022

abgenommen am: 27.12.2022

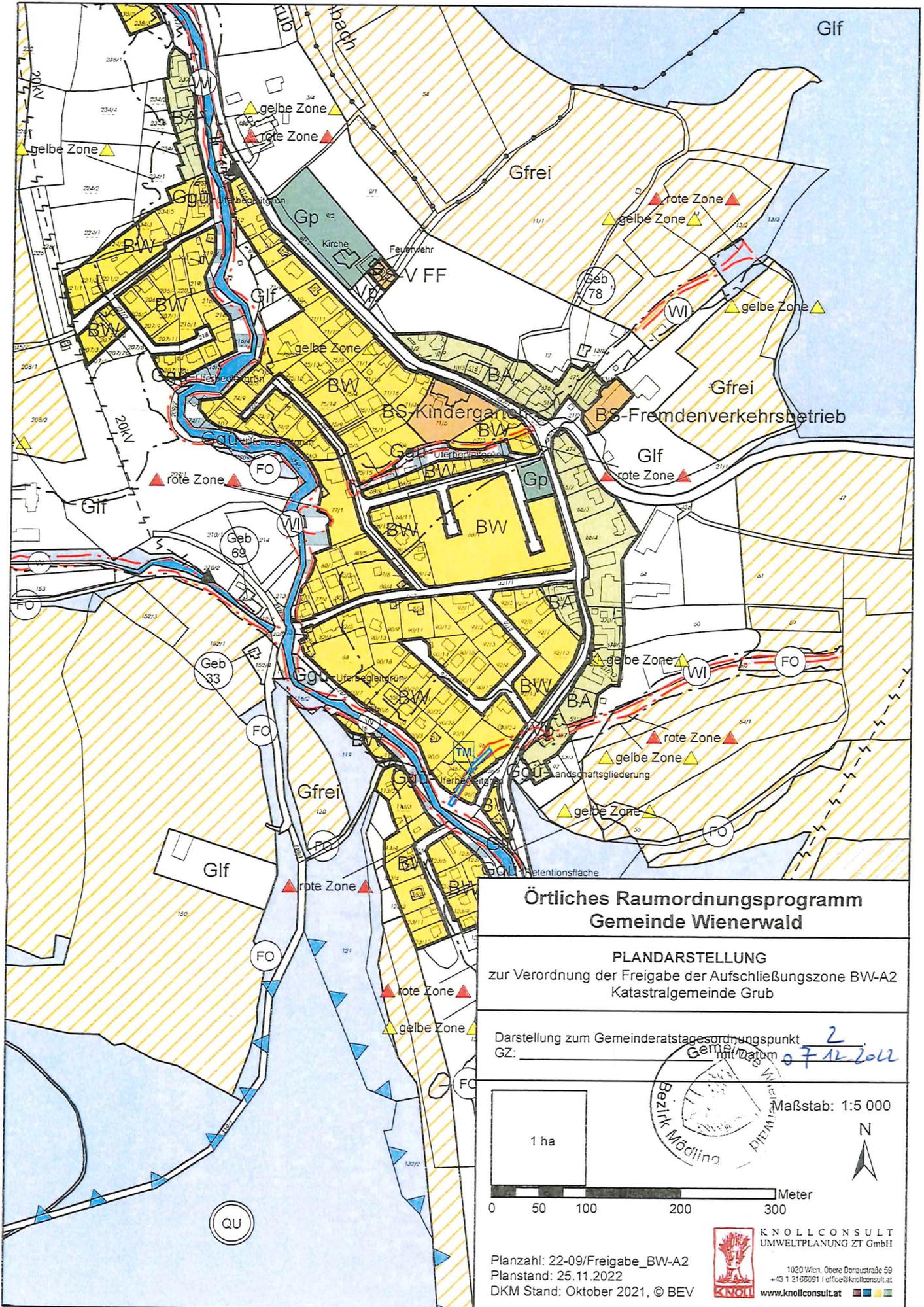
Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 21.2.2023

NÖ Landesregierung
im Auftrage

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to an official of the NÖ Landesregierung.

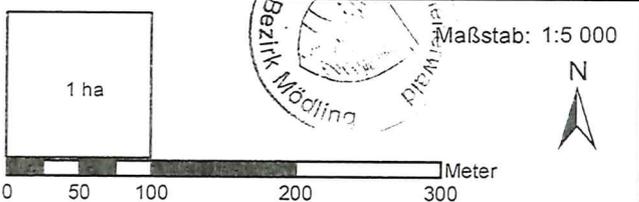




**Örtliches Raumordnungsprogramm
Gemeinde Wienerwald**

PLANDARSTELLUNG
zur Verordnung der Freigabe der Aufschließungszone BW-A2
Katastralgemeinde Grub

Darstellung zum Gemeinderatstagesordnungspunkt **2**
GZ: _____ mit Datum **07.12.2022**



Maßstab: 1:5 000

1 ha

Planzahl: 22-09/Freigabe_BW-A2
Planstand: 25.11.2022
DKM Stand: Oktober 2021, © BEV

KNOLL CONSULT
UMWELTPLANUNG ZT GmbH
1020 Wien, Obere Donaustraße 59
+43 1 2166091 | office@knollconsult.at
www.knollconsult.at



GEMEINDE WIENERWALD

Bezirk Mödling – Land Niederösterreich

A-2392 Sulz im Wienerwald, Kirchenplatz 62

Telefon: 02238/8106 DW 15

Telefax: 02238/8106 DW 20

E-Mail: verwaltung@gemeinde-wienerwald.at



Lebensregion
Biosphärenpark
Wienerwald

Wienerwald, am 24.02.2023

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wienerwald hat in seiner Sitzung am 23.02.2023 unter Tagesordnungspunkt 02 folgende

VERORDNUNG

beschlossen.

§ 1

Gemäß § 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 99/2022 wird in der Katastralgemeinde Sulz die im Flächenwidmungsplan festgelegte Aufschließungszone BW-A1 betreffend die Grundstücke Nr. 231/5, 231/11, 231/16 und 231/15, alle KG Sulz im Wienerwald (Stand DKM: 10/2022), freigegeben.

§ 2

Als Voraussetzungen für die Freigabe dieser Aufschließungszone, die bei der Sitzung des Gemeinderates vom 20.05.2003 festgelegt wurde, sind folgende Bedingungen verordnet worden:

- 1) *Wenn für die Aufschließungszone ein Teilungsentwurf eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vorliegt*
- 2) *Wenn eine Vereinbarung der Grundstückseigentümer über eine Neuaufteilung der Grundstücke vorliegt*

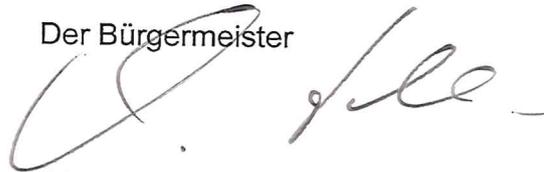
Die Freigabebedingungen sind wie folgt erfüllt:

- zu 1) Vorlage eines Teilungsentwurfes von DI A. Hornyk und Partner, staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, GZ 8736/19 vom 24.08.2020
- zu 2) Eine Einigung der Grundstückseigentümer über die Neuaufteilung der Grundstücke erfolgte im Zuge der Erstellung des Teilungsentwurfes von DI A. Hornyk und Partner, staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, GZ 8736/19 vom 24.08.2020

§ 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by the surname 'Krischke' written in a cursive script.

Michael Krischke

An der Amtstafel

angeschlagen am: 27.02.2023

abgenommen am: 14.03.2023

Anhang 11: Änderung der Siedlungsgrenzen, KG Stangau, Vorgriff, 21.06.2017

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

An die
Gemeinde Wienerwald
Kirchenplatz 62
2392 Sulz im Wienerwald

Gemeinde 2392 Wienerwald	
Eingel.	23. Juni 2017
Zahl	Beil.
Erledigt	

RU1-RO-18/020-2016
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: post.ru1@noel.gv.at - Telefax 02742/9005/15160
Internet: http://www.noel.gv.at DVR: 0059986
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005

Bezug
RU1-RO-45/05-2016

BearbeiterIn
Dr. Angelika
Beroun-Linhart

(0 27 42) 9005
Durchwahl 15512
Datum 21. Juni 2017

Betrifft
Vorgriff Wienerwald, KG Stangau, Änderung von Siedlungsgrenzen im Regionalen
Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Die Gemeinde Wienerwald hat mit Schreiben vom 21. Juni 2016 angeregt, im Ortsteil Stangau die derzeit festgelegte flächige Siedlungsgrenze in eine lineare umzuwandeln und die innere flächige Siedlungsgrenze zu streichen.

Aufgrund des **raumordnungsfachlichen Gutachtens** vom 19. September 2016 **darf** im Sinne des § 24 Abs. 11 Z 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 - nachdem von der NÖ Umweltschutzbehörde kein Einwand erhoben worden ist - die in der ebenfalls angeschlossenen **Darstellung** ersichtliche Änderung für die Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes herangezogen werden.

Erght an:

1. die Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik, z.H. Herrn DI Thomas Bauer zur Vormerkung;

2. Frau Mag. Regine Lampl, RU1 Bauordnungsrecht
zur Kenntnisnahme;
3. Frau Dipl.-Ing. Karin Pelz-Grundner, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik
zur Information.

Mit freundlichen Grüßen
NÖ Landesregierung
Im Auftrag
Dr. B e r o u n - L i n h a r t
Wirkl. Hofrat

Reg. Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland IN NIEDERÖSTERREICH

Legende

- Politische Gemeindegrenzen
- Katastralgemeindegrenzen
- Lineare Siedlungsgrenze
- Flächige Siedlungsgrenze
- Erhaltenswerter Landschaftsteil
- Fließende Gewässer

Widmungsart

- BS
- G++
- Gc
- Gfrei
- Gho
- Gspo
- SBL

Gemeinde
Wienerwald
KG Stangau



Maßstab 1:5.000



Autor: Dipl.-Ing. Thomas Bauer
Abteilung: Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU2



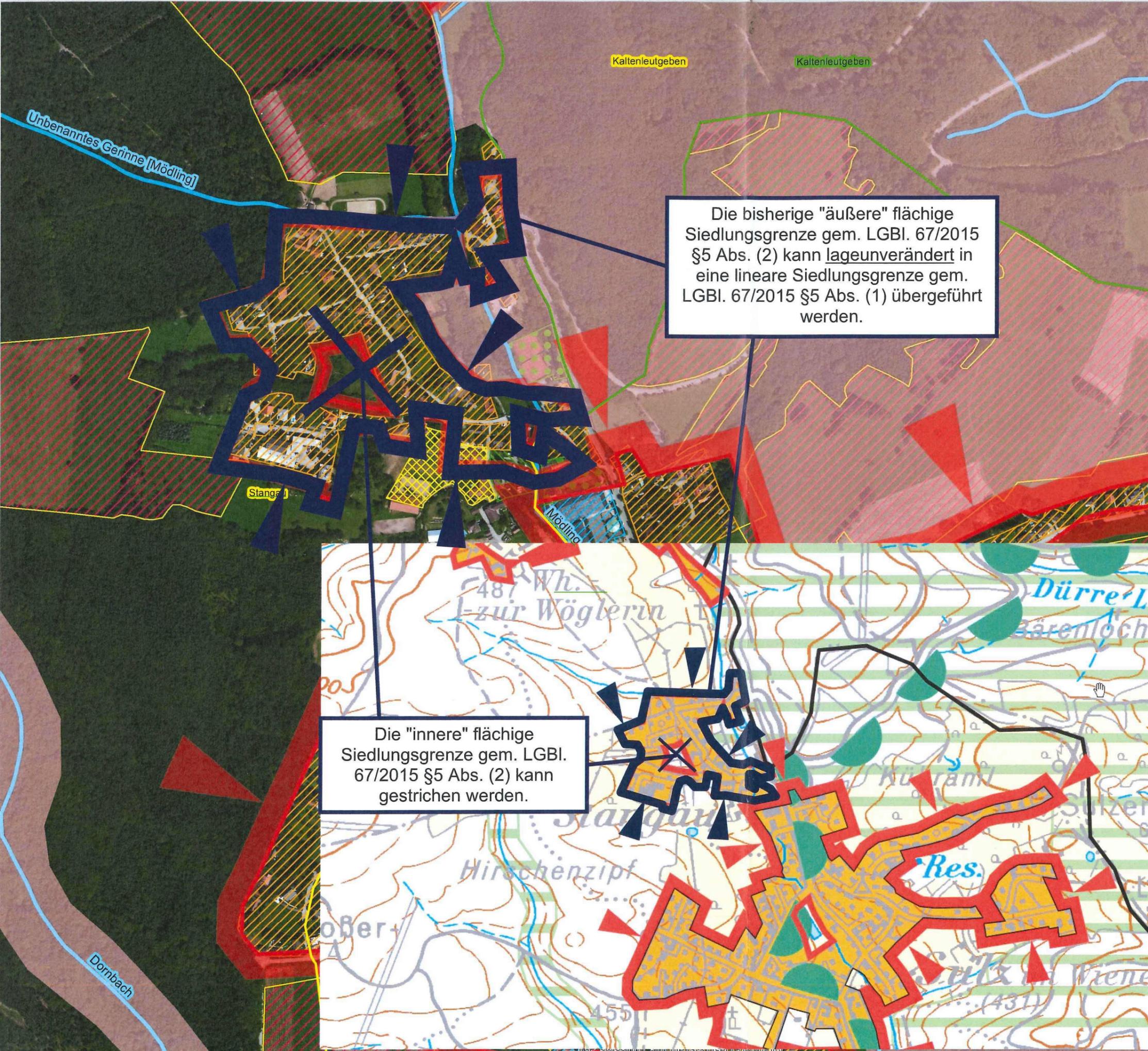
Datum: 05.10.2016
Inhalt: RegOp SWU
GIS/Kartographie: Raumordnung & Regionalpolitik RU2
Information im WWW: <http://www.raumordnung-noe.at>

Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Urhebers

© RU2, 2016

Die bisherige "äußere" flächige Siedlungsgrenze gem. LGBl. 67/2015 §5 Abs. (2) kann lageunverändert in eine lineare Siedlungsgrenze gem. LGBl. 67/2015 §5 Abs. (1) übergeführt werden.

Die "innere" flächige Siedlungsgrenze gem. LGBl. 67/2015 §5 Abs. (2) kann gestrichen werden.



Anhang 12: Entwurf zum Verordnungstext

Für die beschlussfassende GR-Sitzung am

Änderung des Flächenwidmungsplans bzw. des örtlichen Raumordnungsprogramms

Der Gemeinderat der Gemeinde Wienerwald beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) in seiner Sitzung am folgende

Verordnung

§ 1

Aufgrund des § 25 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idF. LGBl. Nr. 99/2022 werden die Festlegungen des Flächenwidmungsplans abgeändert (13. Änderung).

§ 2

Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplans, verfasst von Dipl.-Ing. Thomas Knoll, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker unter Zahl: 21-76/FLWP/301-13AE, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt am Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

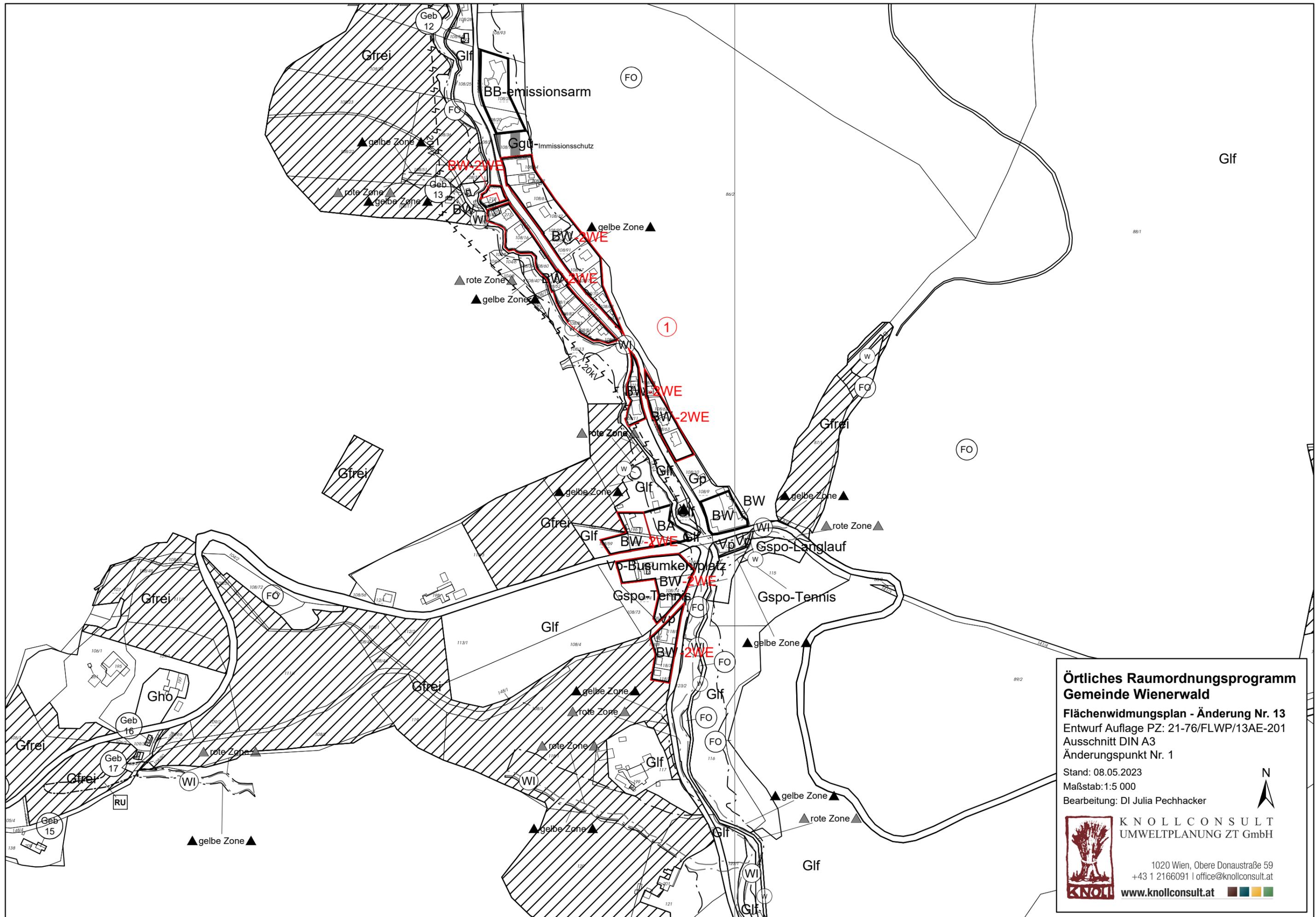
§ 3

Für im örtl. Raumordnungsprogramm (FLWP) gem. § 20 Abs. 2 Z 4 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 gewidmete erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) gilt gem. § 20 Abs. 2 Z 4 vorletzter Satz NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten zur Wohnnutzung auf höchstens 180 m² Bruttogeschoßfläche.

§ 4

Die Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauf folgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Anhang 13: Auflageentwurf der Änderungspunkte als Schwarz/Rot-Darstellung im Maßstab 1:5000
(Format DIN A3)



**Örtliches Raumordnungsprogramm
Gemeinde Wienerwald**

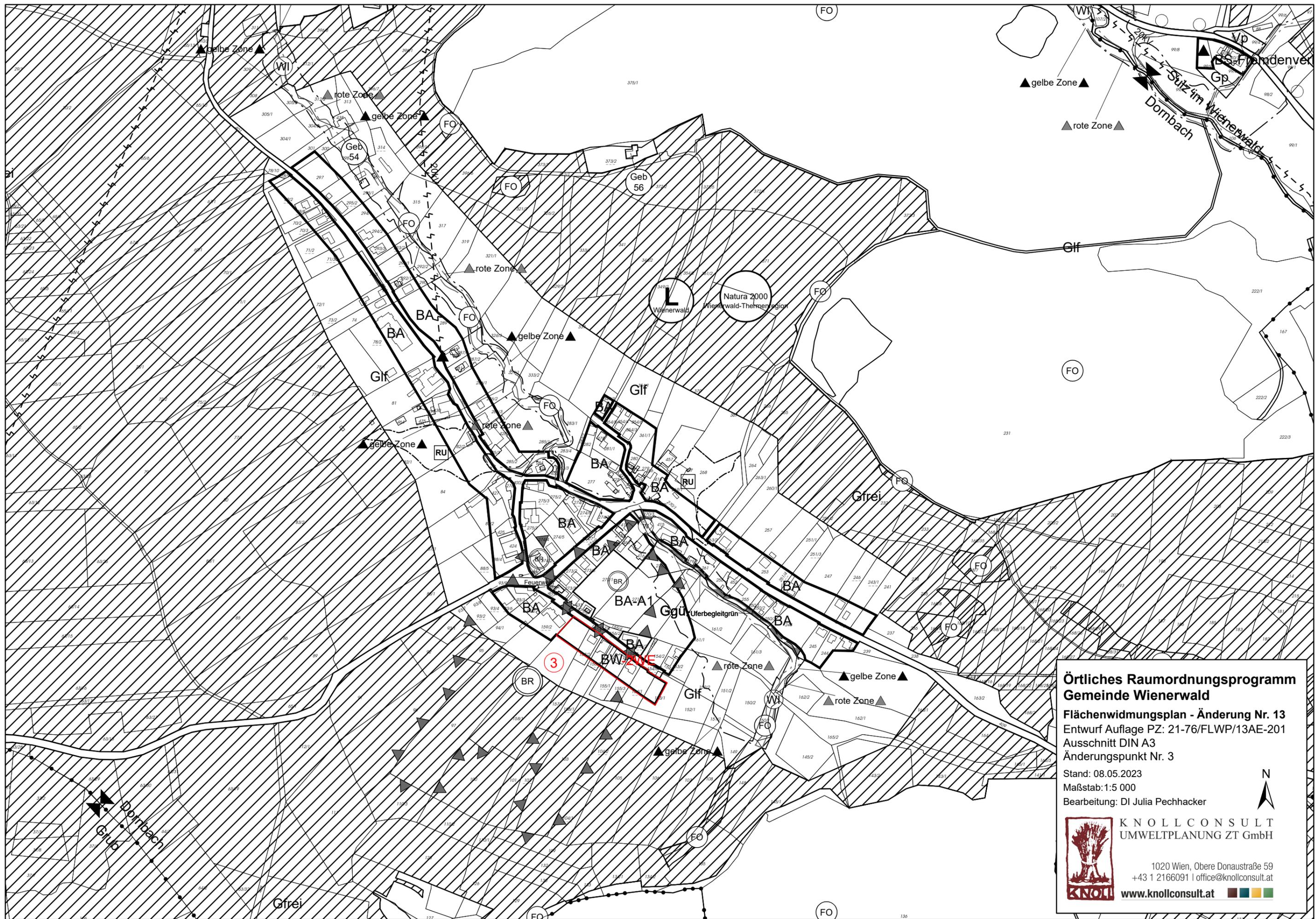
Flächenwidmungsplan - Änderung Nr. 13
 Entwurf Auflage PZ: 21-76/FLWP/13AE-201
 Ausschnitt DIN A3
 Änderungspunkt Nr. 1

Stand: 08.05.2023
 Maßstab: 1:5 000
 Bearbeitung: DI Julia Pechhacker

 **KNOLL CONSULT
UMWELTPLANUNG ZT GmbH**

1020 Wien, Obere Donaustraße 59
 +43 1 2166091 | office@knollconsult.at
www.knollconsult.at





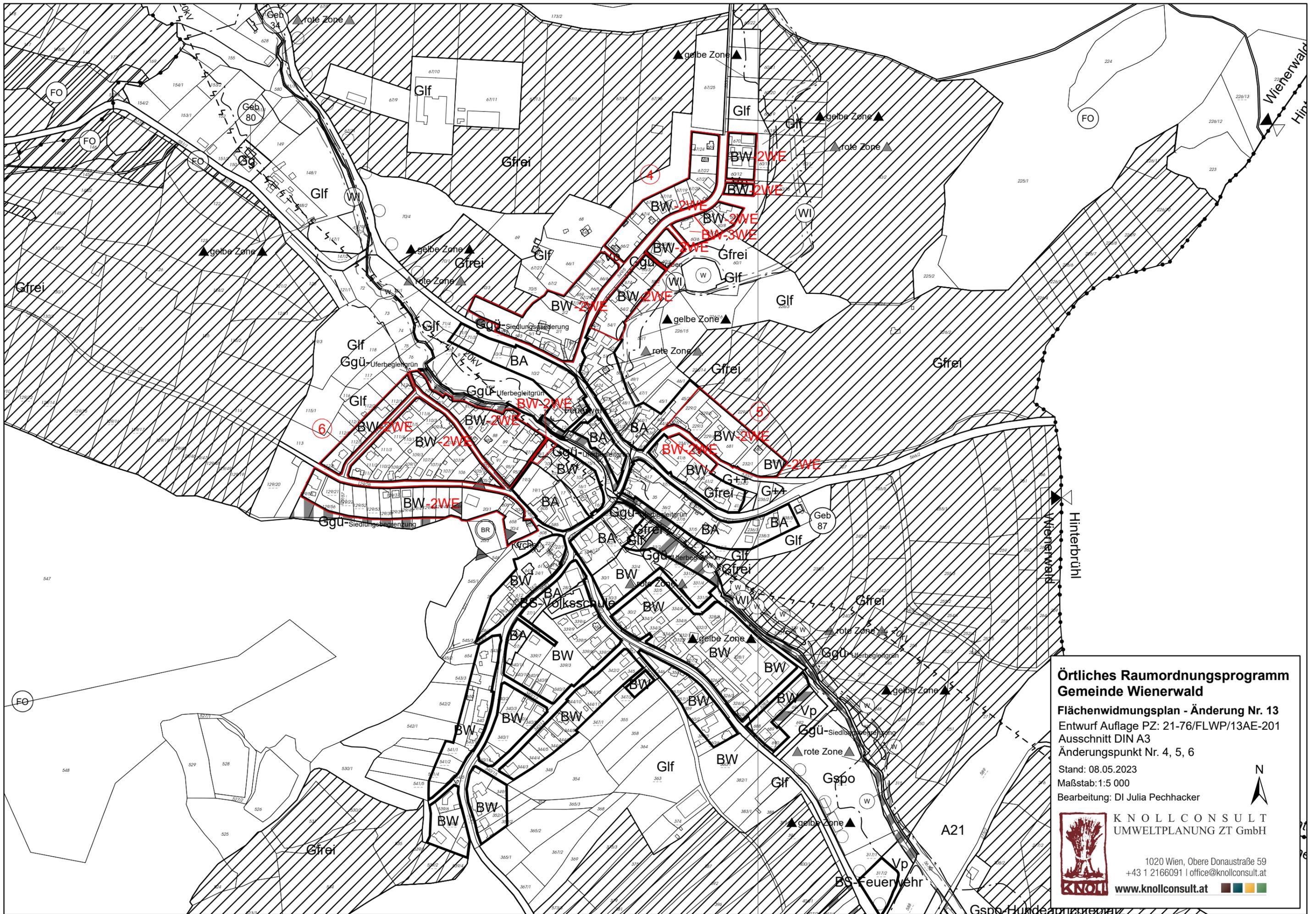
**Örtliches Raumordnungsprogramm
Gemeinde Wienerwald**

Flächenwidmungsplan - Änderung Nr. 13
 Entwurf Auflage PZ: 21-76/FLWP/13AE-201
 Ausschnitt DIN A3
 Änderungspunkt Nr. 3

Stand: 08.05.2023
 Maßstab: 1:5 000
 Bearbeitung: DI Julia Pechhacker

 **KNOLL CONSULT**
 UMWELTPLANUNG ZT GmbH

1020 Wien, Obere Donaustraße 59
 +43 1 2166091 | office@knollconsult.at
 www.knollconsult.at



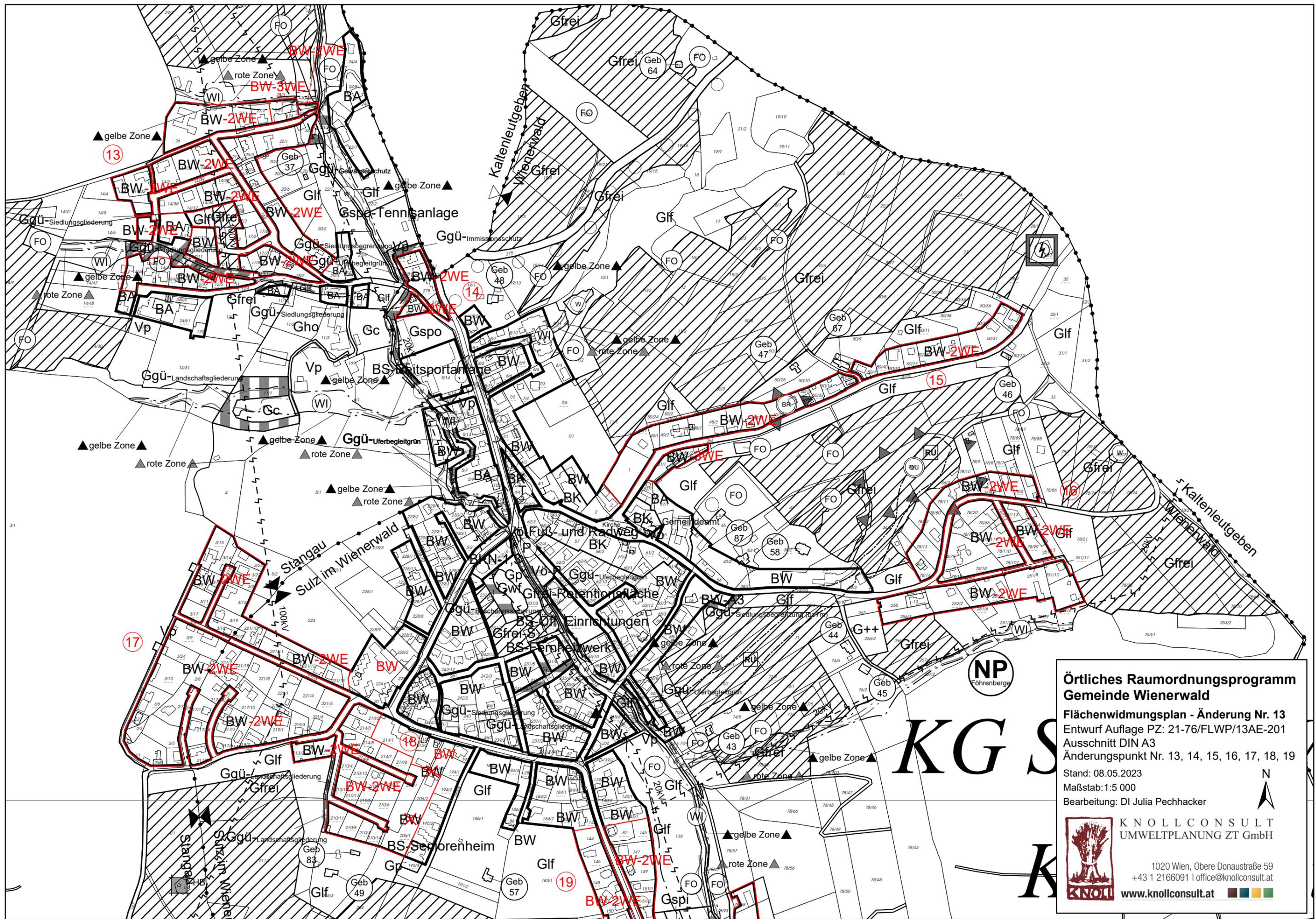
**Örtliches Raumordnungsprogramm
Gemeinde Wienerwald**
Flächenwidmungsplan - Änderung Nr. 13
 Entwurf Auflage PZ: 21-76/FLWP/13AE-201
 Ausschnitt DIN A3
 Änderungspunkt Nr. 4, 5, 6

Stand: 08.05.2023
 Maßstab: 1:5 000
 Bearbeitung: DI Julia Pechhacker

KNOLL CONSULT
 UMWELTPLANUNG ZT GmbH

1020 Wien, Obere Donaustraße 59
 +43 1 2166091 | office@knollconsult.at
 www.knollconsult.at





**Örtliches Raumordnungsprogramm
Gemeinde Wienerwald**

Flächenwidmungsplan - Änderung Nr. 13
 Entwurf Auflage PZ: 21-76/FLWP/13AE-201
 Ausschnitt DIN A3
 Änderungspunkt Nr. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19

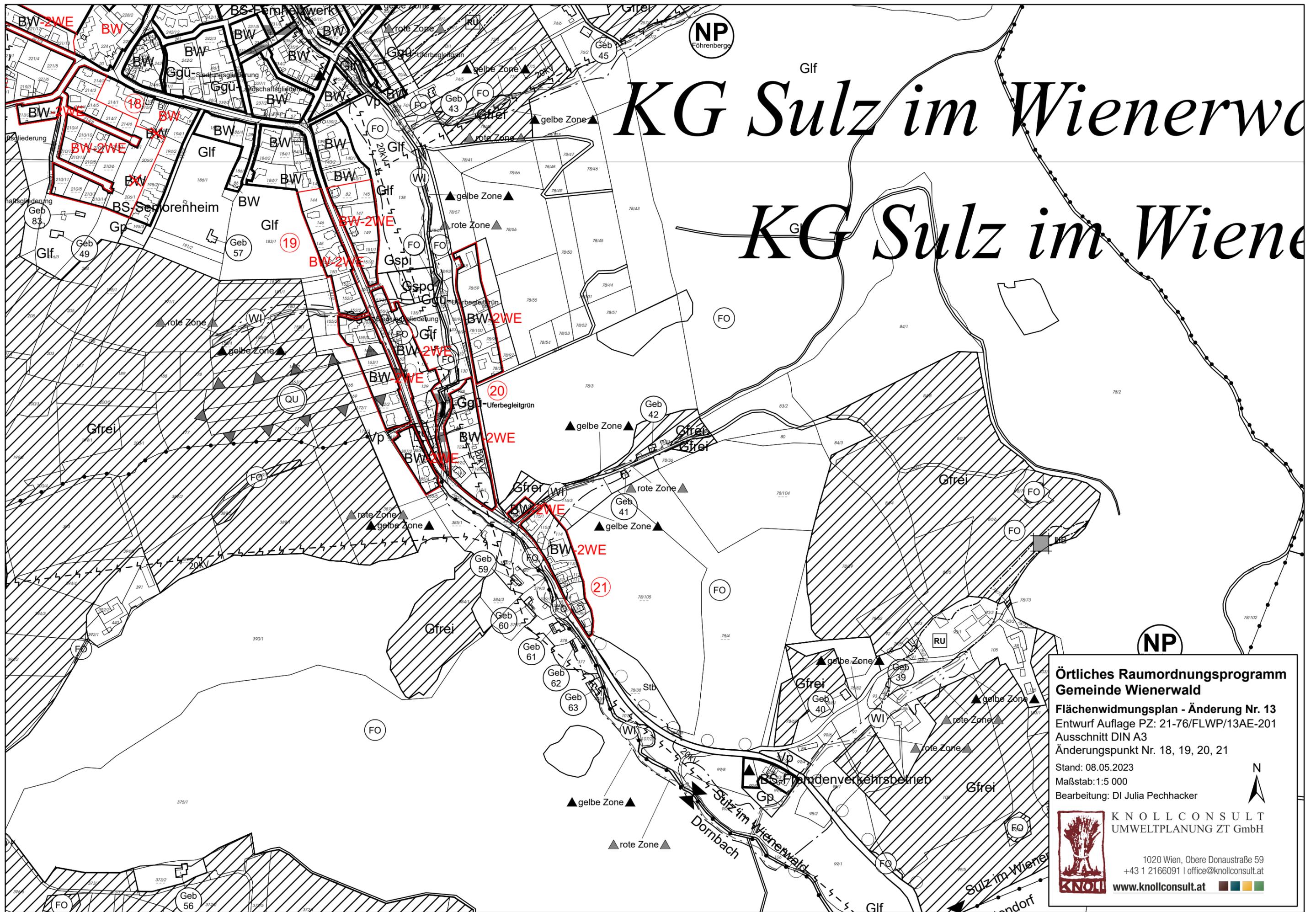
Stand: 08.05.2023
 Maßstab: 1:5 000
 Bearbeitung: DI Julia Pechhacker

KG S

KNOLL CONSULT
 UMWELTPLANUNG ZT GmbH

1020 Wien, Obere Donaustraße 59
 +43 1 2166091 | office@knollconsult.at
 www.knollconsult.at





KG Sulz im Wienerwald

KG Sulz im Wienerwald

**Örtliches Raumordnungsprogramm
Gemeinde Wienerwald**

Flächenwidmungsplan - Änderung Nr. 13
 Entwurf Auflage PZ: 21-76/FLWP/13AE-201
 Ausschnitt DIN A3
 Änderungspunkt Nr. 18, 19, 20, 21

Stand: 08.05.2023
 Maßstab: 1:5 000
 Bearbeitung: DI Julia Pechhacker

KNOLL CONSULT
 UMWELTPLANUNG ZT GmbH

1020 Wien, Obere Donaustraße 59
 +43 1 2166091 | office@knollconsult.at
 www.knollconsult.at

