



Örtliches Raumordnungsprogramm (FLWP), 13. Änderung

Gemeinde Wienerwald

Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage



KNOLLCONSULT
UMWELTPLANUNG ZT GmbH

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

www.knollconsult.at



Örtliches Raumordnungsprogramm (FLWP), 13. Änderung

Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage

Auftraggeber	Gemeinde Wienerwald Kirchenplatz 62 2392 Sulz im Wienerwald
Auftragnehmer	Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH Roseggerstraße 4/2 3500 Krems an der Donau AUSTRIA T. +43 2732 76416 E. krems@knollconsult.at www.knollconsult.at
Bearbeitung	DI Julia Pechhacker
Projektnummer	ZT-21-76-03
Stand	Mai 2023

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Inhalt des Änderungsverfahrens	1
1.2	Übersicht der Änderungspunkte	1
1.3	Stand der örtlichen Raumplanung	4
1.4	Allgemeine Hinweise zu § 25 Abs.1 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)	6
1.5	Hinweis zur Plandarstellung	7
1.5.1	Übergangsbestimmung Geschoßflächenzahl gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 idgF.	7
1.5.2	Freigabe der Aufschließungszonen BW-A2 und BW-A1	8
2	Allgemeine Informationen zur Gemeinde	9
2.1	Bevölkerungsentwicklung	9
2.2	Baulandbilanz	11
2.3	Naturgefahren	11
2.3.1	HQ100 – Hochwasserabflussbereiche	11
2.3.2	Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung	11
2.3.3	Geogene Gefahrenhinweiskarte	12
2.3.4	Hangwasser	14
3	Erläuterung der Änderungspunkte	16
3.1	Problemstellung - Siedlungsdruck und bisherige Maßnahmen der Gemeinde Wienerwald	16
3.1.1	Das Örtliche Entwicklungskonzept Wienerwald 2035+ als politische Vorgabe zur Problemlösung	17
3.1.2	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen (Bewertung für alle Änderungspunkte)	19
3.1.3	Erhebung der Grundlageninformationen	20
3.1.4	Übersicht der von den Änderungspunkten betroffenen Bereiche	20
3.2	Beschreibung der Änderungspunkte	21
3.2.1	Änderungspunkt 1: KG Stangau, Heiligenkreuzer Straße / Klausner Straße, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)	21
3.2.2	Änderungspunkt 2: KG Stangau, Linke Wöglerin, Mittlere Wöglerin, Wöglerstraße, Waldweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)	24
3.2.3	Änderungspunkt 3: KG Dornbach, Kapellenweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)	27
3.2.4	Änderungspunkt 4: KG Sittendorf, Hauptstraße / Wildeggerstraße / Hochfeldgasse, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE (F)	31

3.2.5	Änderungspunkt 5: KG Sittendorf, Hauptstraße/Kreuzriegelstraße, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)	34
3.2.6	Änderungspunkt 6: KG Sittendorf, Lärbaumweg, Brunnfeldgasse, Sommeraugasse, Erlengasse, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)	37
3.2.7	Änderungspunkt 7: KG Grub, Hauptstraße, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F).....	40
3.2.8	Änderungspunkt 8: KG Grub, Birnbauerweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE (F).....	43
3.2.9	Änderungspunkt 9: KG Grub, Hauptstraße, Josef-Englisch-Weg, Winkelberggasse, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)	46
3.2.10	Änderungspunkt 10: KG Grub, Winkelberggasse, Theodor-Renner-Weg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE (F).....	48
3.2.11	Änderungspunkt 11: KG Grub, Am Mühlgraben, Bachgasse, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE (F)	52
3.2.12	Änderungspunkt 12: KG Grub, Am Weiher, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F).....	55
3.2.13	Änderungspunkt 13: KG Stangau, Stangastraße, Jeannettenruh, An der Ochsenweide, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE (F)	58
3.2.14	Änderungspunkt 14: KG Sulz im Wienerwald / KG Stangau, Leopoldigasse, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)	61
3.2.15	Änderungspunkt 15: KG Sulz im Wienerwald, Berggasse, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE (F)	64
3.2.16	Änderungspunkt 16: KG Sulz im Wienerwald, Kirchengasse, Sulzer Höhe, Am Feuerstein, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)	67
3.2.17	Änderungspunkt 17: KG Sulz im Wienerwald/KG Stangau, Kastanienallee, Am Hirschenzipf, Raitlstraße, Pernerstorferweg, Grenzgasse, Feldgasse, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)	70
3.2.18	Änderungspunkt 18: KG Sulz im Wienerwald, Festleiten, Helenenweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)	73
3.2.19	Änderungspunkt 19: KG Sulz im Wienerwald/KG Dornbach, Hauptstraße, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)	76
3.2.20	Änderungspunkt 20: KG Sulz im Wienerwald, Lange Seite, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)	80
3.2.21	Änderungspunkt 21: KG Sulz im Wienerwald, Hauptstraße, Vogelgraben, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)	83

Abbildungsverzeichnis	86
------------------------------------	-----------

Tabellenverzeichnis	90
Anhang	91

1 Einleitung

1.1 Inhalt des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Wienerwald beabsichtigt die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms entsprechend den Bestimmungen des § 25 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022.

Im Zuge der 13. Änderung erfolgen inhaltliche Änderungen des Flächenwidmungsplans. Der Schwerpunkt im Rahmen dieses Änderungsverfahrens ist die Beschränkung der zulässigen Wohnungen je Grundstück für bestimmte Siedlungsbereiche in allen Katastralgemeinden. Eine Übersicht der Änderungspunkte in Form einer tabellarischen Darstellung ist im folgenden Kapitel enthalten. Insgesamt kommt es zu 21 Änderungen des Flächenwidmungsplans.

1.2 Übersicht der Änderungspunkte

Nr.	Grundstücksnummer	Straße/Adresse	Änderungswunsch	VO
1	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	Heiligenkreuzer Straße / Klausner Straße, KG Stangau	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE	F
2	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	Linke Wöglerin, Mittlere Wöglerin, Wöglerstraße, Waldweg, KG Stangau	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE	F
3	158/1, 157/2, 156/3, 156/1, 103, 155/1, 154/1, 157/1, 155/3, 153/1	Kapellenweg, KG Dornbach	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE	F
4	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,	Hauptstraße / Wildeggerstraße / Hochfeldgasse, KG Sittendorf	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE	F

	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			
5	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	Hauptstraße / Kreuzriegelstraße, KG Sittendorf	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE	F
6	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	Lärbaumweg, Brunnfeldgasse, Sommeraugasse, Erlengasse, KG Sittendorf	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE	F
7	325/27, 325/13, 325/12, 325/15, 325/29, 325/30, 325/26, 325/28, 285/47, 325/14	Hauptstraße, KG Grub	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE	F
8	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	Birnbauerweg, KG Grub	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE	F
9	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	Hauptstraße, Josef-Englisch-Weg, Winkelberggasse, KG Grub	Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE	F

10	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	Winkelberggasse, Theodor-Renner- Weg, KG Grub	Beschränkung zuläs- siger Wohnungen je Grundstück, Umwid- mung von BW in BW- 2WE bzw. BW-3WE	F
11	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	Am Mühlgraben, Bachgasse, KG Grub	Beschränkung zuläs- siger Wohnungen je Grundstück, Umwid- mung von BW in BW- 2WE bzw. BW-3WE	F
12	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	Am Weiher, KG Grub	Beschränkung zuläs- siger Wohnungen je Grundstück, Umwid- mung von BW in BW- 2WE	F
13	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	Stangastraße, Jeannettenruh, An der Ochsenweide, KG Stangau	Beschränkung zuläs- siger Wohnungen je Grundstück, Umwid- mung von BW in BW- 2WE bzw. BW-3WE	F
14	22/5, 22/8 - KG Stangau 274, .110, 5/8, 270, 5/6, 278 - KG Sulz im Wienerwald	Leopoldigasse, KG Sulz im Wiener- wald/KG Stan- gau	Beschränkung zuläs- siger Wohnungen je Grundstück, Umwid- mung von BW in BW- 2WE	F
15	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	Berggasse, KG Sulz im Wiener- wald	Beschränkung zuläs- siger Wohnungen je Grundstück, Umwid- mung von BW in BW- 2WE bzw. BW-3WE	F
16	.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,	Kirchengasse, Sulzer Höhe, Am Feuerstein, KG Sulz im Wiener- wald	Beschränkung zuläs- siger Wohnungen je Grundstück, Umwid- mung von BW in BW- 2WE	F

	78/19, 251/4, 78/7, 78/11, 78/114			
17	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	Kastanienallee, Am Hirschenzipf, Raitlstraße, Pern-erstorferweg, Grenzgasse, Feldgasse, KG Sulz im Wienerwald/KG Stangau	Beschränkung zuläs-siger Wohnungen je Grundstück, Umwid-mung von BW in BW-2WE	F
18	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	Festleiten, Hele-nenweg, KG Sulz im Wienerwald	Beschränkung zuläs-siger Wohnungen je Grundstück, Umwid-mung von BW in BW-2WE	F
19	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 Wien-erwald 387/2, 385/2, 387/3, 385/4, 385/5 - KG Dornbach	Hauptstraße, KG Sulz im Wiener-wald/KG Dorn-bach	Beschränkung zuläs-siger Wohnungen je Grundstück, Umwid-mung von BW in BW-2WE	F
20	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	Lange Seite, KG Sulz im Wiener-wald	Beschränkung zuläs-siger Wohnungen je Grundstück, Umwid-mung von BW in BW-2WE	F
21	.89, 115/2, 115/1, 112, 111, 109/1, 114, .32, 110, 113/2, .33, .35, 109/2, 78/3	Hauptstraße, Vo-gelgraben, KG Sulz im Wiener-wald	Beschränkung zuläs-siger Wohnungen je Grundstück, Umwid-mung von BW in BW-2WE	F

Tabelle 1: Übersicht der Änderungspunkte, 13. Änderung ÖROP, Stand: Mai 2023

1.3 Stand der örtlichen Raumplanung

Die nachfolgende Tabelle leistet einen Überblick über den aktuellen Stand der örtlichen und überörtlichen Planungsinstrumente, in deren Geltungsbereich die Gemeinde Wiener-

wald liegt. Für die örtlichen Planungsinstrumente wurde die Liste mit einer Chronologie der in Rechtskraft getretenen Änderungsverfahren ergänzt.

Örtliche Raumplanungsinstrumente		
Änderungsverfahren	Änderungspunkte beschlossen [Anzahl]	Rechtskraft [dd.mm.yyyy]
Örtliches Entwicklungskonzept		
2001	-	01.10.2004
2019	-	ÖEK in Erarbeitung
Grundlagenerhebung		
2001	-	-
2019-2023	-	ÖEK in Erarbeitung
Flächenwidmungsplan (FWPL)		
1. rechtskräftiger FWPL	-	-
9. Änderung	10	ÄP 1 – 11.08.2016 ÄP 2-10 – 29.12.2015
10. Änderung	5	30.01.2018
11. Änderung	3	22.12.2020
12. Änderung	4	27.10.2021
Bebauungsplan (BBPL)		
Teilbebauungsplan Sittendorf - südöstliches Siedlungsgebiet		
Erstellung	-	19.05.2010
1. Änderung (Neudarstellung, Anpassung ÖROP)	-	02.01.2018
Neuerstellung im Zuge der Erstellung des Teilbebauungsplans „Katastralgemeinde Sittendorf“		
Teilbebauungsplan Sittendorf - Betriebsgebiet		
Erstellung	-	09.04.1999
1. Änderung und Neudarstellung	-	04.10.2005
Neuerstellung im Zuge der Erstellung des Teilbebauungsplans „Katastralgemeinde Sittendorf“		

Teilbebauungsplan „Katastralgemeinde Sittendorf“		
Erstellung	-	29.07.2021
1. Änderung	-	04.01.2022
2. Änderung	-	laufendes Verfahren
Teilbebauungsplan „Katastralgemeinde Sulz im Wienerwald-Zentrum“		
Erstellung	-	13.11.2021
Teilbebauungsplan „Katastralgemeinde Grub“		
Erstellung	-	laufendes Verfahren
Überörtliche Raumplanungsinstrumente – Regionale und sektorale Raumordnungsprogramme		
Titel	Fassung	Geltungsbereich Ja / Nein
Regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland	LGBl. Nr. 67/2015	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in NÖ	LGBl. 8001/1-0	Nein
Sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in NÖ	LGBl. Nr. 94/2022	Nein
Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft	LGBl. 8000/99-0	Ja
Schul-Raumordnungsprogramm	LGBl. 8000/29-1	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigentlicher mineralischer Rohstoffe	LGBl. 8000/83-0	Nein

Tabelle 2: Stand der örtlichen Raumplanung der Gemeinde Wienerwald und geltende überörtliche Raumplanungsinstrumente, Quelle: eigene Bearbeitung, Mai 2023

1.4 Allgemeine Hinweise zu § 25 Abs.1 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)

Der jeweils anzuwendende Änderungsanlass gemäß § 25 Abs.1 und 2 NÖ ROG 2014 idGF. ist bei jedem Änderungspunkt gesondert angeführt. Es soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass sowohl Hauer/Zaussinger (2006, S. 686) als auch Liehr/Riegler (2010, S. 258) und Pallitsch/Pallitsch/Klewein (2013, S. 898) in Zusammenhang mit der Zulässigkeit der Berichtigung von Schreib- und Zeichenfehlern in Bebauungsplänen darauf hinweisen, dass diese als selbstverständlich angenommen wird. Die Anwendung auf das örtliche Raumordnungsprogramm/den Flächenwidmungsplan erfolgt im Rahmen dieses

Verfahrens in diesem Sinne, es wird bei den betreffenden Änderungspunkten auf diesen Hinweis Bezug genommen.

Weiters ist gemäß Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 1496) festzustellen, dass der Verordnungsgeber „auch unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen für die Änderung eines ÖROP“ einen rechtswidrigen Flächenwidmungsplan korrigieren muss. Dies ergibt sich aus Art. 18 Abs. 2 B-VG (Legalitätsprinzip) als Verpflichtung, eine rechtswidrige Verordnung beseitigen oder durch eine rechtmäßige ersetzen zu müssen. Bei den betroffenen Änderungspunkten wird auf diesen Hinweis Bezug genommen.

Hauer Wolfgang, Zaussinger Friedrich (2006): Niederösterreichisches Baurecht. 7. Auflage. Linde Verlag. Wien.

Liehr Willibald, Riegler Lorenz E. (2010): NÖ BauO. NÖ Bauordnung. NÖ Raumordnungsgesetz. Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH. Wien.

Pallitsch Wolfgang, Pallitsch Philipp, Kleewein Wolfgang (2013): Niederösterreichisches Baurecht. 8. Auflage. Linde Verlag. Wien

1.5 Hinweis zur Plandarstellung

1.5.1 Übergangsbestimmung Geschoßflächenzahl gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 idgF.

Der Gesetzgeber hat mit der Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 97/2020, Beschluss vom 22.10.2020, die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 idgF.) in den Widmungsarten Bauland Wohngebiete und Bauland Kerngebiete (§ 16 Abs. 1 Z 1 und Z 2 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 99/2022) auf 1 beschränkt. Ausnahmen bestehen gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 99/2022 bis zur Änderung der Widmungsart und/oder einer neuen Festlegung im Bebauungsplan, spätestens aber bis zum 30.06.2028 für Bereiche, für die am 22.10.2020 ein Bebauungsplan besteht, der eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 zulässt.

Im gesamten Gemeindegebiet hatte am 22.10.2020 mit Ausnahme des Teilbebauungsplans „Sittendorf südöstliches Siedlungsgebiet“ kein rechtskräftiger Bebauungsplan Bestand*. Für den Geltungsbereich des bestehenden Teilbebauungsplans „Sittendorf südöstliches Siedlungsgebiet“ wurde nach Abwägung möglicher Festlegungen hinsichtlich Bebauungshöhe und Bebauungsdichte seitens der Gemeinde Wienerwald entschieden, die Festlegungen unverändert in den Teilbebauungsplan „Katastralgemeinde Sittendorf“ zu übernehmen. Die Bestimmungen des bestehenden Teilbebauungsplans „Sittendorf südöstliches Siedlungsgebiet“ werden deshalb im Zuge der Neudarstellung neu festgelegt. Die Übergangsbestimmung gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 99/2022 ist daher in der gesamten Gemeinde Wienerwald nicht anzuwenden. Die Geschoßflächenzahl ist auf ≤ 1 beschränkt.

Dieser Hinweis wird wie folgt in der Legende zur Plandarstellung des Flächenwidmungsplans ergänzt:

Im gesamten Gemeindegebiet ist in den Widmungsarten Bauland Kerngebiete (BK) und Bauland Wohngebiete (BW) die Übergangsbestimmung gem. § 53 Abs. 15 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 97/2020 betreffend die zulässige Geschoßflächenzahl nicht anzuwenden, da am 22.10.2020 kein rechtskräftiger Bebauungsplan Bestand hatte bzw. der bestehende Teilbebauungsplan „Sittendorf südöstliches Siedlungsgebiet“ im Zuge der Neudarstellung neu festgelegt wird. Die Geschoßflächenzahl ist auf ≤ 1 beschränkt.

* Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Teilbebauungsplans „Sittendorf Betriebsgebiet“ sind lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 22.12.2020) keine Flächen in den Widmungsarten Bauland Kerngebiete (BK) und Bauland Wohngebiete (BW) ausgewiesen, weshalb die oben genannten Hinweise auf diese Flächen nicht zutreffen.

1.5.2 Freigabe der Aufschließungszonen BW-A2 und BW-A1

Die Aufschließungszone 2 im Bauland Wohngebiet (BW-A2), betreffend die Grundstücke Nr. 68/1 und 68/3 in der Katastralgemeinde Grub (Stand DKM: 10/2022), wurde mit Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Wienerwald vom 07.12.2022 (Datum Rechtskraft: 27.12.2022) freigegeben (siehe Anhang 10). Im Zuge der Freigabe wurden öffentliche Verkehrsflächen im Sinne des § 32 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 zur inneren Verkehrserschließung festgelegt.

Diese öffentlichen Verkehrsflächen, die Anpassung der Baulandumgrenzung sowie die Streichung des Zusatzes „A2“ werden im Entwurf zur Plandarstellung des gegenständlichen Änderungsverfahrens nachgeführt.

Die Aufschließungszone 1 im Bauland Wohngebiet (BW-A1), betreffend die Grundstücke Nr. 231/5, 231/11, 231/16 und 231/15 in der Katastralgemeinde Sulz im Wienerwald (Stand DKM: 10/2022), wurde mit Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Wienerwald vom 23.02.2023 (Datum Rechtskraft: 14.03.2023) freigegeben (siehe Anhang 10).

Die Streichung des Zusatzes „A1“ wird im Entwurf zur Plandarstellung des gegenständlichen Änderungsverfahrens nachgeführt.

2 Allgemeine Informationen zur Gemeinde

Für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme sind gemäß § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014 idgF. „...jedenfalls die Themen *Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist.*“

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Zum Stichtag 1. Jänner 2022 konnte die Gemeinde Wienerwald 2.906 Hauptwohnsitzmeldungen (EinwohnerInnen) verzeichnen. Im Jahr 2012 waren es 2.508 EinwohnerInnen, was einer Zunahme von 398 EinwohnerInnen, bzw. einem **Wachstum von 15,9%**, innerhalb der letzten 10 Jahre entspricht (siehe Abbildung 1).

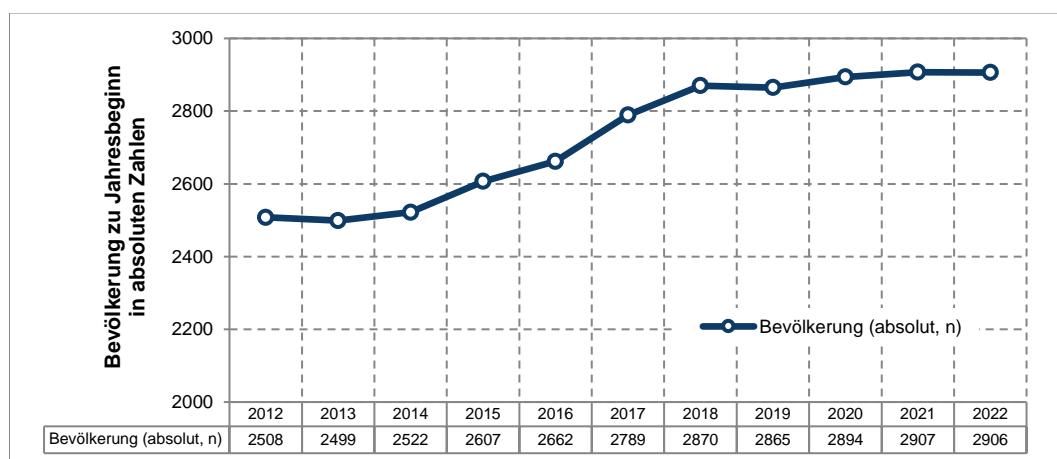


Abbildung 1: Hauptwohnsitzmeldungen der Gemeinde Wienerwald im Betrachtungszeitraum 2012-2022 mit 1. Jänner als Stichtag. Quelle: Gemeinde Wienerwald, eigene Darstellung

Mit 907 gemeldeten Hauptwohnsitzen ist die Katastralgemeinde Sulz die einwohnerreichste KG in der Gemeinde Wienerwald (Abbildung 2). Damit weist die KG Sulz einen prozentualen Anteil von ca. 30% an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde auf, bei einem Flächenanteil der KG von etwa 6% an der Gemeindefläche.

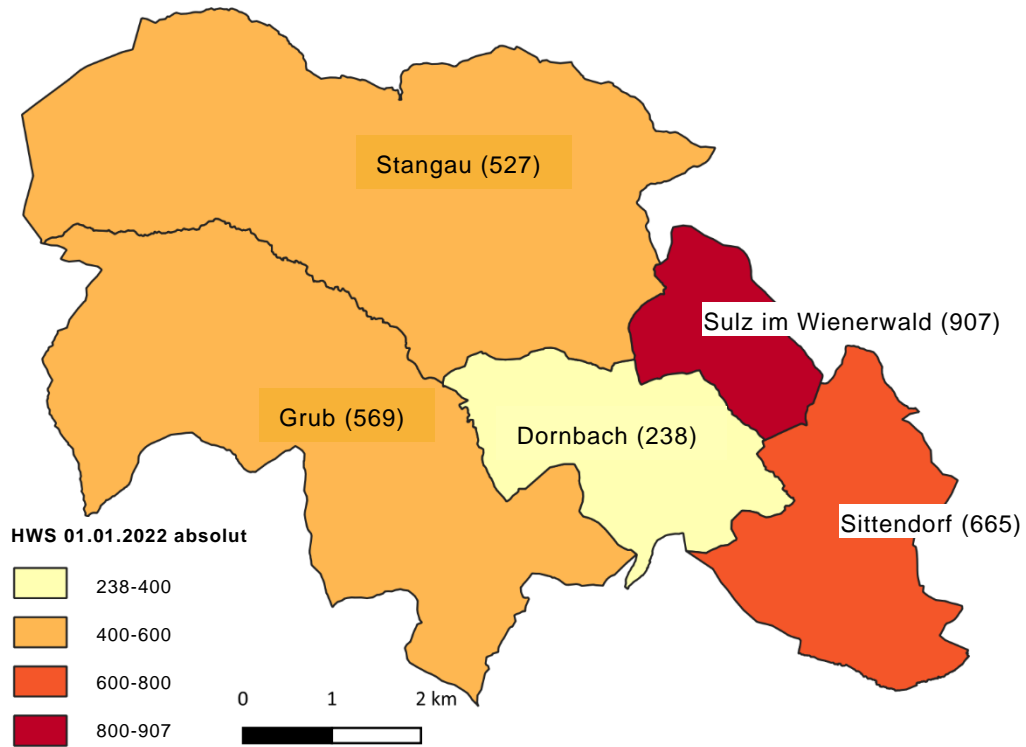


Abbildung 2: Bevölkerungsverteilung (gemeldete Hauptwohnsitze) zum Stichtag 01.01.2022 innerhalb der Gemeinde Wienerwald. Quelle: Gemeinde Wienerwald, eigene Darstellung

Bei der Darstellung der Bevölkerungsveränderung nach den Komponenten Geburten, Binnenwanderung und Wanderungen mit dem Ausland wird ersichtlich, dass der Zuwachs an EinwohnerInnen der Gemeinde Wienerwald zuwanderungsbedingt ist (Abbildung 3). Die positive Bilanz der Migration ist Großteils auf Wanderungen innerhalb Österreichs zurückzuführen, weniger auf Wanderungen mit dem Ausland.

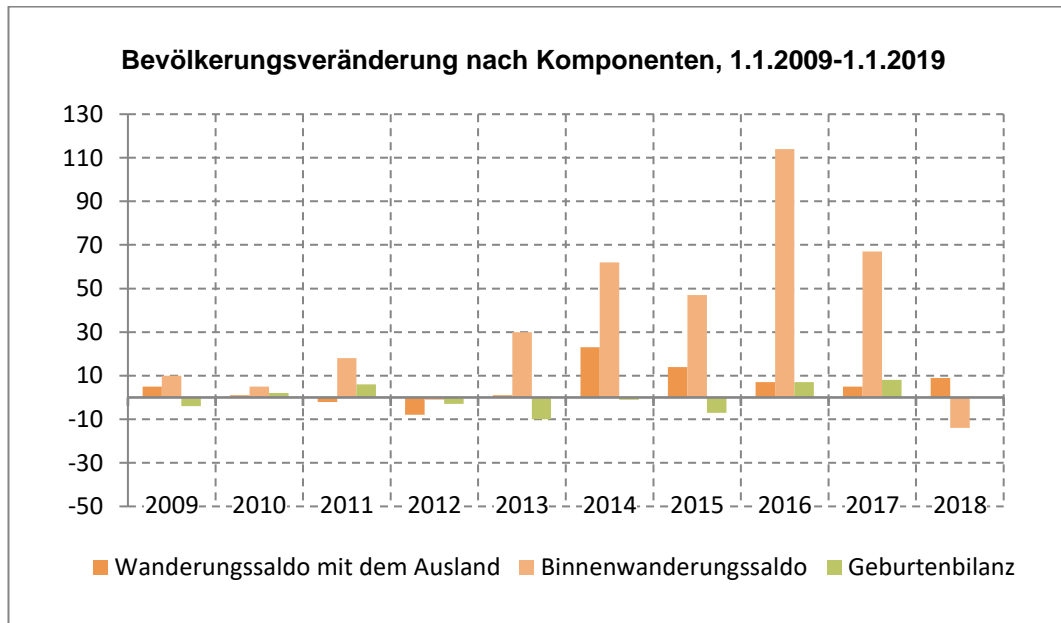


Abbildung 3: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten der Gemeinde Wienerwald im Betrachtungszeitraum 1.1.2009-1.1.2019. Quelle: Statistik Austria 2018, online abgerufen am 31.05.2019, eigene Darstellung

Ein besonders starker Anstieg der Bevölkerungszahl durch Binnenwanderung ist zu Jahresbeginn von 2016 und 2017 (Abbildung 3), gefolgt von den Jahren 2014 und 2015 erkennbar.

2.2 Baulandbilanz

In der Gemeinde Wienerwald sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) rund 136 ha als Wohnbauland gewidmet. Zuzüglich der Bauland-Widmungsarten Agrargebiet-Hintausbereich, Betriebsgebiet, Industriegebiet und Sondergebiet ergibt sich für die Gemeinde eine gewidmete **Baulandfläche von gut 140 ha**. Im Vergleich dazu, beläuft sich die gesamte Gemeindefläche auf rund 4.816 ha (48,16 km²).

In Summe **sind von 139,94 ha gewidmeter Baulandfläche 15,54 % unbebaut**. Die Baulandreserven im Wohnbauland belaufen sich auf 15,79 % (Erhebung Baulandreserven Gemeinde Wienerwald, Stand: September 2021). Werden die Baulandreserven der Katastralgemeinden betrachtet, so ergibt sich ein differenziertes Bild. Die geringsten Baulandreserven weisen die Katastralgemeinden Stangau (9,78 %) und Sulz im Wienerwald (11,63 %) auf. Sittendorf (16,34 %) und Grub (16,82 %) liegen im Mittelfeld. Die meisten Baulandreserven, gemessen am gesamten gewidmeten Bauland weist die Katastralgemeinde Dornbach mit 31,77 % auf.

Eine ausführliche Aufstellung der Flächenbilanz gem. § 2 Abs. 4 NÖ ROG 2014 aller Katastralgemeinden als auch der Gemeinde gesamt ist Anhang 3 zu entnehmen.

2.3 Naturgefahren

Durch die Lage der Gemeinde im Wienerwald und den damit einhergehenden charakteristischen morphologischen und geologischen Eigenschaften, ist auf Naturgefahren besonders Bedacht zu nehmen.

2.3.1 HQ100 – Hochwasserabflussbereiche

Für die Gemeinde Wienerwald werden keine HQ 100-Hochwasserabflussbereiche lt. NÖ-Atlas dargestellt, da bei Wildbächen, wie sie in der Gemeinde vorkommen, gefährdete Flächen durch rote und gelbe Gefahrenzonen nach dem Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) in siedlungsrelevanten Gebieten dargestellt werden (siehe Kapitel 2.3.2).

2.3.2 Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung

2.3.2.1 Rote Gefahrenzonen (Wildbach- und Lawinenverbauung)

Als rote Gefahrenzonen sind jene Flächen gekennzeichnet, *„die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist“* (Verordnung des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, BGBl. 436/1976, § 6).

Im Gemeindegebiet von Wienerwald sind rote Gefahrenzonen ausgewiesen. Diese Gefahrenzonen sind gemäß § 15 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 2014 im Flächenwidmungsplan der Gemeinde kenntlich gemacht (Revision Gefahrenzonenplan 2020).

2.3.2.2 Gelbe Gefahrenzonen (Wildbach- und Lawinenverbauung)

Die gelben Gefahrenzonen umfassen *„alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge der Gefährdung beeinträchtigt ist“* (Verordnung des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, BGBl. 436/1976, § 6).

Im Gemeindegebiet von Wienerwald sind gelbe Gefahrenzonen ausgewiesen. Diese Gefahrenzonen sind gemäß § 15 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 2014, im Flächenwidmungsplan der Gemeinde kenntlich gemacht (Revision Gefahrenzonenplan 2020).

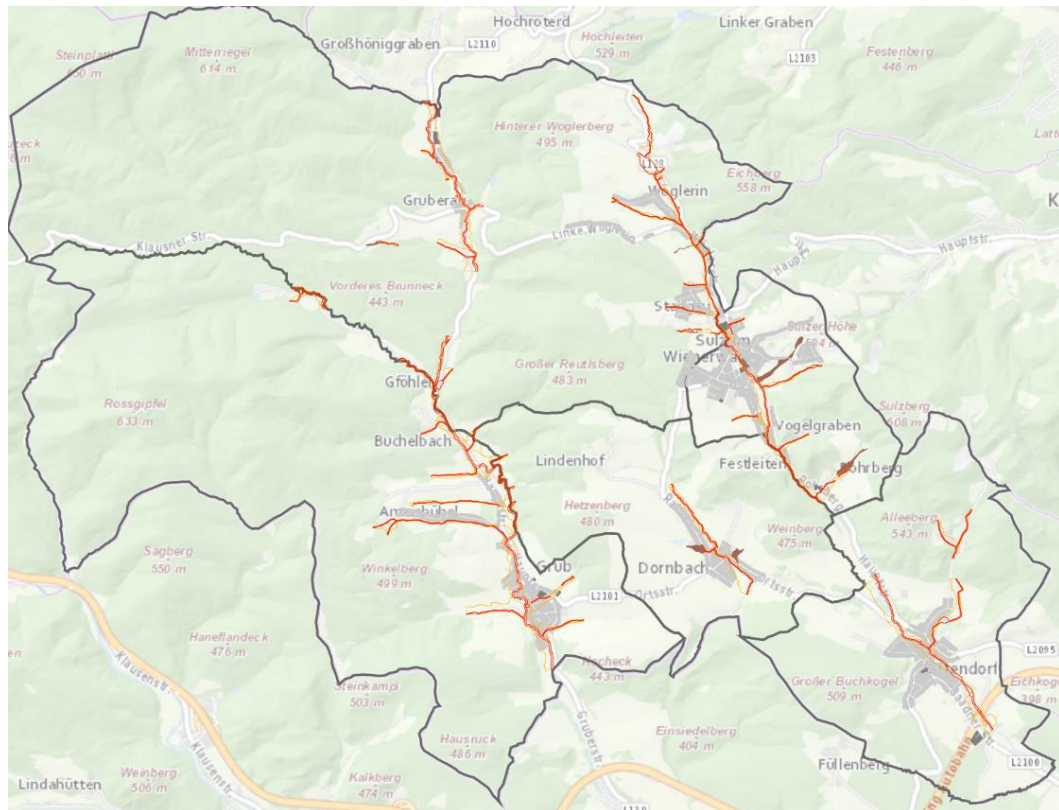


Abbildung 4: Gefahrenzonen und Hinweisbereiche der Wildbach- und Lawinerverbauung in der Gemeinde Wienerwald, Revision 2020, eigene Darstellung (rot: rote Gefahrenzone, gelb: gelbe Gefahrenzone, braun: brauner Hinweisbereich, blau: blauer Hinweisbereich, hellgrau: Wohnbauland, dunkelgrau: Betriebsbauland)

In der Gemeinde Wienerwald kann es aufgrund der Erhebungen und raschen Abflachungen des Geländes zu starken Wildbächen kommen. Die Gewässerläufe sind großteils in Nord-Süd-Richtung verlaufend. Durch den Mödlinger Wildbach und seine Zubringer sind in den Orten und Ortsteilen Wöglerin, Stangau, Sulz und Sittendorf rote und gelbe Gefahrenzonen ausgewiesen. Durch den Gruberaubach und dessen Zuläufe werden in den Siedlungen Gruberaubach und Gföhler ebenfalls rote und gelbe Gefahrenzonen vermerkt. In der Siedlung Gföhler sind neben den Gefahrenzonen durch den Gruberaubach auch Zonen durch den Münchenbach und den Sattelbach ausgewiesen. In den Siedlungen Buchelbach, Amersbühel und Grub sind ebenfalls durch den Sattelbach und dessen Zuläufe Gefahrenzonen festgelegt. Im Ort Dornbach sind durch den gleichnamigen Bach rote und gelbe Gefahrenzonen gekennzeichnet.

2.3.3 Geogene Gefahrenhinweiskarte

Im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) muss mithilfe der Raumordnung *die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten (...) gewährleistet werden* (§1, Zif. 1, Abs.1). Laut diesem Landesgesetz dürfen Flächen, die rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet sind, nicht als Bauland gewidmet werden.

Die geogene Gefahrenhinweiskarte wird seitens des Amtes der NÖ Landesregierung erstellt und gibt Aufschluss über mögliche Rutsch- und Sturzgefahren im Bundesland. Im Gemeindegebiet der Gemeinde Wienerwald sind für mögliche Rutschprozesse die Kategorien gelb und orange ausgewiesen. Die Farben geben an, wie hoch die Wahrscheinlichkeit für geologische Rutschprozesse im ausgewiesenen Gebiet ist. Eine gelbe Einfärbung empfiehlt eine geologische Vorbegutachtung und gegebenenfalls eine genaue Erkundung. Die orange Kategorie schreibt eine genaue Erkundung als unverzichtbar vor (siehe Abbildung

5). Für mögliche Sturzprozesse sind im Gemeindegebiet die Kategorien blau und violett ausgewiesen. Die Farben geben an, wie hoch die Wahrscheinlichkeit für geologische Rutschprozesse im ausgewiesenen Gebiet ist. Eine blaue Einfärbung empfiehlt eine geologische Vorbegutachtung und gegebenenfalls eine genaue Erkundung. Die violette Kategorie schreibt eine genaue Erkundung als unverzichtbar vor (siehe Abbildung 6).

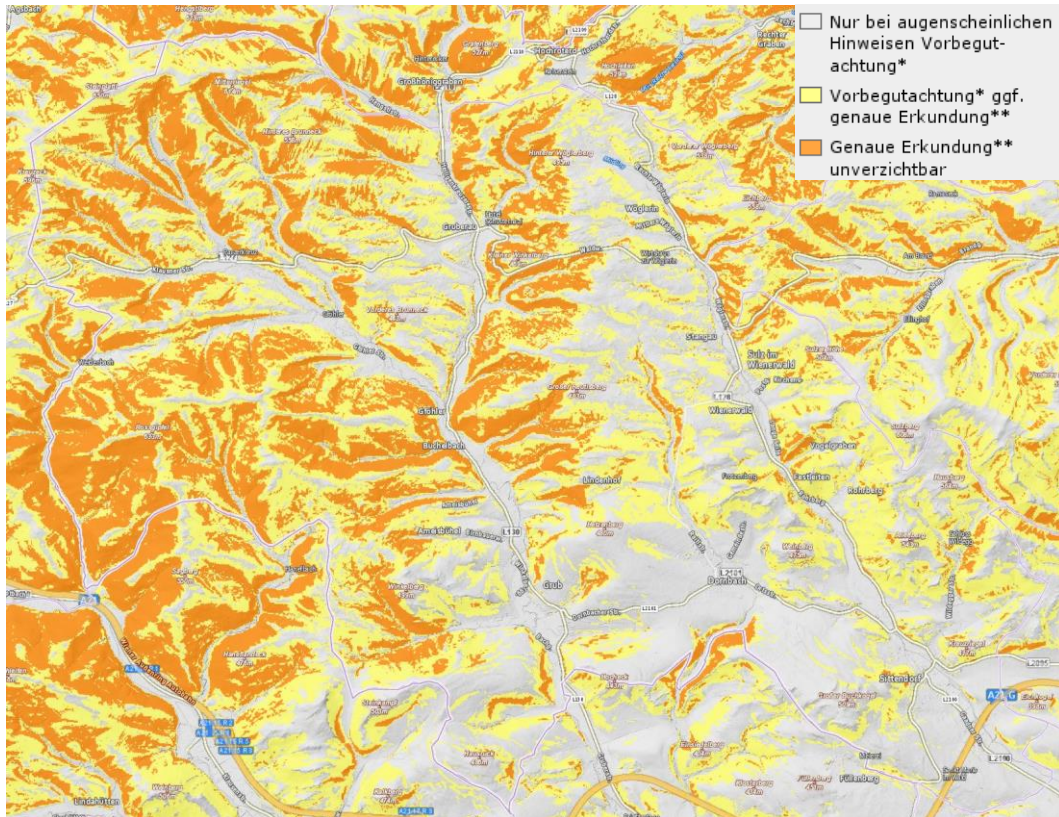


Abbildung 5: Geogene Gefahrenhinweiskarte - Rutschprozesse. Quelle: NÖ Atlas, Stand: 03/2022

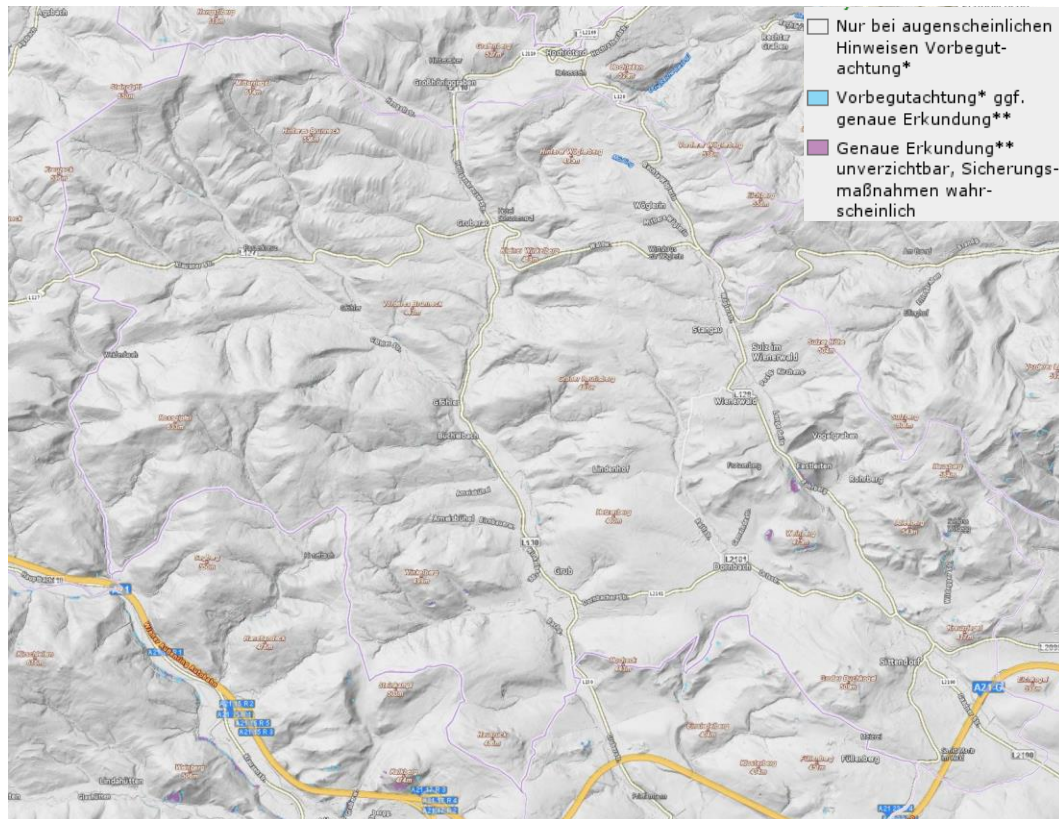


Abbildung 6: Geogene Gefahrenhinweiskarte - Sturzprozesse. Quelle: NÖ Atlas, Stand: 03/2022

2.3.4 Hangwasser

Unter Hangwässern kann grundsätzlich eine Art Hochwasser verstanden werden, deren Entstehung nicht auf Bäche oder Flüsse, sondern auf den flächenhaften Abfluss von Oberflächengewässern infolge von Niederschlag oder Schmelzwasser in sonst trockenen Einzugsgebieten zurückgehen. Vor allem Starkregenereignisse tragen zum Auftreten von Hangwässern bei (Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 2016).

Der nachfolgende Kartenausschnitt gibt einen groben Überblick über die Fließwege von Hangwässern innerhalb der Gemeinde Wienerwald. Es handelt sich um eine sehr vereinfachte Darstellung, die basierend auf dem digitalen Höhenmodell generiert wurde und somit weder die Niederschlagsmenge noch die Bodeneigenschaften oder Oberflächenrauheit berücksichtigt.

Durch intensive Niederschläge kann es zu hohen Abflüssen aus meist landwirtschaftlich genutzten Hangflächen kommen. Die Folge sind meist Schäden durch Erosion, Wasser und Schlamm (Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 2017).

In der Gemeinde Wienerwald geht die Bildung von Hangwässern mit dem speziellen Relief einher. Durch die Geländeerhöhungen, vor allem im Norden und Nordwesten der Gemeinde, kann die Entstehung derartiger Fließgewässer nicht ausgeschlossen werden. Abbildung 7 verortet die Informationen, die in der Gemeinde Wienerwald vom Amt der Niederösterreichischen Landesregierung erhoben wurden.

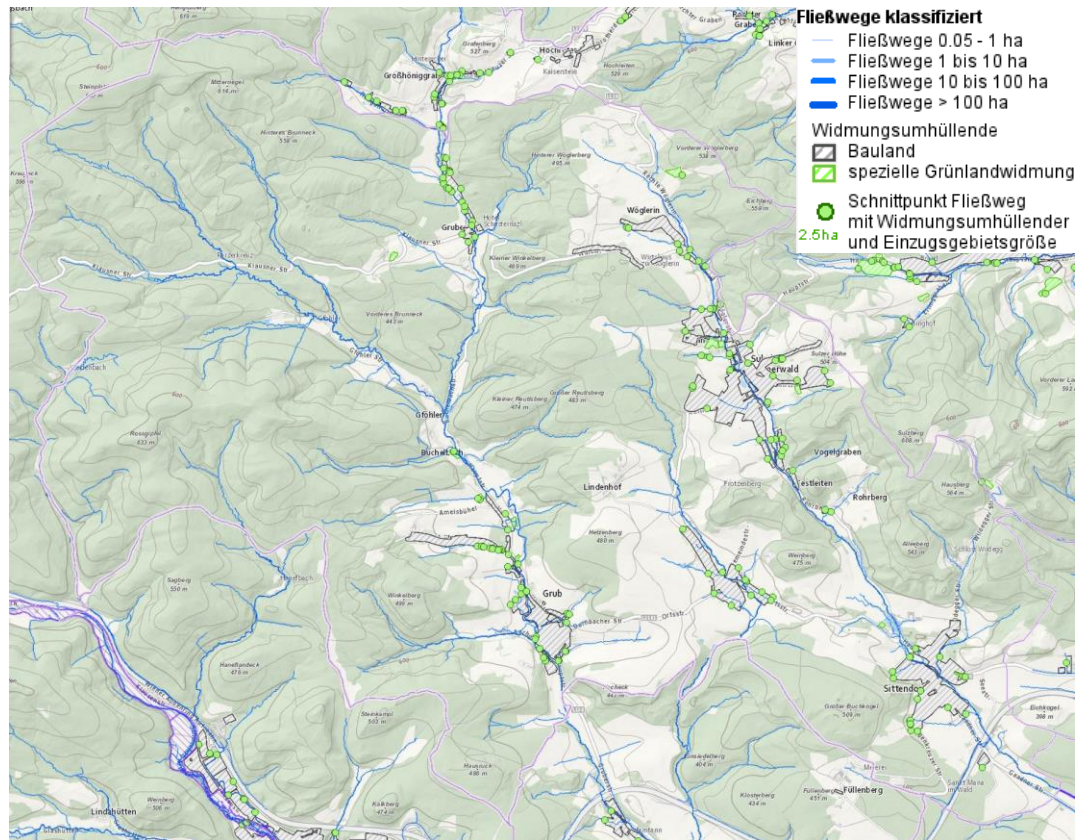


Abbildung 7: Gefahrenhinweiskarte Hangwasser-Gefahren. Quelle: NÖ Atlas, Stand: 03/2022

Die Fließwege der Gefahrenhinweiskarte Hangwässer ziehen sich ausgehend der bestehenden Fließgewässer Mödlinger Wildbach, Gruberaubach, Sattelbach, Münichbach und Dornbach und deren zahlreiche kleine Zuläufe sowie den durch die Topografie gegebenen Gräben über das gesamte Gemeindegebiet. Straßen aber auch bepflanzte Hänge bieten durch das Relief der Stadt die notwendigen Voraussetzungen zur Bildung jener Hangwässer, welche sich folglich bis in die Ortskerne erstrecken können (siehe Schnittpunkte Fließweg mit Bauland-Widmungsumhüllender). Innerhalb aller Katastralgemeinden wurden zudem Flächen mit einer speziellen Grünlandwidmung versehen. Diese Flächen können aufgrund der dort durch den Flächenwidmungsplan erlaubten Nutzungen und vorhandenen baulichen Anlagen von Hangwässern besonders gefährdet sein. Diese speziellen Grünlandwidmungen sind z.B. die Widmungskategorien Grünland-Friedhöfe, Grünland-Campingplätze, Grünland-Gärtnereien oder Grünland - land- und forstwirtschaftliche Hofstellen.

3 Erläuterung der Änderungspunkte

3.1 Problemstellung - Siedlungsdruck und bisherige Maßnahmen der Gemeinde Wienerwald

Die Gemeinde Wienerwald ist aufgrund der hohen Lebensqualität durch die Lage inmitten des Wienerwaldes sowie der Nähe zu Wien ein beliebter und attraktiver Wohnstandort. Dies spiegelt sich in der Bevölkerungsentwicklung wider. Von 2012 bis 2022 ist die Gemeinde um 398 EinwohnerInnen gewachsen, was einem Bevölkerungszuwachs von 15,9% innerhalb dieses Zeitraumes von 10 Jahren entspricht. Trotz steigender Grundstücks- und Baupreise werden im Speckgürtel von Wien hohe Investitionen im Immobilienbereich getätigt. Dabei erwerben Bauträger Grundstücke nicht zur Deckung des eigenen Wohnbedarfs, sondern mit dem Ziel der Verwertung, in nahezu allen Lagen und zu hohen Preisen. Die Bebaubarkeit dieser Bauplätze wird in der Regel in höchstem Maße ausgenutzt, um die gewünschte Rentabilität zu erhalten.

So besteht auch in der Gemeinde Wienerwald in den vergangenen Jahren zunehmendes Interesse, Grundstücke in möglichst kleine Parzellen zu teilen und mit einer hohen Anzahl von Wohnungen zu verwerten, was in vielen Teilen des Siedlungsgebietes zu Konflikten mit dem strukturellen Charakter führt. Es werden dadurch Veränderungsprozesse innerhalb der gewachsenen Strukturen ausgelöst, die bewirken, dass der ursprüngliche Charakter eines Siedlungsbereiches verloren geht und es zu siedlungsstrukturellen Brüchen und Verdrängungen von bestehenden Strukturen kommt.

Um dem anhaltenden Siedlungsdruck begegnen und diesen Veränderungsprozessen entgegenwirken zu können, nutzt die Gemeinde seit mehreren Jahren unterschiedliche Instrumente und Steuerungsmöglichkeiten der Raumordnung. Ziel ist, den strukturellen Charakter der Siedlungsgebiete und damit die hohe Lebensqualität erhalten und weiter erhöhen zu können.

So wurden vom Gemeinderat bislang erlassen/festgelegt/verfolgt:

- eine Bausperre „Mindestbauplatzgröße“ inkl. deren Verlängerung um ein Jahr für die Katastralgemeinden Sulz im Wienerwald, Stangau, Grub und Dornbach für jene Bereiche, für die im Flächenwidmungsplan die Widmungen Bauland-Wohngebiet und Bauland-Agrargebiet festgelegt sind (Inkrafttreten der Verlängerung: 25.06.2022, Außerkrafttreten: 1 Jahr nach ihrem Inkrafttreten, wenn sie nicht früher aufgehoben wird)
- eine Bausperre zur Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten inkl. deren Verlängerung um ein Jahr für die Katastralgemeinden Sulz im Wienerwald, Stangau, Grub und Dornbach für jene Bereiche, für die im Flächenwidmungsplan die Widmungen Bauland-Wohngebiet und Bauland-Agrargebiet festgelegt sind (Inkrafttreten der Verlängerung: 25.06.2022, Außerkrafttreten: 1 Jahr nach ihrem Inkrafttreten, wenn sie nicht früher aufgehoben wird)
- eine Bausperre „Mindestbauplatzgröße“ inkl. deren Verlängerung um ein Jahr für die Katastralgemeinde Sittendorf für jene Bereiche, für die im Flächenwidmungsplan die Widmungen Bauland-Wohngebiet und Bauland-Agrargebiet festgelegt sind (Inkrafttreten der Verlängerung: 25.06.2020, Außerkrafttreten: 25.06.2021)
- eine Bausperre zur Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten inkl. deren Verlängerung um ein Jahr für die Katastralgemeinde Sittendorf für jene Bereiche, für die im Flächenwidmungsplan die Widmungen Bauland-Wohngebiet und Bauland-Agrargebiet festgelegt sind (Inkrafttreten der Verlängerung: 25.06.2020, Außerkrafttreten: 25.06.2021)
- ein Bebauungsplan für die Katastralgemeinde Sittendorf, der
 - eine Mindestbauplatzgröße von 650 m² vorgibt, die bei der Änderung von Grundstücksgrenzen bzw. der Teilung von Grundstücken im Bauland nicht unterschritten werden darf

- besondere Festlegungen zur Ermittlung der zulässigen Bebauungsdichte in Bereichen mit der Bebauungsdichte „D“ enthält, bei der u.a. für Baulandflächen über 1.300 m² Fläche jeweils 300 m² als maximal bebaubare Fläche festgelegt sind
- ein Bebauungsplan für die Katastralgemeinde Grub (laufendes Verfahren zur Erlassung des Bebauungsplans), der
 - eine Mindestbauplatzgröße von 800 m² vorgibt, die bei der Änderung von Grundstücksgrenzen bzw. der Teilung von Grundstücken im Bauland nicht unterschritten werden darf
 - besondere Festlegungen zur Ermittlung der zulässigen Bebauungsdichte in Bereichen mit der Bebauungsdichte „D“ enthält, bei der u.a. für Baulandflächen über 1.300 m² Fläche jeweils 300 m² als maximal bebaubare Fläche festgelegt sind
- eine aktive Bodenpolitik durch den vorausschauenden Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde
- ein Örtliches Entwicklungskonzept (derzeit Vorbereitung des Verfahrens zur Erlassung des ÖEK Wienerwald 2035+)

Diese Festlegungen und Tätigkeiten sollen dazu beitragen, die Siedlungsstruktur und den noch dörflich geprägten und kleinteiligen Charakter der Orte zu bewahren und sanft weiterzuentwickeln. Eine Bebauung entsprechend den bestehenden Strukturen ist dadurch weiterhin möglich, eine bereichsuntypische, großvolumige und dichte Bebauung soll in bestimmten Siedlungsbereichen durch diese Festlegungen aber verhindert werden. Auch das Teilen von sehr großen Grundstücken in möglichst viele, kleine Grundstücke, um einen höheren Verwertungsgrad der Grundstücke erzielen zu können, soll dadurch möglichst hintangehalten werden.

3.1.1 Das Örtliche Entwicklungskonzept Wienerwald 2035+ als politische Vorgabe zur Problemlösung

Das Verfahren zur Erlassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Wienerwald 2035+ befindet sich derzeit in Vorbereitung. Folgende relevante Zielsetzungen aus dem Entwurf des ÖEK Wienerwald 2035+ stehen in Zusammenhang mit der zukünftigen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde:

Übergeordnete Entwicklungsziele für die Teilräume des Gemeindegebietes:

Teilraum 1: Sulz im Wienerwald + angrenzender Siedlungsbereich der Katastralgemeinde Stangau

- Sulz im Wienerwald ist der Hauptort der Gemeinde - Stärkung des Ortszentrums als Gemeindezentrum
- Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortskernes
- maßvolle Bestandsentwicklung und Innenverdichtung in Zentrumsnähe
- lokalbedarfsorientierte Siedlungserweiterungen im Wohnbauland als mittel- und langfristige Entwicklungsoptionen in Zentrumsnähe
- Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in Randlagen
- Verbesserung der Freiraumqualität

Teilraum 2: Sittendorf

- maßvolle Bestandsentwicklung und Innenverdichtung in Zentrumsnähe
- lokalbedarfsorientierte Siedlungserweiterungen im Wohnbauland als mittel- und langfristige Entwicklungsoptionen

- Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in Randlagen
- Erhalt der vorhandenen Versorgungseinrichtungen (z.B. Volksschule, Feuerwehr, Sportplatz, Bauhof)

Teilraum 3: Grub, Dornbach, Stangau, Gruberau, Wöglerin

- Erhalt und Weiterentwicklung des dörflichen Charakters der Orte
- Erhalt der kleinteiligen und landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad
- Erhalt der bestehenden sozialen Infrastruktur (sofern vorhanden; insbesondere in Grub - Kindergarten)
- Beschränkung der Neuwidmung von Wohnbauland auf kleinräumige Abrundungen und qualitative Verbesserungen des bestehenden Baulandes

Die übergeordneten Entwicklungsziele für die Teilräume der Gemeinde verfolgen insbesondere eine Stärkung des Hauptortes Sulz im Wienerwald. Da Sulz und Sittendorf jene Orte sind, in denen wichtige Versorgungseinrichtungen für die Gemeinde bestehen, soll vor allem in diesen beiden Ortskernen eine moderate Nachverdichtung möglich sein. Auch Siedlungserweiterungen sollen, mit Ausnahme kleiner Baulandabrundungen, mittel- bis langfristig gesehen aufgrund der höheren Versorgungsqualität gegenüber den anderen Orten der Gemeinde, nur in Sulz und Sittendorf stattfinden. Für alle Teilräume ist der Erhalt des strukturellen Charakters von Bedeutung.

Fachziele und Maßnahmen:

Ziel: Erhalt und Weiterentwicklung des dörflichen Charakters der Orte

- Erhalt und maßvolle Weiterentwicklung der dörflich geprägten sowie kleinteiligen Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad
- Erstellung von Teilbebauungsplänen für alle Katastralgemeinden zur Erhaltung der Dorfstrukturen und des Ortsbildes

Ziel: Orientierung der Siedlungsentwicklung an der Versorgungsqualität der Ortsteile mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und öffentlichem Verkehr

- Beschränkung der Neuwidmung von Wohnbauland in Ortsteilen mit geringerer Versorgungsqualität auf Abrundungsbedarf oder die qualitative Verbesserung bestehender Siedlungsgebiete
- Lokalbedarfsorientierte Neuwidmung von Bauland unter Berücksichtigung der Versorgungsqualität der Ortsteile
- Eröffnung von Nachverdichtungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Versorgungsqualität der Ortsteile

Die Gemeinde Wienerwald möchte mit diesen Zielsetzungen und Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes vermeiden, dass intensivere Nachverdichtung oder Baulanderweiterungen in Randlagen oder Siedlungsbereichen, die keine oder nur eine geringe Versorgungsqualität (Angebot an Einrichtungen mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und soziale Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs) aufweisen, stattfinden. Demnach soll auch unterbunden werden, dass größere Wohnbauvorhaben unstrukturiert und, je nach Verfügbarkeit der Bauplätze, in großem Abstand zueinander entstehen und eine harmonische Weiterentwicklung des Charakters der Siedlungsgebiete gefährden.

Des Weiteren möchte die Gemeinde hintanhaltend, dass durch eine starke Bevölkerungszunahme, die durch die Realisierung größerer Wohnbauprojekte in gewissen Siedlungsbereichen entstehen kann, kostenintensive Infrastrukturmaßnahmen wie z.B. die Ertüchtigung von Verkehrsflächen oder Wasser- und Abwasserleitungen in dezentralen oder unterversorgten Bereichen der Gemeinde realisiert werden müssen.

Insbesondere die Orte bzw. Ortsteile Stangau, Wöglerin, Gruberau, Dornbach und Ameisbühl, aber auch Teilbereiche abseits der Ortskerne in Sulz, Sittendorf und Grub charakterisieren sich einerseits durch ihre Abgeschlossenheit (umgeben von Wald oder dem freien Landschaftsraum) und/oder zum anderen durch ihre fast ausschließlich monostrukturierte Bebauung durch Ein- oder Zweifamilienhäuser aus der Zeit der Suburbanisierungsdynamik der 1960er bis 1990er Jahre.

Als Nachteile dieser Siedlungsstrukturen sind demnach die teils periphere Lage abseits der kompakten Ortskerne und des Gemeindezentrums, ihre Monofunktionalität als Wohngebiete und die dadurch fehlenden Versorgungseinrichtungen sowie schwierige topographische Gegebenheiten und Herausforderungen in der Erschließung aufgrund der vorhandenen Verkehrswege zu nennen.

Andererseits entstehen durch diese Strukturen auch Qualitäten, wie eine hoher Durchgrünungsgrad und ein hohes Maß an Privatheit, was, blickt man auf die Corona-Pandemie (Bedeutung von öffentlichen, aber auch privaten Grün- und Freiräumen) und die Auswirkungen des Klimawandels (Hitze, Starkregenereignisse und Bedeutung von Flächen zur Kühlung und Versickerung), besonders in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen hat. Diese Qualitäten möchte die Gemeinde Wienerwald erhalten und verbessern bzw. mit Instrumenten der örtlichen Raumordnung absichern.

Ziel ist es daher, die kleingliedrigen, durchgrüneten Siedlungsstrukturen, die sich zum Teil in exponierten Lagen befinden und damit Fernwirkung entfalten und auf das Landschaftsbild Einfluss nehmen, und/oder deren Erschließung aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für intensivere Nachverdichtung ungünstig ist, zu erhalten. Eine unstrukturierte Siedlungsentwicklung wird dadurch unterbunden. Vielmehr sieht das örtliche Entwicklungskonzept Wienerwald 2035+ eine geordnete und gesteuerte Siedlungsentwicklung im Bereich der Ortsteile mit guter Versorgungsfunktion vor.

Die beabsichtigte Änderung des ÖROP bewirkt, dass in den von der Änderung betroffenen Siedlungsbereichen pro Grundstück in der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) nur noch maximal zwei, bzw. in Einzelfällen unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes, drei Wohnungen errichtet werden dürfen. Ausgenommen sind bestehende Wohngebäude innerhalb der betroffenen Siedlungsbereiche, die bereits vor der Festlegung dieser Beschränkung mehr als zwei bzw. drei baubehördlich bewilligte Wohnungen aufweisen.

Fehlentwicklungen, wie die intensivere Nachverdichtung in den von der beabsichtigten Änderung betroffenen Siedlungsgebieten durch die Schaffung von Wohnhausanlagen mit mehr als zwei bzw. drei Wohnungen pro Grundstück im Bauland Wohngebiet (BW) werden durch diese Maßnahme vermieden.

3.1.2 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen (Bewertung für alle Änderungspunkte)

Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen pro Grundstück wird die Nutzungsintensität der entsprechenden Baulandflächen eingeschränkt, wodurch das Ortsbild und der strukturelle Charakter bewahrt und etwaigen Überlastungen der Verkehrs- und technischen Infrastruktur vorgebeugt werden kann.

Es handelt sich bei der beabsichtigten Änderung nicht um eine Änderung der Widmungsart, sondern lediglich um die Festlegung eines Zusatzes zu den bestehenden Widmungen. Nachdem durch diesen Zusatz die Nutzungsintensität im Rahmen der festgelegten Widmung reduziert wird, ist allenfalls von positiven und nicht von erheblich negativen Auswirkungen auszugehen.

Die Änderungspunkte sind daher vom Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erheblich negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können (siehe auch Anhang 2, Screening-Formular).

3.1.3 Erhebung der Grundlageninformationen

Grundlagen für die Festlegung der beabsichtigten Widmungszusätze zur Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück gem. § 16 Abs. 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022 sind Erhebungen der Siedlungsstruktur und der Siedlungsentwicklung, die im Zuge der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes Wienerwald 2035+ erarbeitet wurden (siehe Anhang 7-9).

Die Feinabgrenzung jener Bereiche, für die eine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan erfolgen soll, basiert auf Daten aus Erhebungen des Bauamtes der Gemeinde Wienerwald. Dabei wurden mittels Flächenwidmungsplan, Bauakten sowie des AGWR (Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister) alle Bauplätze im Gemeindegebiet erhoben, für die die Widmung Bauland Wohngebiet bzw. Bauland Kerngebiet festgelegt ist und auf denen im Bestand mehr als zwei bzw. sechs Wohnungen errichtet oder bewilligt sind (Stand: März 2023, siehe Anhang 6).

3.1.4 Übersicht der von den Änderungspunkten betroffenen Bereiche

Abbildung 8 zeigt eine Übersicht der von den Änderungspunkten betroffenen Bereiche im Gemeindegebiet von Wienerwald. Insgesamt werden 21 Änderungen hinsichtlich der Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück beabsichtigt.

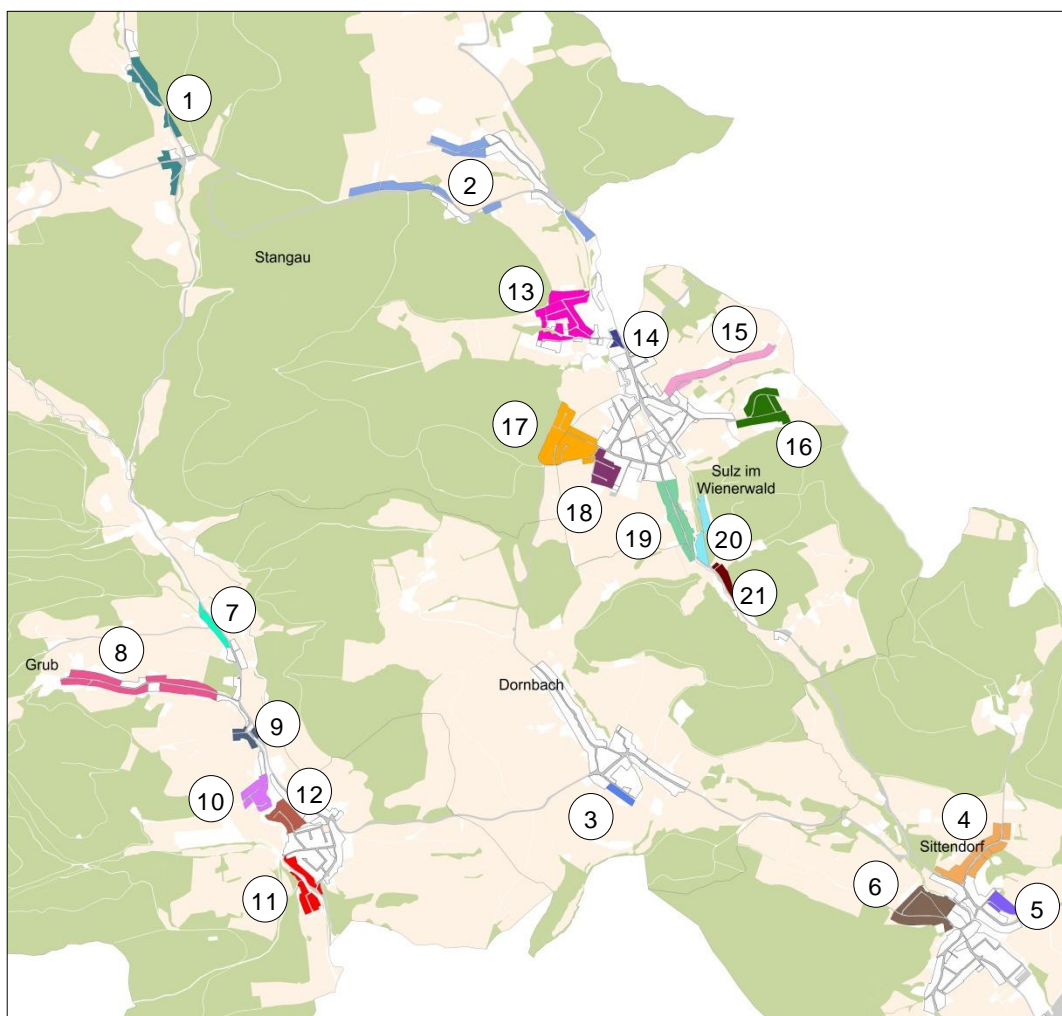


Abbildung 8: Übersicht über die von den Änderungspunkten betroffenen Bereiche (Bunt eingefärbte Flächen mit zugehöriger Nummer - betroffene Bereiche der Änderungspunkte, grün - Waldflächen, beige - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, grau - Verkehrsflächen, weiß mit dunkler Umrandung - weitere Baulandflächen, die nicht von den gegenständlichen Änderungen betroffen sind). Quelle: eigene Darstellung, Mai 2023

3.2 Beschreibung der Änderungspunkte

3.2.1 Änderungspunkt 1: KG Stangau, Heiligenkreuzer Straße / Klausner Straße, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)

3.2.1.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Stangau, Gst. Nr. 108/79, 108/64, 108/19, 108/16 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 1
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

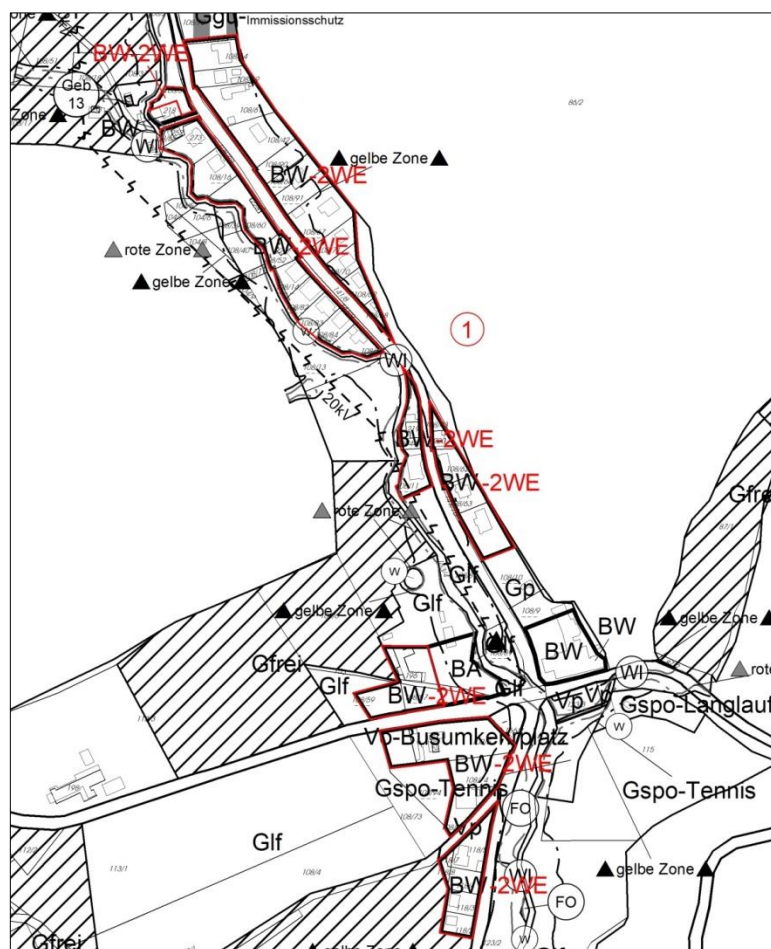


Abbildung 9: Plandarstellung des Änderungspunktes 1, ohne Maßstab, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.1.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft jene Flächen entlang der Heiligenkreuzer sowie der Klausner Straße im Ortsteil Gruberau (Katastralgemeinde Stangau), die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wienerwald (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet sind.

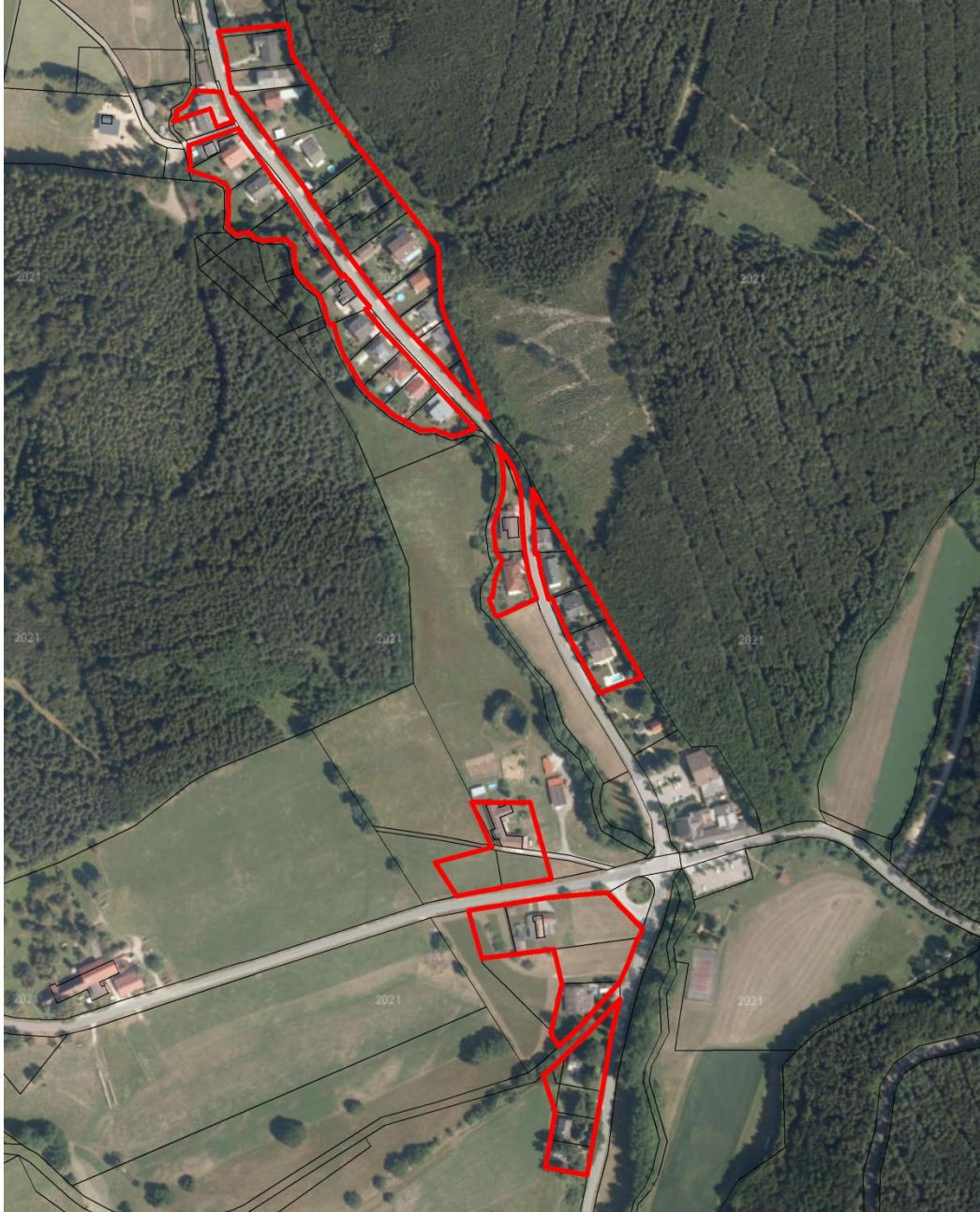


Abbildung 10: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 1 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Gruberau charakterisiert sich durch ein Siedlungsband entlang der Heiligenkreuzer Straße (siehe Abbildung 10). Die einzelnen Baulandflächen sind durch unterschiedliche Grünlandwidmungsarten an einigen Stellen entlang dieses Siedlungsbandes unterbrochen (z.B. Gp, Glf, Ggü-Immissionsschutz) (siehe Abbildung 9).

Das Siedlungsgebiet zeichnet sich durch ein hohes Maß an räumlicher Abgeschlossenheit aus und steht in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptort Sulz im Wienerwald. Auch die weiteren Ortsteile der Gemeinde befinden sich mehrere Kilometer von

Gruberau in südlicher bzw. südöstlicher Richtung entfernt. Mit Ausnahme eines kleinen Betriebsgebietes (BB-emissionsarme Betriebe), auf dem ein Gebäude- und Sicherheitstechnikunternehmen angesiedelt ist, dominiert die Wohnnutzung im Siedlungsgebiet.

Die vorherrschende Bebauungsstruktur im Siedlungsgebiet ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern aus den 1960er- bis 1990er-Jahren, die sich durch einen hohen Durchgrünungsgrad und ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) kennzeichnet (siehe Abbildung 11 und Abbildung 12). Vereinzelt sind landwirtschaftliche Gebäude und Höfe an den Rändern bzw. außerhalb des Siedlungsgebietes zu finden. Auf dem Grundstück Nr. 108/9 befindet sich ein größerer Gebäudebestand, ein ehemaliger Gastronomie- und Hotelbetrieb, der derzeit als Wohngebäude genutzt wird.



Abbildung 11 (links): Bebauungsstruktur Gruberau, Heiligenkreuzer Straße Blickrichtung Süden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023

Abbildung 12 (rechts): Bebauungsstruktur Gruberau, Heiligenkreuzer Straße Blickrichtung Norden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023

Die Erschließung des Siedlungsgebietes erfolgt im Wesentlichen über die Heiligenkreuzer Straße, die von Norden nach Süden verläuft und Gruberau mit den Ortsteilen Buchelbach, Gföhler und Grub verbindet. In östlicher Richtung führt die L127 zu den Ortsteilen Linke Wöglerin, Stangau und zum Hauptort Sulz im Wienerwald. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die durch Gruberau verlaufen, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die isolierte Lage des Ortsteiles abseits von den Versorgungseinrichtungen der Gemeinde (Nahversorger, Gemeindeamt, Arztpraxis, Volksschule, Bank- und Poststelle) und den großen Distanzen zwischen den Orten verstärkt.

Aufgrund des hohen naturschutzfachlichen Wertes des Landschaftsraumes von Wienerwald, zum Erhalt der vorhandenen Ortsränder und der Erholungslandschaft sowie zur Gewährleistung eines wirtschaftlichen Einsatzes öffentlicher Mittel bei der Herstellung technischer Infrastruktur ist der Siedlungsbereich Gruberau von flächigen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Die gewidmete Baulandmenge, einschließlich allfälliger Verkehrsflächen sowie Grünland-Kleingärten und Grünland-Campingplätze) darf grundsätzlich nicht vergrößert werden.

3.2.1.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 9), da die betroffenen Flächen:

- auch auf längere Sicht eine mangelhafte Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie nachhaltiger Mobilität aufweisen werden (Lage abseits von Versorgungseinrichtungen, Abhängigkeit vom PKW aufgrund des vorhandenen ÖV-Angebotes, große Distanzen für Fuß- und Radverkehr),

- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund ihrer peripheren Lage abseits des Hauptortes und des umgebenden Waldes und freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

Ausgenommen von der Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück sind die Grundstücke Nr. 218 und 108/9, beide KG Stangau (siehe Abbildung 13 und Abbildung 14). Auf dem Grundstück Nr. 218 ist ein baubehördlich bewilligter Gebäudebestand mit fünf Wohneinheiten vorhanden, auf dem Grundstück Nr. 108/9 mit zwölf baubehördlich bewilligten Wohnungen. Zur Sicherung des Gebäudebestandes wird hier von einer Beschränkung der zulässigen Wohnungen abgesehen. Um die Siedlungsentwicklung auch auf diesen beiden Grundstücken restriktiv steuern zu können, werden weitere raumordnungsrechtliche Instrumente geprüft.



Abbildung 13 (links): Wohngebäude (ehem. Hotel) auf dem Grundstück Nr. 108/9, KG Stangau. Lt. Erhebung der Gemeinde Wienerwald 12 Wohneinheiten bewilligt. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023

Abbildung 14 (links): Wohngebäude auf dem Grundstück Nr. 218, KG Stangau. Lt. Erhebung der Gemeinde Wienerwald 5 Wohneinheiten bewilligt. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023

3.2.2 Änderungspunkt 2: KG Stangau, Linke Wöglerin, Mittlere Wöglerin, Wöglerstraße, Waldweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)

3.2.2.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Stangau, Gst. Nr. 72/60, 72/50, 72/23 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 2
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

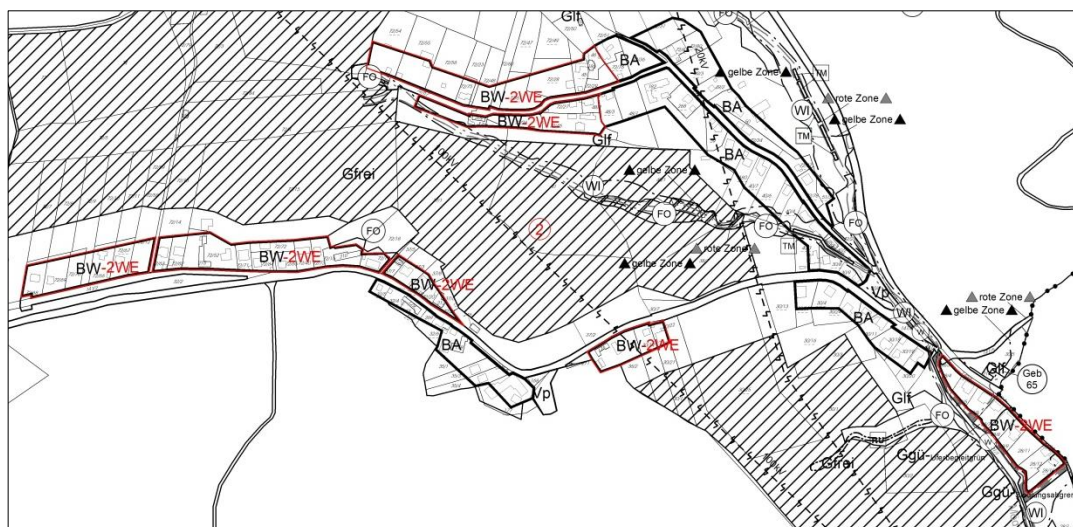


Abbildung 15: Plandarstellung des Änderungspunktes 2, ohne Maßstab, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.2.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft die Ortsteile Linke Wöglerin und Mittlere Wöglerin im Nordosten der Gemeinde Wienerwald (Katastralgemeinde Stangau).



Abbildung 16: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 2 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Die Ortsteile sind als Siedlungssplitter rund um ehem. landwirtschaftliche Strukturen entstanden und charakterisieren sich heute durch zwei Siedlungsbänder entlang der L128 Wöglerstraße, der L127 Linke Wöglerin und des Waldweges bzw. der Straße Mittlere Wöglerin. Im Bereich der Straße Linke Wöglerin (L127) sind die Baulandflächen durch größere Grünlandbereiche (Glf) voneinander getrennt. Teile der beiden Siedlungen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Agrargebiet (BA) gewidmet. Die von der gegenständlichen Änderung betroffenen Flächen sind als Bauland Wohngebiet (BW) festgelegt.

Die Siedlungsbereiche stehen in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptort Sulz im Wienerwald. Auch die weiteren Ortsteile der Gemeinde befinden sich mehrere Kilometer in Richtung Süden bzw. Südwesten entfernt. Mit Ausnahme eines Gasthauses an der L127 dominiert die Wohnnutzung in den beiden Ortsteilen. Das Gelände steigt in

diesem Teil des Gemeindegebietes Richtung Westen bzw. Nordwesten an, weshalb Teile der Siedlungen recht exponiert liegen (siehe Abbildung 17 und Abbildung 18).



Abbildung 17: Blick von der L127 Richtung Norden auf den Siedlungsbereich Mittlere Wöglerin. Quelle: eigene Aufnahme, Juni 2019



Abbildung 18: Blick von der L127 Richtung Westen auf den Siedlungsbereich Linke Wöglerin. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 06.02.2023

Die vorherrschende Bebauungsstruktur ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern aus den 1960er- bis 1990er Jahren. Vereinzelt finden sich Gebäude, die vor 1945 sowie nach 2000 errichtet wurden. Der Gebäudebestand kennzeichnet sich durch einen hohen Durchgrünungsgrad und ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II; siehe Abbildung 19). Vereinzelt sind landwirtschaftliche Gebäude und Höfe vorhanden, diese befinden sich aber auf Flächen mit der Widmung Bauland Agrargebiet (BA).



Abbildung 19: Bebauungsstruktur Linke Wöglerin, Bereich Abzweigung Waldweg. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023

Die Erschließung des Siedlungsgebietes Linke Wöglerin erfolgt über die L127 und den Waldweg (Sackgasse), der Bereich Mittlere Wöglerin wird durch die gleichnamige Straße, die im Südwesten des Ortsteiles von der L127 abzweigt und ebenso eine Sackgasse ist, erschlossen. Entlang der Straße Mittlere Wöglerin befinden sich mehrere Engstellen bzw. enge Streckenabschnitte, die unter fünf bzw. unter sechs Meter breit sind. Die L127 mündet im Südwesten des Siedlungsbereiches in die L128 (Wöglerstraße) ein, die nach Sulz führt.

Zwei Bushaltestellen befinden sich an der L127 - eine ca. 200 m nordwestlich des bestehenden Gasthofes und eine im Kreuzungsbereich mit der L128, am Fuß der Mittleren Wöglerin. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinie, die diese beiden Haltestellen anfährt, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die isolierte Lage des Ortsteiles abseits von den Versorgungseinrichtungen der Gemeinde (Nahversorger, Gemeindeamt, Kindergarten, Volksschule, Bank- und Poststelle) und den großen Distanzen zwischen den Orten verstärkt.

Aufgrund des hohen naturschutzfachlichen Wertes des Landschaftsraumes von Wienerwald, zum Erhalt der vorhandenen Ortsränder und der Erholungslandschaft sowie zur Gewährleistung eines wirtschaftlichen Einsatzes öffentlicher Mittel bei der Herstellung technischer Infrastruktur sind die Siedlungsbereiche Linke und Mittlere Wöglerin von flächigen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Die gewidmete Baulandmenge, einschließlich allfälliger Verkehrsflächen sowie Grünland-Kleingärten und Grünland-Campingplätze) darf grundsätzlich nicht vergrößert werden.

3.2.2.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 15), da die betroffenen Flächen:

- auch auf längere Sicht eine mangelhafte Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie nachhaltiger Mobilität aufweisen werden (Lage abseits von Versorgungseinrichtungen, Abhängigkeit vom PKW aufgrund des vorhandenen ÖV-Angebotes, große Distanzen für Fuß- und Radverkehr),
- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund ihrer räumlich exponierten Lage und des umgebenden Waldes und freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (Sackgassen, Engstellen, Ausbau der Verkehrsinfrastruktur aufgrund bestehender Straßenraumverhältnisse schwer möglich) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

3.2.3 Änderungspunkt 3: KG Dornbach, Kapellenweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)

3.2.3.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Dornbach, Gst. Nr. 158/1, 157/2, 156/3 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW

Planung: BW-2WE

Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG): keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)

Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG): keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)

Änderungsanlass: Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

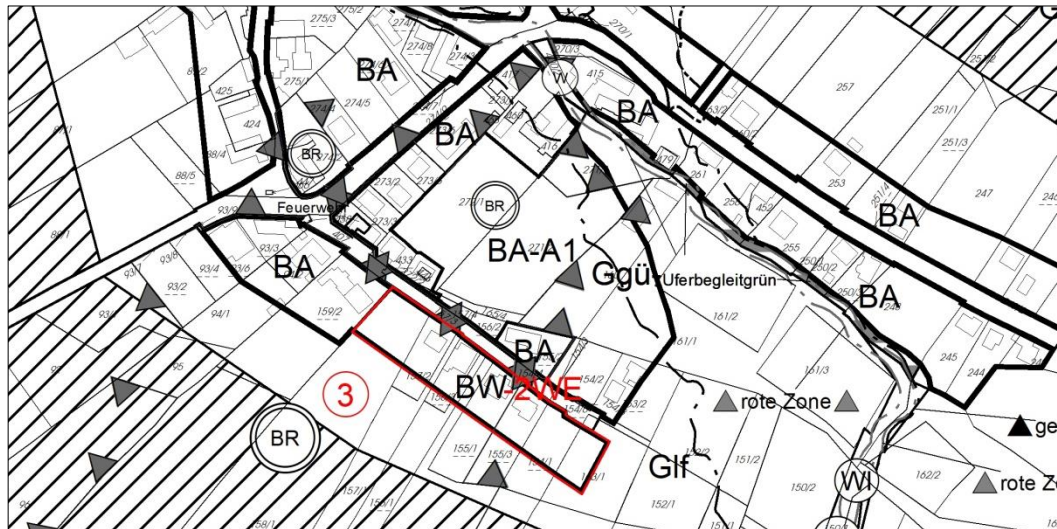


Abbildung 20: Plandarstellung des Änderungspunktes 3, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.3.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft den Siedlungsbereich Kapellenweg in der Katastralgemeinde Dornbach.



Abbildung 21: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 3 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Durch die noch deutlich sichtbare landwirtschaftliche Nutzung überwiegt in Dornbach im Gegensatz zu anderen Ortsteilen der Gemeinde Wienerwald noch der dörfliche Charakter. Dies ist auch auf Ebene des Flächenwidmungsplanes abzulesen - mit Ausnahme des südlichen Bereiches des Kapellenweges, der als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet ist, ist das gesamte Bauland in der Katastralgemeinde als Bauland Agrargebiet (BA) festgelegt.

Dornbach liegt in einer Talsenke des gleichnamigen Dornbaches, der den Ort von Nordwesten Richtung Südosten durchfließt. Der gegenständliche Siedlungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand und ist von der L2101 sowohl von Sittendorf (siehe Abbildung 22), als auch von Grub kommend (siehe Abbildung 23), gut einsehbar.



Abbildung 22: Blick auf Dornbach von Sittendorf kommend (L2101), Kapellenweg siehe rote Umrandung. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2018, Stand: 20.03.2023



Abbildung 23: Blick auf Dornbach von Grub kommend (L2101), Kapellenweg siehe rote Umrandung. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2018, Stand: 20.03.2023

In Dornbach gibt es keine Versorgungseinrichtungen, es dominiert, neben den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben, vor allem die Wohnnutzung. Ein Gasthaus befindet sich an der L2101 im Ortszentrum. Im Bereich des Kapellenweges befinden sich mehrere Einfamilienhäuser aus den 1980er-Jahren sowie einzelne, noch unbebaute Bauplätze (siehe Abbildung 21 und Abbildung 24). Die Flächen sind ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt. Ansonsten ist die Siedlungsstruktur in Dornbach neben weiteren Einfamilienhausbereichen, die sich auch überwiegend an den Ortsrändern befinden und durch einen hohen Durchgrünungsgrad und geringe Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) gekennzeichnet sind, von (zum Teil ehemals) landwirtschaftlichen Hofstrukturen geprägt.

Die Erschließung des gegenständlichen Siedlungsbereiches erfolgt über die Landesstraße L2101 sowie den Kapellenweg selbst, der eine Sackgasse ist. Für den Kapellenweg ist außerdem eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 40 km/h sowie ein Fahrverbot, ausgenommen für Anrainerverkehr, festgelegt.



Abbildung 24: Blick von der Ortsstraße in den Kapellenweg. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2018, Stand: 31.01.2023

Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 100 m entfernt an der Ortsstraße im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinie, die diese beiden Haltestellen anfährt, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die isolierte Lage des Ortsteiles abseits von den Versorgungseinrichtungen der Gemeinde (Nahversorger, Gemeindeamt, Kindergarten, Volksschule, Bank- und Poststelle) und den großen Distanzen zwischen den Orten verstärkt.

Aufgrund des hohen naturschutzfachlichen Wertes des Landschaftsraumes von Wienerwald, zum Erhalt der vorhandenen Ortsränder und der Erholungslandschaft sowie zur Gewährleistung eines wirtschaftlichen Einsatzes öffentlicher Mittel bei der Herstellung technischer Infrastruktur ist der Siedlungsbereich Dornbach von flächigen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Die gewidmete Baulandmenge, einschließlich allfälliger Verkehrsflächen sowie Grünland-Kleingärten und Grünland-Campingplätze) darf grundsätzlich nicht vergrößert werden.

3.2.3.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 20), da die betroffenen Flächen:

- auch auf längere Sicht eine mangelhafte Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie nachhaltiger Mobilität aufweisen werden (Lage abseits von Versorgungseinrichtungen, Abhängigkeit vom PKW aufgrund des vorhandenen ÖV-Angebotes, große Distanzen für Fuß- und Radverkehr),
- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund ihrer räumlich exponierten Lage und des umgebenden freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen (Lage am Ortsrand, gut einsehbar von der Umgebung),

- sich aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (nur eine Zufahrt, Sackgasse) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

3.2.4 Änderungspunkt 4: KG Sittendorf, Hauptstraße / Wildeggerstraße / Hochfeldgasse, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE (F)

3.2.4.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Sittendorf, Gst. Nr. 60/4, 549/4, 566/1 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE, BW-3WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

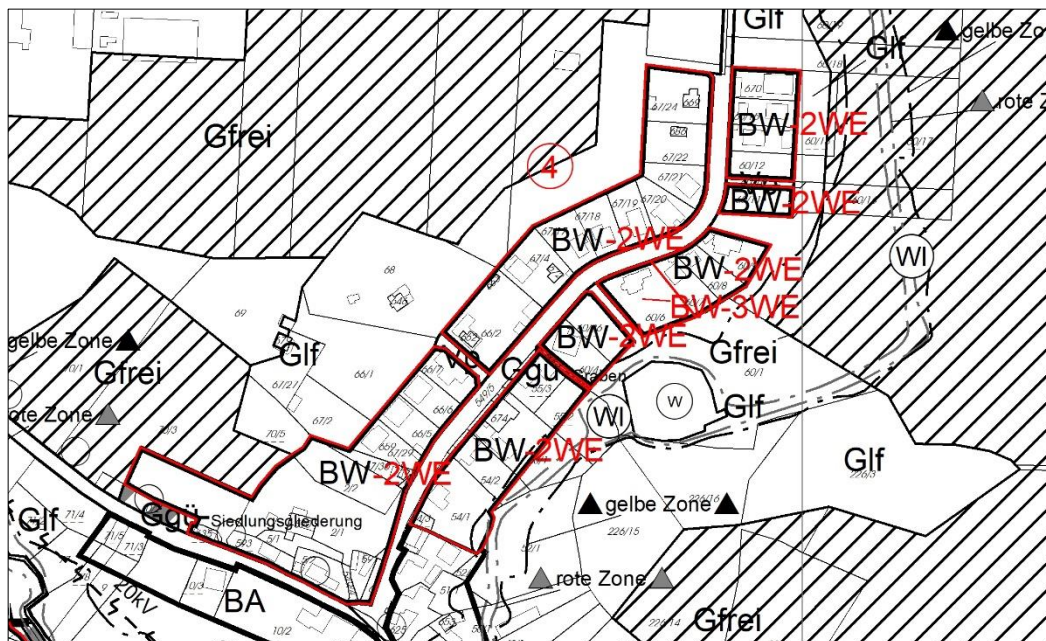


Abbildung 25: Plandarstellung des Änderungspunktes 4, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.4.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft den Siedlungsbereich in der Wildeggerstraße, einschließlich des angrenzenden Bereiches an der Hauptstraße sowie der Hochfeldgasse in der Katastralgemeinde Sittendorf.



Abbildung 26: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 4 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Die Siedlungsstruktur von Sittendorf ist vor allem durch die Lage in einer Talsenke sowie die vorhandenen Hauptverkehrswege (Heiligenkreuzer Straße, Hauptstraße, Gaadner Straße) geprägt. Das Gelände im Bereich der Wildeggerstraße steigt Richtung Norden an und weist gleichzeitig eine Neigung abwärts Richtung Osten hin zum Bach von Wildegg auf. Ein besonders markanter Geländesprung ist im südlichen Bereich an der Hauptstraße bemerkbar. Das Niveau an der Hauptstraße liegt um etwa 10-12 Höhenmeter niedriger als auf den angrenzenden Baulandflächen (gemessen an der dortigen Baulandgrenze nördlich der Hauptstraße).

Sittendorf zählt neben dem Hauptort Sulz zu den sich am dynamischsten entwickelnden Orten der Gemeinde Wienerwald. In Sittendorf sind die Volksschule der Gemeinde, die Feuerwehr, deren Einsatzgebiet auch die A21 Wiener Außenringautobahn ist, sowie der Sportplatz und der Bauhof der Gemeinde angesiedelt. Weitere wichtige Versorgungseinrichtungen befinden sich aber in den Orten Sulz im Wienerwald (Gemeindeamt, Nahversorger, Arzt, Bank- und Poststelle) und Grub (Kindergarten).

Der vom gegenständlichen Änderungspunkt betroffene Bereich liegt im Norden des Ortes und kennzeichnet sich im Wesentlichen als Siedlungsband entlang der Wildeggerstraße (siehe Abbildung 26). Die betroffenen Flächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Im Süden an der Hauptstraße grenzen Flächen mit der Widmung Bauland Agrargebiet (BA) an den gegenständlichen Siedlungsbereich an. Hier sind noch überwiegend landwirtschaftlich geprägte Hofstrukturen vorzufinden.

Die vorherrschende Bebauungsstruktur entlang der Wildeggerstraße ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern aus den 1960er- bis 1980er-Jahren (siehe Abbildung 27). Im nördlichen Bereich sind einige Gebäude neuerer Zeit vorhanden (ab 1990, siehe Abbildung 28), im südlichen Teil hin zur Hauptstraße befinden sich einige ältere Gebäude (vor 1960). Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus. Die Flächen sind fast ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt.



Abbildung 27 (links): Bebauungsstruktur Wildeggerstraße. Quelle: Eigene Aufnahme, August 2020

Abbildung 28 (rechts): Bebauungsstruktur Wildeggerstraße, nördlicher Siedlungsbereich. Quelle: Eigene Aufnahme, August 2020

Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße (L128) sowie die Wildeggerstraße selbst, die außerhalb des Siedlungsgebietes von Sittendorf weiter zum Schloss Wildegg führt. Die Hochfeldgasse verläuft als private Verkehrsfläche (Vp) Richtung Westen und erschließt einzelne Gebäude im Grünland.

Die Hauptstraße ist im Kreuzungsbereich mit der Wildeggerstraße sehr schmal, so dass das Passieren zweier Fahrzeuge teils schwer möglich ist. Die erlaubte Geschwindigkeit ist in diesem Straßenabschnitt auf 30 km/h beschränkt. Auch im südlichen Bereich der Wildeggerstraße ist eine Engstelle mit einer Breite von fünf Metern vorhanden. Hier ist eine erlaubte Geschwindigkeit von 40 km/h vorgegeben.



Abbildung 29 (links): Hauptstraße mit Blickrichtung Südosten auf die vorhandene Engstelle sowie den steilen Geländeanstieg Richtung Norden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 20.03.2023

Abbildung 30 (rechts): Wildeggerstraße mit Blickrichtung Süden, Höhe Grundstück Nr. 54/1. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich auf der Hauptstraße auf Höhe der Freiwilligen Feuerwehr, etwa 70 Meter vom Kreuzungsbereich mit der Wildeggerstraße entfernt. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestelle anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die Lage des Siedlungsbereiches abseits von den Versorgungseinrichtungen der Gemeinde im Hauptort Sulz (Nahversorger, Gemeindeamt, Arztpraxis, Bank- und Poststelle) und den großen Distanzen zwischen den Orten verstärkt.

Aufgrund des hohen naturschutzfachlichen Wertes des Landschaftsraumes von Wienerwald, zum Erhalt der vorhandenen Ortsränder und zur Freihaltung der Hanglagen und Wiesenbereiche ist der Siedlungsbereich Sittendorf von linearen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Bauländerweiterungen über diese Siedlungsgrenzen hinaus sind daher auch im gegenständlichen Bereich auszuschließen.

3.2.4.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 25), da die betroffenen Flächen:

- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund ihrer räumlich exponierten Lage des umgebenden freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (Engstellen, Ausbau der Verkehrsinfrastruktur aufgrund bestehender Straßenraumverhältnisse schwer möglich) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.
- sich aufgrund topografischer Verhältnisse (teilweise starker Geländeanstieg, Hanglagen) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

Auf dem Grundstück Nr. 60/6, KG Sittendorf, sind im Bestand drei baubehördlich bewilligte Wohnungen vorhanden. Zur Sicherung des Gebäudebestandes wird hier eine Beschränkung auf drei zulässige Wohnungen vorgenommen (BW-3WE). Für alle weiteren gegenständlichen Grundstücke erfolgt eine Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE).

3.2.5 Änderungspunkt 5: KG Sittendorf, Hauptstraße/Kreuzriegelstraße, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)

3.2.5.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Sittendorf, Gst. Nr. 570/2, 232/1, 226/2 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4, Blatt 5
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

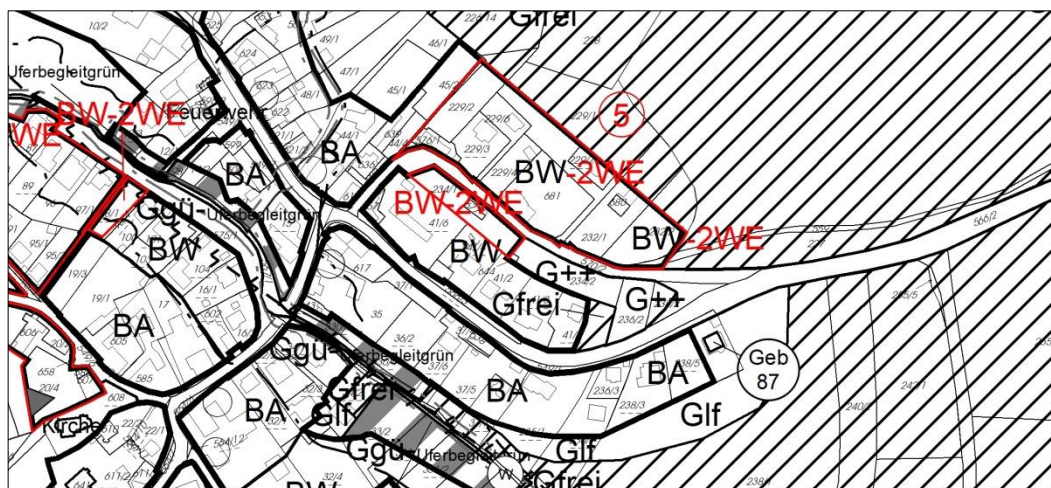


Abbildung 31: Plandarstellung des Änderungspunktes 5, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.5.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft den Siedlungsbereich in der Kreuzriegelstraße in der Katastralgemeinde Sittendorf.



Abbildung 32: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 5 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Die Siedlungsstruktur von Sittendorf ist vor allem durch die Lage in einer Talsenke sowie die vorhandenen Hauptverkehrswege (Heiligenkreuzer Straße, Hauptstraße, Gaadner Straße) geprägt. Der Siedlungsbereich um die Kreuzriegelstraße befindet sich im Osten von Sittendorf, nördlich der Hauptstraße. Das Gelände steigt in diesem Bereich Richtung Nordosten deutlich an und weist gleichzeitig eine Neigung abwärts Richtung Nordwesten hin zum Bach von Wildegg auf. Von der Hauptstraße bis zur nördlichen Baulandgrenze ist ein Geländeanstieg von etwa 20 Höhenmetern zu verzeichnen.

Sittendorf zählt neben dem Hauptort Sulz zu den sich am dynamischsten entwickelnden Orten der Gemeinde Wienerwald. In Sittendorf sind die Volksschule der Gemeinde, die Feuerwehr, deren Einsatzgebiet auch die A21 Wiener Außenringautobahn ist, sowie der Sportplatz und der Bauhof der Gemeinde angesiedelt. Weitere wichtige Versorgungseinrichtungen befinden sich aber in den Orten Sulz im Wienerwald (Gemeindeamt, Nahversorger, Arzt, Bank- und Poststelle) und in Grub (Kindergarten). Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, bestockte Flächen und Wiesen an den gegenständlichen Bereich an (Widmung Grünland Freihaltfläche, Gfrei).

Die betroffenen Flächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Westlich grenzen Flächen mit

der Widmung Bauland Agrargebiet (BA) an. Hier sind noch überwiegend landwirtschaftlich geprägte Strukturen vorhanden. Südlich liegen Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) sowie Grünland Friedhof (G++) und Grünland Freihaltefläche (Gfrei).

Die vorherrschende Bebauungsstruktur im gegenständlichen Siedlungsbereich ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern aus den 1970er- bis 1980er Jahren. Einige ältere Objekte (vor 1945) befinden sich im westlichen Bereich der Kreuzriegelstraße. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus. Die Flächen sind ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt.

Die Erschließung des Siedlungsbereiches erfolgt über zwei Zufahrten von der L2095 (Hauptstraße) in die Kreuzriegelstraße. Eine befindet sich im Osten im Bereich der Ortsausfahrt, eine im Westen im Kreuzungsbereich der Hauptstraße mit der Heiligenkreuzer Straße. Für diese Zufahrt besteht, ausgenommen für Anrainerverkehr, ein Ein- bzw. Durchfahrtsverbot sowie eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 40 km/h. Die Zufahrt zur Kreuzriegelstraße im Osten ist für Kraftfahrzeuge über 3,5 Tonnen verboten. Da von dieser Seite auch die Zufahrt zum Friedhof erfolgt, gilt aber kein allgemeines Einfahrtsverbot. Die Straße weist mehrere Engstellen mit einer Straßenbreite unter sechs Metern auf, weshalb ein Passieren zweier Fahrzeuge teils schwer möglich ist.



Abbildung 33 (links): Westliche Einfahrt in die Kreuzriegelstraße. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2021, Stand: 31.01.2023

Abbildung 34 (rechts): Kreuzriegelstraße mit Blick nach Westen/Zufahrt von Osten. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2021, Stand: 31.01.2023

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße auf Höhe der Freiwilligen Feuerwehr, etwa 70 Meter vom Kreuzungsbereich mit der Kreuzriegelstraße entfernt. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestelle anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die Lage des Siedlungsbereiches abseits von den Versorgungseinrichtungen der Gemeinde im Hauptort Sulz (Nahversorger, Gemeindeamt, Bank- und Poststelle) und den großen Distanzen zwischen den Orten verstärkt.

Aufgrund des hohen naturschutzfachlichen Wertes des Landschaftsraumes von Wienerwald, zum Erhalt der vorhandenen Ortsränder und zur Freihaltung der Hanglagen und Wiesenbereiche ist der Siedlungsbereich Sittendorf von linearen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Baulanderweiterungen über diese Siedlungsgrenzen hinaus sind daher auch im gegenständlichen Bereich auszuschließen.

3.2.5.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine

Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 31), da die betroffenen Flächen:

- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund ihrer Siedlungsrandlage und des umgebenden freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (Engstellen, Ausbau der Verkehrsinfrastruktur aufgrund bestehender Straßenraumverhältnisse schwer möglich) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

Da die südlich angrenzenden Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) aufgrund der Lage an der Hauptstraße stärker zum Ortskern hin orientiert sind und eine bessere Erschließungssituation aufweisen, wird für diese Flächen keine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück beabsichtigt.

3.2.6 Änderungspunkt 6: KG Sittendorf, Lärbaumweg, Brunfeldgasse, Sommeraugasse, Erlengasse, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)

3.2.6.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Sittendorf, Gst. Nr. 129/26, 112/3, 129/43 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

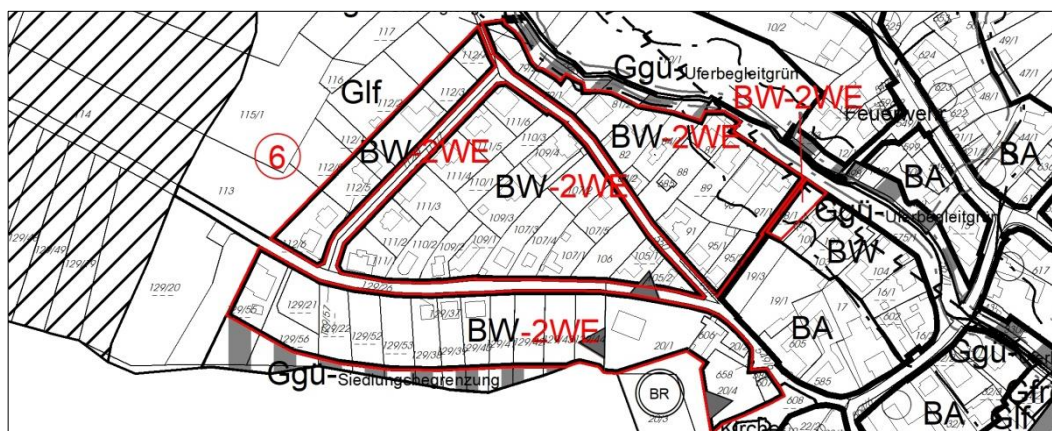


Abbildung 35: Plandarstellung des Änderungspunktes 6, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.6.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft den Siedlungsbereich in der Brunfeldgasse, der Sommeraugasse, dem Lärbaumweg und der Erlengasse in der Katastralgemeinde Sittendorf.

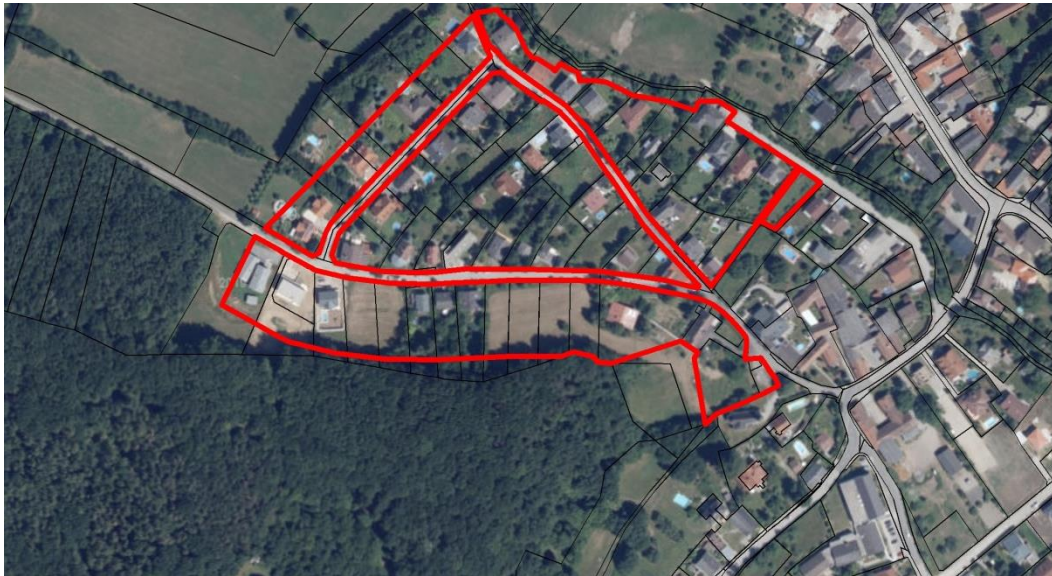


Abbildung 36: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 6 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Die Siedlungsstruktur von Sittendorf ist vor allem durch die Lage in einer Talsenke sowie die vorhandenen Hauptverkehrswege (Heiligenkreuzer Straße, Hauptstraße, Gaadner Straße) geprägt. Der von der Änderung betroffene Siedlungsbereich befindet sich westlich der Heiligenkreuzer Straße, südlich des Mödlingbaches und nördlich der Waldflächen, die am Fuß des Großen Buchkogels liegen. Das Gelände steigt vom Bach (Seehöhe etwa 358-360 m.ü.A.) in Richtung Süden deutlich an. Jene Grundstücke, die südlich des Lärbaumweges liegen (Seehöhe etwa 380-392 m.ü.A. an der südlichen Baulandgrenze), befinden sich daher in exponierter Lage (siehe Abbildung 37).



Abbildung 37: Blick von der L128 Hauptstraße auf den Siedlungsbereich Brunnfeldgasse (vordere Gebäude) / Lärbaumweg (exponiert liegende Gebäude im Hintergrund, siehe rote Umrandung) - im Vordergrund verläuft der Mödlingbach. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 31.01.2023

Die gegenständlichen Flächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Östlich angrenzend befinden sich Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) und Bauland Agrargebiet (BA).

Sittendorf zählt neben dem Hauptort Sulz zu den sich am dynamischsten entwickelnden Orten der Gemeinde Wienerwald. In Sittendorf sind die Volksschule der Gemeinde, die Feuerwehr, deren Einsatzgebiet auch die A21 Wiener Außenringautobahn ist, sowie der Sportplatz und der Bauhof der Gemeinde angesiedelt. Weitere wichtige Versorgungseinrichtungen befinden sich aber in den Orten Sulz im Wienerwald (Gemeindeamt, Nahversorger, Arzt, Bank- und Poststelle) und in Grub (Kindergarten).

Die vorherrschende Bebauungsstruktur ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern, die ab den 1960er Jahren in diesem Siedlungsbereich entstanden sind. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus (siehe Abbildung 38 und Abbildung 39). Südliche des Lärbaumweges ist rund die Hälfte der Bauplätze noch nicht bebaut, ansonsten finden sich in diesem Siedlungsbereich nur vereinzelt unbebaute Bauplätze. Die Flächen sind fast ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt.



Abbildung 38 (links): Sommeraugasse, Blick Richtung Südwesten. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023

Abbildung 39 (rechts): Erlengasse, Blick Richtung Nordwesten. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023

Die Erschließung des Siedlungsbereiches erfolgt über die Heiligenkreuzer Straße und weiter über den Lärbaumweg bzw. über die Erlengasse. Vom Lärbaumweg zweigt etwa nach 100 Metern die Brunnfeldgasse ab. Im Westen des Siedlungsbereiches verbindet die Sommeraugasse die Brunnfeldgasse mit dem Lärbaumweg. Die an den Mödlingbach angrenzende Erlengasse ist eine Sackgasse (siehe Abbildung 39), für die eine Geschwindigkeitsbeschränkung mit 40 km/h besteht. Auch für den Lärbaumweg, die Sommeraugasse und die Brunnfeldgasse ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 40 km/h festgelegt. Die Straßen sind aufgrund der vorhandenen Querschnitte (geringe Fahrbahnbreiten, keine bzw. keine durchgängigen Gehsteige) auf ein geringes Verkehrsaufkommen ausgelegt (Quell- und Zielverkehr im Siedlungsbereich; AnrainerInnen). Der Florianiweg quert den Siedlungsbereich von Südwesten nach Nordosten und führt als fußläufige Verbindung über den Mödlingbach und den Postweg zur Hauptstraße.

Richtung Westen verlaufen zwei Güterwege, die zur Dornbacher Straße führen, die aber nicht für die Erschließung des Siedlungsbereiches geeignet sind (unbefestigte Wege, teilweise in Privateigentum).

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich auf der Hauptstraße auf Höhe der Freiwilligen Feuerwehr, etwa 150 Meter vom Erlenweg bzw. bei der Volksschule Sittendorf in der Gaadner Straße, ca. 100 Meter vom Kreuzungsbereich des Lärbaumweges mit der Heiligenkreuzer Straße entfernt. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestellen anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedi-

enzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die Lage des Siedlungsbereiches abseits von den Versorgungseinrichtungen der Gemeinde im Hauptort Sulz (Nahversorger, Gemeindeamt, Bank- und Poststelle) und den großen Distanzen zwischen den Orten verstärkt.

Aufgrund des hohen naturschutzfachlichen Wertes des Landschaftsraumes von Wienerwald, zum Erhalt der vorhandenen Ortsränder und zur Freihaltung der Hanglagen und Wiesenbereiche ist der Siedlungsbereich Sittendorf von linearen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Baulanderweiterungen über diese Siedlungsgrenzen hinaus sind daher auch im gegenständlichen Bereich auszuschließen.

3.2.6.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 35), da die betroffenen Flächen:

- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund ihrer räumlich exponierten Lage und des umgebenden Waldes und freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (Sackgasse, teilweise schmale Querschnitte, Ausbau der Verkehrsinfrastruktur aufgrund bestehender Straßenraumverhältnisse schwer möglich) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund topografischer Verhältnisse (Hanglagen, insbesondere im südlichen Bereich des Lärbaumweges) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

Der Florianiweg sowie der Postweg stellen eine wichtige fußläufige Verbindung zwischen dem Lärbaumweg, der Erlengasse und in weiterer Folge der Hauptstraße (über den Mödlingbach) dar. Für die Abgrenzung jener Bereiche, für die eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen je Grundstück festgelegt werden soll, wird diese Wegeverbindung herangezogen. Der östliche Teil der Erlengasse zwischen der Hauptstraße und dem Florianiweg weist noch einen breiteren Straßenquerschnitt auf als jener westlich des Florianiweges, der als Sackgasse mit Umkehrplatz endet. Außerdem ist der östliche Bereich stärker dem Ortskern um die Heiligenkreuzer Straße zugewandt und es besteht zumindest eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zur Hauptstraße, während der westliche Teil nur in dem Umkehrplatz mündet.

3.2.7 Änderungspunkt 7: KG Grub, Hauptstraße, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)

3.2.7.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Grub, Gst. Nr. 325/27, 325/13, 325/12 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)

Änderungsanlass:

Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

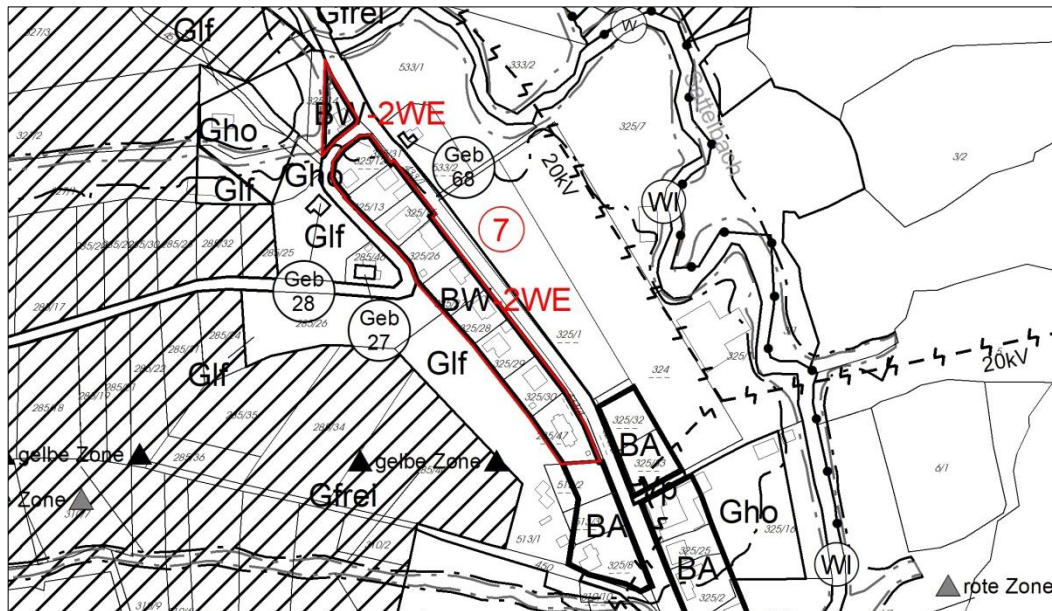


Abbildung 40: Plandarstellung des Änderungspunktes 7, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.7.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft den nördlichen Siedlungsbereich an der Hauptstraße in der Katastralgemeinde Grub.



Abbildung 41: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 7 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Der nördliche Gruber Siedlungsbereich an der Hauptstraße ist als Siedlungssplitter rund um ehemalige landwirtschaftliche Strukturen entstanden und charakterisiert sich heute

durch ein langgezogenes Siedlungsband entlang der Hauptstraße. Der Siedlungsbereich steht in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptort Sulz und den dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen (Gemeindeamt, Nahversorger, Arzt, Bank- und Poststelle). Das Zentrum des Ortes Grub, wo sich auch der Kindergarten der Gemeinde befindet, liegt etwa 1,2 bis 1,5 Kilometer in südliche Richtung entfernt.

Die vom Änderungspunkt betroffenen Flächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Südlich sowie östlich der Hauptstraße befinden sich Flächen mit der Widmung Bauland Agrargebiet (BA).

Die vorherrschende Bebauungsstruktur ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern, die ab den 1970er- bis in die 2000er-Jahre entstanden sind (siehe Abbildung 42). Die Flächen sind ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt. Rund um die als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmeten Flächen sind vereinzelt ältere Gebäude (vor 1945), vor allem (ehemalige) landwirtschaftliche Höfe, vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus. Die gegenständlichen Grundstücke werden ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Im Umfeld befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe und Betriebsgebäude (auf Flächen mit den Widmungen Grünland Land- und Forstwirtschaft/Glf und Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle/Gho) sowie einige erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb).

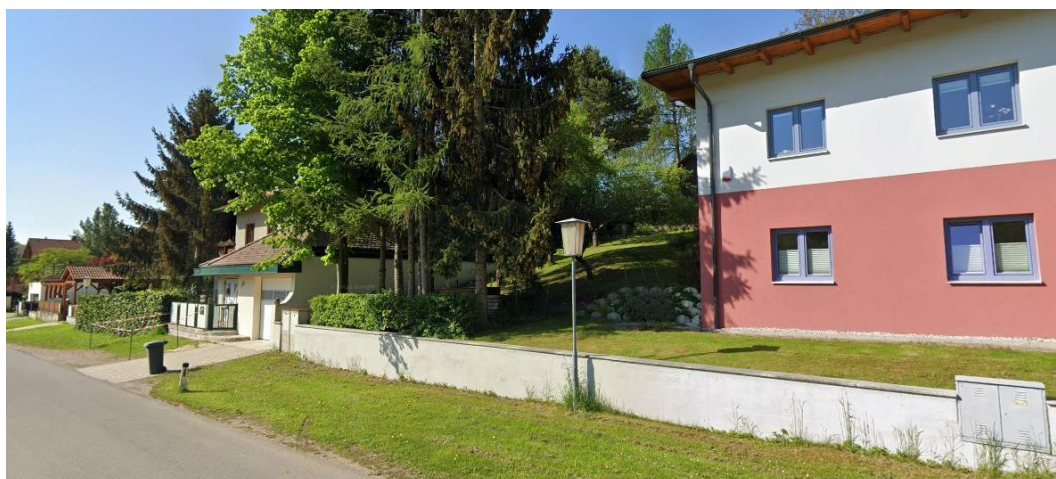


Abbildung 42: Bebauungsstruktur, Blick von der Hauptstraße Richtung Süden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Mai 2022, Stand: 20.03.2023

Die Erschließung des gegenständlichen Siedlungsbereiches erfolgt direkt über die Hauptstraße (L130). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße im Kreuzungsbereich mit der Straße Ameisbühel. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestellen anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die Lage des Siedlungsbereiches abseits von den Versorgungseinrichtungen der Gemeinde im Hauptort Sulz (Nahversorger, Gemeindeamt, Bank- und Poststelle) und den großen Distanzen zwischen den Orten verstärkt.

Aufgrund des hohen naturschutzfachlichen Wertes des Landschaftsraumes von Wienerwald, zum Erhalt der vorhandenen Ortsränder und der offenen Landschaft sowie zur Gewährleistung eines wirtschaftlichen Einsatzes öffentlicher Mittel bei der Herstellung technischer Infrastruktur ist der nördliche Siedlungsbereich an der Hauptstraße von flächigen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Die gewidmete Baulandmenge,

einschließlich allfälliger Verkehrsflächen sowie Grünland-Kleingärten und Grünland-Campingplätze) darf grundsätzlich nicht vergrößert werden.

3.2.7.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 40), da die betroffenen Flächen:

- auch auf längere Sicht eine mangelhafte Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie nachhaltiger Mobilität aufweisen werden (Lage abseits von Versorgungseinrichtungen, Abhängigkeit vom PKW aufgrund des vorhandenen ÖV-Angebotes, große Distanzen für Fuß- und Radverkehr),
- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund ihrer peripheren Lage abseits des Hauptortes und des umgebenden freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

3.2.8 Änderungspunkt 8: KG Grub, Birnbauerweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE (F)

3.2.8.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Grub, Gst. Nr. 270/4, 193/15, 297/2 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 3, Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE, BW-3WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

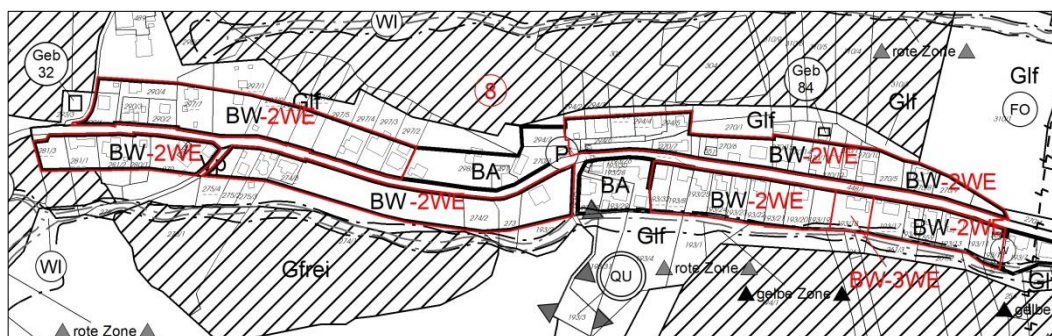


Abbildung 43: Plandarstellung des Änderungspunktes 8, ohne Maßstab, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.8.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft den Ortsteil Ameisbühel, genauer den Siedlungsbereich entlang des Birnbauerweges, in der Katastralgemeinde Grub.



Abbildung 44: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 8 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Der Siedlungsbereich Ameisbühel ist als Siedlungssplitter rund um ehemalige landwirtschaftliche Strukturen entstanden und charakterisiert sich heute durch ein langgezogenes Siedlungsband entlang des Birnbauerweges (ca. einen Kilometer Länge, gemessen vom Kreuzungspunkt mit der L130 bis zum westlichen Ende des Siedlungsbereiches). Das Gelände steigt in diesem Teil des Gemeindegebietes deutlich Richtung Westen an. Zudem besteht ein Nord-Süd-Gefälle hin zum Ameisbühelgraben, der südlich der Baulandflächen verläuft.

Der Siedlungsbereich steht in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptort Sulz und den dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen (Gemeindeamt, Nahversorger, Arzt, Bank- und Poststelle). Das Zentrum des Ortes Grub, wo sich auch der Kindergarten der Gemeinde befindet, liegt etwa 900 Meter südlich vom Kreuzungsbereich des Birnbauerweges mit der Hauptstraße (L130) entfernt.

Die Baulandflächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) im Bereich der vorhandenen Hofstrukturen als Bauland Agrargebiet (BA), alle weiteren Flächen sind als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Neben einigen unbebauten Bauplätzen besteht im westlichen Teil des Siedlungsbereiches südlich des Birnbauerweges eine große, zusammenhängende unbebaute Baulandfläche (Bauland Wohngebiet) mit einer Fläche von ca. 6.800 m².

Die vorherrschende Bebauungsstruktur ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern, die ab den 1960er-Jahren entstanden sind. Vereinzelt sind ältere Gebäude (vor 1945), vor allem (ehemalige) landwirtschaftliche Höfe vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus (siehe Abbildung 45 und Abbildung 46). Trotz einzelner noch vorhandener Hofstrukturen ist die klar dominierende Nutzung dieser Baulandflächen die Wohnnutzung.



Abbildung 45 (links): Bebauungsstruktur Birnbauerweg, Blick Richtung Westen. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023

Abbildung 46 (rechts): Bebauungsstruktur Birnbauerweg, Blick Richtung Osten. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023

Die Erschließung des gegenständlichen Siedlungsbereiches erfolgt über die Hauptstraße (L130) sowie den Birnbauerweg selbst, der im Westen als Sackgasse endet. Für diese Zufahrt besteht, ausgenommen für Anrainerverkehr, ein Ein- bzw. Durchfahrtsverbot sowie eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 40 km/h. Aufgrund einiger Engstellen (öffentliche Verkehrsflächen stellenweise unter 6 Meter Breite) ist das Passieren zweier Fahrzeuge erschwert (siehe Abbildung 47 und Abbildung 48).



Abbildung 47 (links): Straßenquerschnitt Birnbauerweg, Blick Richtung Westen. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023

Abbildung 48 (rechts): Straßenquerschnitt Birnbauerweg, Blick Richtung Osten. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße im Bereich der Sattelbachbrücke, die etwa 200 Meter vom Kreuzungsbereich des Birnbauerweges mit der Hauptstraße entfernt liegt. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestellen anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die Lage des Siedlungsbereiches abseits von den Versorgungseinrichtungen der Gemeinde im Hauptort Sulz (Nahversorger, Gemeindeamt, Bank- und Poststelle) und den großen Distanzen zwischen den Orten verstärkt.

Aufgrund des hohen naturschutzfachlichen Wertes des Landschaftsraumes von Wienerwald, zum Erhalt der vorhandenen Ortsränder und der offenen Landschaft sowie zur Gewährleistung eines wirtschaftlichen Einsatzes öffentlicher Mittel bei der Herstellung technischer Infrastruktur ist der Siedlungsbereich Birnbauerweg von flächigen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Die gewidmete Baulandmenge, einschließlich allfälliger Verkehrsflächen sowie Grünland-Kleingärten und Grünland-Campingplätze) darf grundsätzlich nicht vergrößert werden.

3.2.8.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 43), da die betroffenen Flächen:

- auch auf längere Sicht eine mangelhafte Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie nachhaltiger Mobilität aufweisen werden (Lage abseits von Versorgungseinrichtungen, Abhängigkeit vom PKW aufgrund des vorhandenen ÖV-Angebotes, große Distanzen für Fuß- und Radverkehr),
- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),

- sich aufgrund ihrer peripheren Lage und des umgebenden Waldes und freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (Sackgasse, Engstellen, Ausbau der Verkehrsinfrastruktur aufgrund bestehender Straßenraumverhältnisse schwer möglich) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund topografischer Verhältnisse (Hanglagen) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

Auf dem Grundstück Nr. 193/18, KG Grub, sind im Bestand drei baubehördlich bewilligte Wohnungen vorhanden. Zur Sicherung des Gebäudebestandes wird hier eine Beschränkung auf drei zulässige Wohnungen vorgenommen (BW-3WE). Für alle weiteren gegenständlichen Grundstücke erfolgt eine Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE).

3.2.9 Änderungspunkt 9: KG Grub, Hauptstraße, Josef-Englisch-Weg, Winkelberggasse, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)

3.2.9.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Grub, Gst. Nr. 247/1, 247/2, 249/1 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

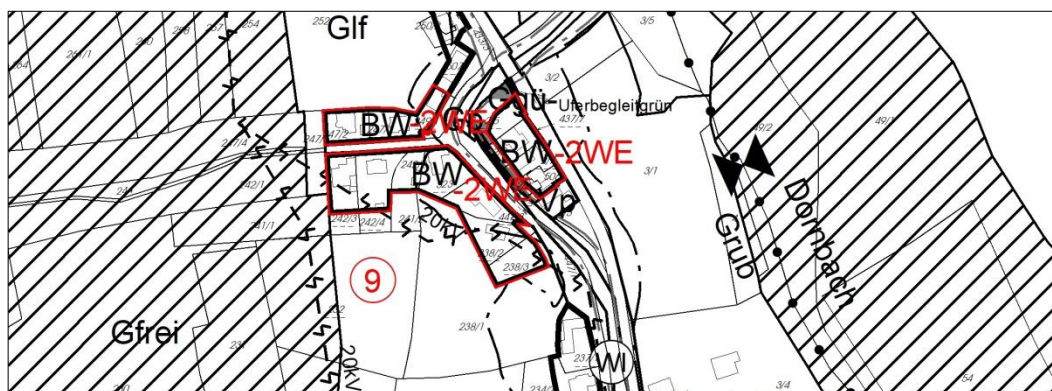


Abbildung 49: Plandarstellung des Änderungspunktes 9, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.9.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft den Siedlungsbereich um die Hauptstraße, den Josef-Englisch-Weg und die Winkelberggasse in der Katastralgemeinde Grub.



Abbildung 50: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 9 betroffenen Bereiches. Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Der gegenständliche Siedlungsbereich ist als Siedlungssplitter rund um ehemalige landwirtschaftliche Höfe entstanden und orientiert sich heute entlang des Sattelbaches, der in diesem Bereich eine Kurve bildet, sowie einer Stichstraße Richtung Westen. Der Siedlungsbereich steht in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptort Sulz und den dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen (Gemeindeamt, Nahversorger, Arzt, Bank- und Poststelle). Das Zentrum des Ortes Grub, wo sich auch der Kindergarten der Gemeinde befindet, liegt etwa 750 Meter in südliche Richtung entfernt.

Die vorherrschende Bebauungsstruktur ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern, die vorwiegend ab den 1990er-Jahren entstanden sind. Einzelne ältere Gebäude, (ehemalige) landwirtschaftliche Höfe, sind ebenfalls vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus (siehe Abbildung 51). Die gegenständlichen Grundstücke sind als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet und werden fast ausschließlich für Wohnzwecke genutzt, an der Hauptstraße befindet sich ein kleines Gasthaus. Nördlich an den gegenständlichen Bereich schließen Baulandflächen mit der Widmung Bauland Agrargebiet (BA) an, südlich Flächen mit der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) und weiter südlich wiederum mit der Widmung Bauland Agrargebiet (BA).



Abbildung 51 (links): Blick auf den Siedlungsbereich Josef-Englisch-Weg von der Hauptstraße Richtung Westen. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Mai 2022, Stand: 20.03.2023

Abbildung 52 (rechts): Zufahrt zur Winkelberggasse bzw. zum Josef-Englisch-Weg über den Sattelbach. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Mai 2022, Stand: 20.03.2023

Die Erschließung des gegenständlichen Siedlungsbereiches erfolgt zum Teil direkt über die Hauptstraße (L130) bzw. über den Josef-Englisch-Weg und die Winkelberggasse. Der Josef-Englisch-Weg ist eine Sackgasse, über die Winkelberggasse besteht eine Verbindung Richtung Süden auf der rechten Bachseite parallel zur Hauptstraße. Für diese beiden Straßen ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 40 km/h festgelegt. Die Zufahrt erfolgt über die Sattelbachbrücke, der Weg (Vö) weist eine Breite von ca. sechs Metern

auf, wobei stellenweise nicht die gesamte Breite als befestigte Fahrbahn ausgeführt ist, was das Passieren zweier Fahrzeuge erschwert (siehe Abbildung 53).

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich unmittelbar an der Hauptstraße südlich der Sattelbachbrücke. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestellen anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die Lage des Siedlungsbereiches abseits von den Versorgungseinrichtungen der Gemeinde im Hauptort Sulz (Nahversorger, Gemeindeamt, Bank- und Poststelle) und den großen Distanzen zwischen den Orten verstärkt.

Aufgrund des hohen naturschutzfachlichen Wertes des Landschaftsraumes von Wienerwald, zum Erhalt der vorhandenen Ortsränder und der offenen Landschaft sowie zur Gewährleistung eines wirtschaftlichen Einsatzes öffentlicher Mittel bei der Herstellung technischer Infrastruktur ist der gegenständliche Siedlungsbereich von flächigen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Die gewidmete Baulandmenge, einschließlich allfälliger Verkehrsflächen sowie Grünland-Kleingärten und Grünland-Campingplätze) darf grundsätzlich nicht vergrößert werden.

3.2.9.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 49), da die betroffenen Flächen:

- auch auf längere Sicht eine mangelhafte Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie nachhaltiger Mobilität aufweisen werden (Lage abseits von Versorgungseinrichtungen, Abhängigkeit vom PKW aufgrund des vorhandenen ÖV-Angebotes, große Distanzen für Fuß- und Radverkehr),
- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund des umgebenden Waldes und freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (Sackgasse, Engstellen, Ausbau der Verkehrsinfrastruktur aufgrund bestehender Straßenraumverhältnisse schwer möglich) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

3.2.10 Änderungspunkt 10: KG Grub, Winkelberggasse, Theodor-Renner-Weg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE (F)

3.2.10.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Grub, Gst. Nr. 477, 224/3, 234/5 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE, BW-3WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)

Änderungsanlass:

Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

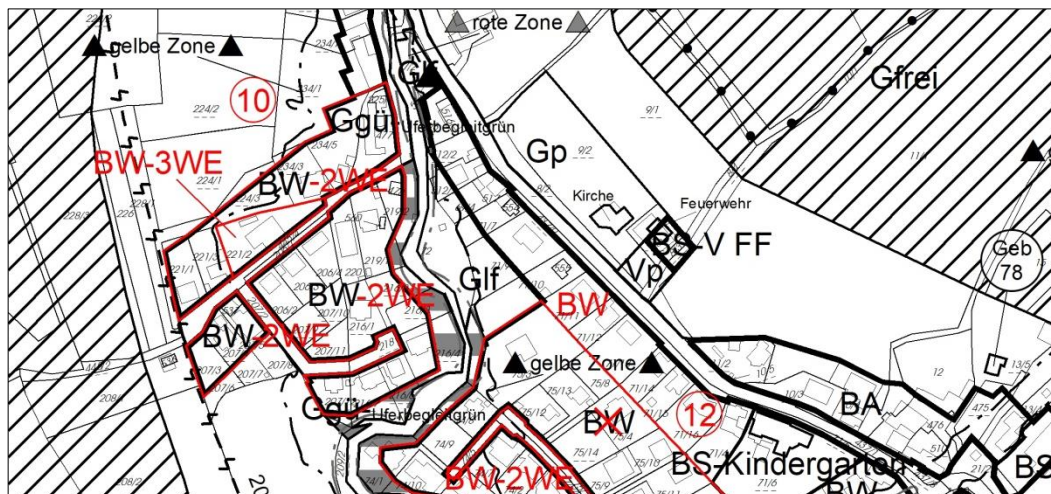


Abbildung 53: Plandarstellung des Änderungspunktes 10, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.10.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft den Siedlungsbereich um die Winkelberggasse und den Theodor-Renner-Weg in der Katastralgemeinde Grub.



Abbildung 54: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 10 betroffenen Bereiches. Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Der gegenständliche Siedlungsbereich ist rund um auch heute noch vorhandene landwirtschaftliche Höfe entstanden und befindet sich westlich des Sattelbaches, der in diesem Bereich eine Kurve Richtung Westen bildet. Der Siedlungsbereich steht in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptort Sulz und den dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen (Gemeindeamt, Nahversorger, Arzt, Bank- und Poststelle). Das Zentrum des Ortes Grub, wo sich auch der Kindergarten der Gemeinde befindet, liegt etwa 450 Meter von der Kreuzung der Winkelberggasse mit der Hauptstraße in südliche Richtung entfernt.

Die gegenständlichen Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet und werden vor allem

für Wohnzwecke genutzt. Nördlich an den gegenständlichen Bereich schließen Baulandflächen mit der Widmung Bauland Agrargebiet (BA) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen mit der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) an, südlich und östlich begrenzt der Sattelbach mit der Widmung Grünland Grüngürtel-Uferbegleitgrün (Ggü-Uferbegleitgrün) den Siedlungsbereich. Im Westen und Südwesten sind ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

Die vorherrschende Bebauungsstruktur im gegenständlichen Siedlungsbereich ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern, die entlang der Winkelberggasse überwiegend zwischen 1960 und 1980, und im Bereich des Theodor Renner-Weges ab dem Jahr 2000 entstanden sind. Einzelne ältere Gebäude (vor 1945), (teils ehemalige) landwirtschaftliche Höfe, sind im Norden hin zur Brücke über den Sattelbach vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus (siehe Abbildung 55).



Abbildung 55: Bebauungsstruktur Winkelberggasse, Blick Richtung Nordosten. Quelle: Eigene Aufnahme, Dezember 2021



Abbildung 56 (links): Zufahrt zur Winkelberggasse über den Sattelbach. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023

Abbildung 57 (rechts): Winkelberggasse Richtung Süden, westliche des Sattelbaches. Quelle: Eigene Aufnahme, Dezember 2021

Die Erschließung des gegenständlichen Siedlungsbereiches erfolgt über die Hauptstraße (L130) sowie die Winkelberggasse und den Theodor-Renner-Weg selbst, die jeweils als

Sackgasse innerhalb des gegenständlichen Siedlungsbereiches enden. Für diese beiden Straßen ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 40 km/h festgelegt. Die Zufahrt erfolgt über eine Brücke, für die für Lastkraftfahrzeuge über 5 Tonnen ein Fahrverbot besteht (siehe Abbildung 56). Im Abschnitt entlang des Sattelbaches weist die Winkelberggasse (befestigte Fahrbahn) eine Breite von ca. 4 - 5,5 Meter auf, was das Passieren zweier Fahrzeuge erschwert (siehe Abbildung 57).

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Hauptstraße ca. 250 Meter in nördliche bzw. 450 Meter in südliche Richtung vom Kreuzungsbereich der Winkelberggasse und der Hauptstraße entfernt. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestellen anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die Lage des Siedlungsbereiches abseits von den Versorgungseinrichtungen der Gemeinde im Hauptort Sulz (Nahversorger, Gemeindeamt, Bank- und Poststelle) und den großen Distanzen zwischen den Orten verstärkt.

Aufgrund des hohen naturschutzfachlichen Wertes des Landschaftsraumes von Wienerwald, zum Erhalt der vorhandenen Ortsränder und der offenen Landschaft sowie zur Gewährleistung eines wirtschaftlichen Einsatzes öffentlicher Mittel bei der Herstellung technischer Infrastruktur ist der Ort Grub von flächigen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Die gewidmete Baulandmenge, einschließlich allfälliger Verkehrsflächen sowie Grünland-Kleingärten und Grünland-Campingplätze) darf grundsätzlich nicht vergrößert werden.

3.2.10.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 53), da die betroffenen Flächen:

- auch auf längere Sicht eine mangelhafte Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie nachhaltiger Mobilität aufweisen werden (Lage abseits von Versorgungseinrichtungen im Hauptort Sulz, Abhängigkeit vom PKW aufgrund des vorhandenen ÖV-Angebotes, große Distanzen für Fuß- und Radverkehr),
- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund des umgebenden freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (Sackgassen, Engstellen, Ausbau der Verkehrsinfrastruktur aufgrund bestehender Straßenraumverhältnisse schwer möglich) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

Auf dem Grundstück Nr. 221/2, KG Grub, sind im Bestand drei baubehördlich bewilligte Wohnungen vorhanden. Zur Sicherung des Gebäudebestandes wird hier eine Beschränkung auf drei zulässige Wohnungen vorgenommen (BW-3WE). Für alle weiteren gegenständlichen Grundstücke erfolgt eine Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE).

3.2.11 Änderungspunkt 11: KG Grub, Am Mühlgraben, Bachgasse, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE (F)

3.2.11.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Grub, Gst. Nr. 439/2, 82/4, 82/2 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE, BW-3WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

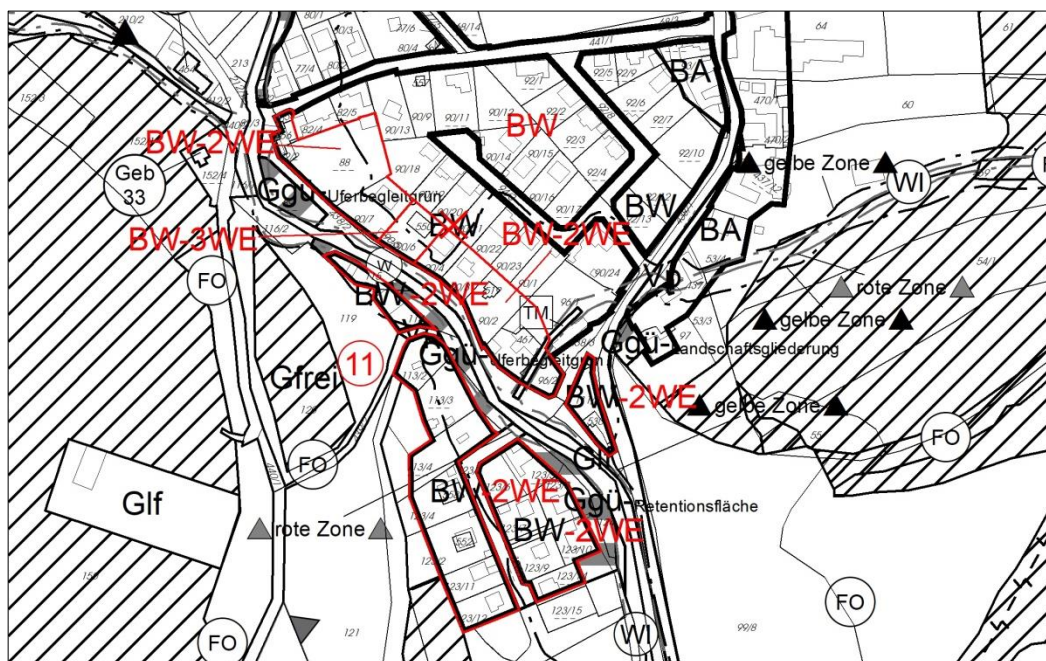


Abbildung 58: Plandarstellung des Änderungspunktes 11, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.11.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft den Siedlungsbereich „Am Mühlgraben“ sowie entlang der Bachgasse in der Katastralgemeinde Grub.



Abbildung 59: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 11 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Der gegenständliche Siedlungsbereich ist ursprünglich um die auch heute noch bestehende Leonardikapelle im Norden der Bachgasse bzw. um landwirtschaftliche Höfe im Süden der Bachgasse entstanden.

Der Siedlungsbereich steht in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptort Sulz und den dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen (Gemeindeamt, Nahversorger, Arzt, Bank- und Poststelle). Das Zentrum des Ortes Grub, wo sich auch der Kindergarten der Gemeinde befindet, liegt etwa 450 Meter von der Kreuzung der Bachgasse mit der Straße „Am Mühlgraben“ bzw. von der Kreuzung der Bachgasse mit der Maurergasse in nördliche Richtung entfernt.

Die gegenständlichen Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet und werden ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Westlich, südlich und östlich ist der gegenständliche Siedlungsbereich von Wald- bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Nördlich des Sattelbaches befinden sich weitere Wohnbaulandflächen.

Die vorherrschende Bebauungsstruktur ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern, die teilweise in den 1960er-Jahren und teilweise nach 1990 entstanden sind. Einzelne Gebäude im Norden und Süden der Bachgasse stammen aus der Zeit vor 1900. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus.

Die Erschließung des gegenständlichen Siedlungsbereiches erfolgt von Süden über die Hauptstraße (L130) sowie die Straße „Am Mühlgraben“. Von Norden her ist die Bachgasse über die Hauptstraße und die Maurergasse erreichbar. Die Straße „Am Mühlgraben“ führt in südwestlicher Richtung über den Sattelbach und endet dort als Sackgasse (siehe Abbildung 61). Für beide Zufahrtsmöglichkeiten ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 40 km/h festgelegt, die Zufahrt von der Hauptstraße ist nur Anrainern gestattet, zudem besteht ein Fahrverbot für Lastkraftfahrzeuge über 5 Tonnen. Jene Baulandfläche, die sich westlich des Sattelbaches etwa in der Mitte der Bachgasse befindet, ist ausschließlich über eine Brücke erreichbar (siehe Abbildung 60).



Abbildung 60 (links): Zufahrt zur Baulandfläche westlich der Bachgasse über eine Brücke. Quelle: Google Street View, Aufnahme von März 2022, Stand: 20.02.2022

Abbildung 61 (rechts): Zufahrt zum Siedlungsbereich „Am Mühlgraben“ über die Brücke am Sattelbach. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Mai 2022, Stand: 20.02.2023

Insgesamt ist die Bachgasse eine relativ schmale Straße, stellenweise mit unter sechs Metern Breite. Die befestigte Fahrbahn weist in Abschnitten eine Breite von weniger als vier Metern auf (siehe Abbildung 62 und Abbildung 63).

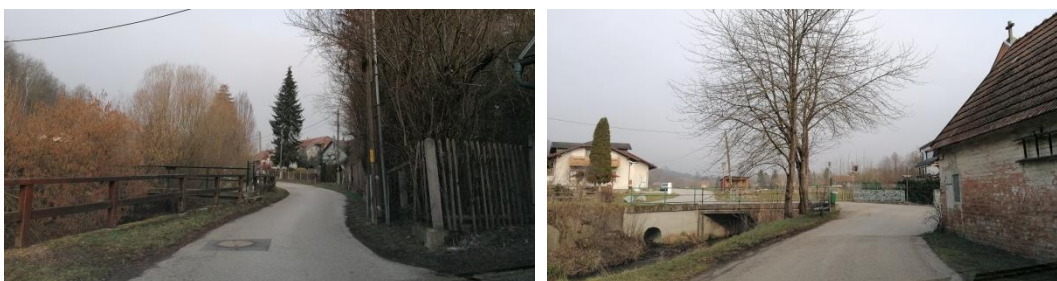


Abbildung 62 (links): Südlicher Abschnitt Bachgasse mit Blick Richtung Norden. Quelle: eigene Aufnahme, Februar 2023

Abbildung 63 (rechts): Nördlicher Abschnitt Bachgasse mit Blick Richtung Norden. Quelle: eigene Aufnahme, Februar 2023

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße ca. 450 Meter in nördliche Richtung vom Kreuzungsbereich der Bachgasse und der Straße „Am Mühlgraben“ bzw. von der Kreuzung der Bachgasse mit der Maurergasse entfernt. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestellen anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die Lage des Siedlungsbereiches abseits von den Versorgungseinrichtungen der Gemeinde im Hauptort Sulz (Nahversorger, Gemeindeamt, Bank- und Poststelle) und den großen Distanzen zwischen den Orten verstärkt.

Aufgrund des hohen naturschutzfachlichen Wertes des Landschaftsraumes von Wienerwald, zum Erhalt der vorhandenen Ortsränder und der offenen Landschaft sowie zur Gewährleistung eines wirtschaftlichen Einsatzes öffentlicher Mittel bei der Herstellung technischer Infrastruktur ist der Ort Grub von flächigen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Die gewidmete Baulandmenge, einschließlich allfälliger Verkehrsflächen sowie Grünland-Kleingärten und Grünland-Campingplätze) darf grundsätzlich nicht vergrößert werden.

3.2.11.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine

Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 58), da die betroffenen Flächen:

- auch auf längere Sicht eine mangelhafte Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie nachhaltiger Mobilität aufweisen werden (Lage abseits von Versorgungseinrichtungen im Hauptort Sulz, Abhängigkeit vom PKW aufgrund des vorhandenen ÖV-Angebotes, große Distanzen für Fuß- und Radverkehr),
- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund des umgebenden Waldes und freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.
- sich aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (Sackgassen, Engstellen, Ausbau der Verkehrsinfrastruktur aufgrund bestehender Straßenraumverhältnisse schwer möglich) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

Auf den Grundstücken Nr. 90/6 und 550, beide KG Grub, sind im Bestand drei baubehördlich bewilligte Wohnungen vorhanden. Zur Sicherung des Gebäudebestandes wird hier eine Beschränkung auf drei zulässige Wohnungen vorgenommen (BW-3WE). Für alle weiteren gegenständlichen Grundstücke erfolgt eine Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE).

Da die nördlich und nordöstlich angrenzenden Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) eine bessere Erschließungssituation aufweisen (breiter ausgebaute und erst in jüngerer Vergangenheit errichtete Verkehrswege, bessere Erschließung von der Hauptstraße), wird für diese Flächen keine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück beabsichtigt.

3.2.12 Änderungspunkt 12: KG Grub, Am Weiher, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)

3.2.12.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Grub, Gst. Nr. et 75/13, 75/8, 74/1 al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

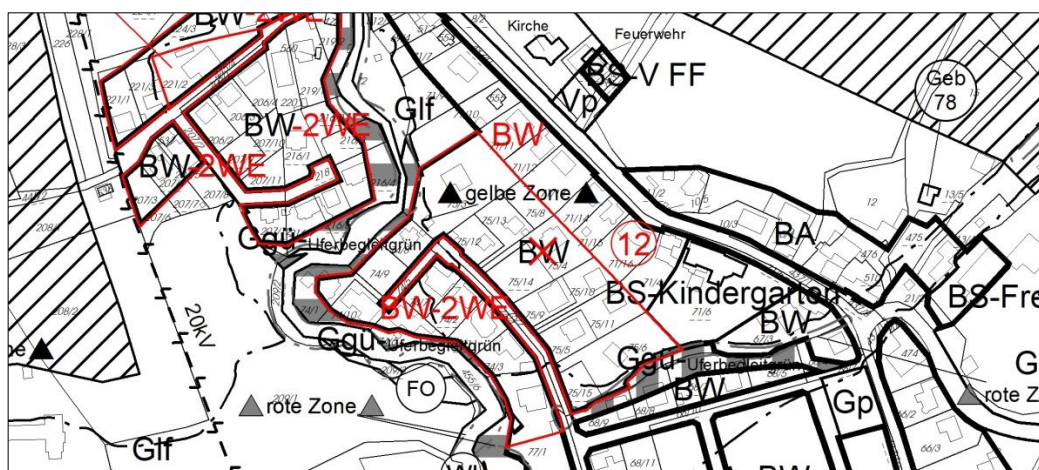


Abbildung 64: Plandarstellung des Änderungspunktes 12, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.12.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der vom gegenständlichen Änderungspunkt betroffene Bereich befindet sich „Am Weiher“, östlich des Sattelbaches und westlich der Hauptstraße in der Katastralgemeinde Grub.



Abbildung 65: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 12 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Der Siedlungsbereich nördlich der Maurergasse, zwischen der Hauptstraße und dem Sattelbach, hat sich im Wesentlichen ab den 1970er-Jahren entwickelt und zählt damit zu einem der jüngeren Siedlungsbereiche von Grub. Der Siedlungsbereich steht in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptort Sulz und den dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen (Gemeindeamt, Nahversorger, Arzt, Bank- und Poststelle). Das Zentrum des Ortes Grub, wo sich auch der Kindergarten der Gemeinde befindet, liegt etwa 250 Meter vom Kreuzungsbereich der Pöchhackergasse mit der Straße „Am Weiher“ in östliche Richtung entfernt.

Die gegenständlichen Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet und werden fast ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Südlich und östlich grenzen Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) bzw. Bauland Sondergebiet-Kindergarten (BS-Kindergarten) an, westlich begrenzen der Sattelbach und anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen das Siedlungsgebiet.

Die vorherrschende Bebauungsstruktur ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern, die vorwiegend ab den 1970er-Jahren bis zur Jahrtausendwende entstanden sind. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus. Mehrere Bauplätze sind in diesem Siedlungsbereich bereits in zweiter Baulandtiefe zwischen der Hauptstraße und der Straße „Am Weiher“ angeordnet und als Fahngrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen, was eine Vielzahl von Grundstücksein- und ausfahrten mit sich bringt.



Abbildung 66 (links): Bebauungsstruktur „Am Weiher“, Blick Richtung Norden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 20.02.2022

Abbildung 67 (rechts): Stichstraße „Am Weiher“ Richtung Westen. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 20.03.2023

Die Erschließung des gegenständlichen Siedlungsbereiches erfolgt über die Hauptstraße (L130) und die Pöchhackergasse sowie die Straße „Am Weiher“ selbst, die als Sackgasse Richtung Norden führt. Für die beiden letztgenannten Straßen ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 40 km/h festgelegt. Der nördliche Straßenabschnitt, der eine Stichstraße Richtung Westen bildet, weist eine Straßenbreite von sechs Metern auf, wobei etwa 4,5 Meter als befestigte Fahrbahn ausgeführt sind. Das Passieren zweier Fahrzeuge in diesem Abschnitt ist schwer möglich. Der Abschnitt zwischen dem Umkehrplatz im Norden und dem Kreuzungsbereich mit der Pöchhackergasse im Süden weist eine befestigte Fahrbahnbreite zwischen 4,5 und 6 Metern auf.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße ca. 250 Meter in nördliche Richtung vom Kreuzungsbereich der Straße „Am Weiher“ mit der Pöchhackergasse entfernt. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestellen anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die Lage des Siedlungsbereiches abseits von den Versorgungseinrichtungen der Gemeinde im Hauptort Sulz (Nahversorger, Gemeindeamt, Bank- und Poststelle) und den großen Distanzen zwischen den Orten verstärkt.

Aufgrund des hohen naturschutzfachlichen Wertes des Landschaftsraumes von Wienerwald, zum Erhalt der vorhandenen Ortsränder und der offenen Landschaft sowie zur Gewährleistung eines wirtschaftlichen Einsatzes öffentlicher Mittel bei der Herstellung technischer Infrastruktur ist der Ort Grub von flächigen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Die gewidmete Baulandmenge, einschließlich allfälliger Verkehrsflächen sowie Grünland-Kleingärten und Grünland-Campingplätze) darf grundsätzlich nicht vergrößert werden.

3.2.12.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 64), da die betroffenen Flächen:

- auch auf längere Sicht eine mangelhafte Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie nachhaltiger Mobilität aufweisen werden (Lage abseits von Versorgungseinrichtungen im Hauptort Sulz, Abhängigkeit vom PKW aufgrund des vorhandenen ÖV-Angebotes, große Distanzen für Fuß- und Radverkehr),
- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund des umgebenden Waldes und freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.
- sich aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (Sackgassen, Engstellen, Ausbau der Verkehrsinfrastruktur aufgrund bestehender Straßenraumverhältnisse schwer möglich) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

Da die östlich angrenzenden Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) aufgrund der Lage an der Hauptstraße stärker zum Ortskern hin orientiert sind und eine bessere Erschließungssituation aufweisen, wird für diese Flächen keine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück beabsichtigt. Gleiches gilt für die südlich gelegenen Flächen im Bereich der Pöchhackergasse.

3.2.13 Änderungspunkt 13: KG Stangau, Stangastraße, Jeannettenruh, An der Ochsenweide, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE (F)

3.2.13.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Stangau, Gst. Nr. 14/46, 14/45, 146 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 2
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE, BW-3WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

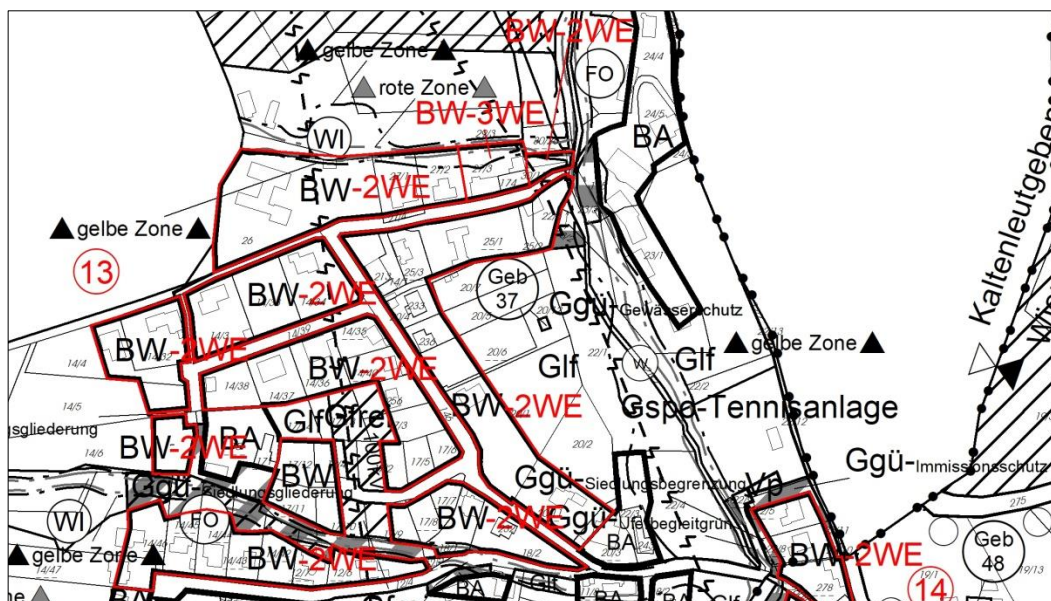


Abbildung 68: Plandarstellung des Änderungspunktes 13, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.13.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft den Ortsteil Stangau in der gleichnamigen Katastralgemeinde Stangau, der sich nordwestlich des Ortes Sulz im Wienerwald bzw. ab der Leopoldigasse westlich des Mödlingbaches erstreckt.



Abbildung 69: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 13 betroffenen Bereiches (rote Umrandung, Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Der gegenständliche Siedlungsbereich umfasst die Straßen Jeannettenruh, An der Ochsenweide, die Stangaustraße sowie die Leopoldigasse und hat sich ursprünglich aus einer Streusiedlung mit landwirtschaftlichen Höfen entwickelt. Heute ist der Ortsteil Stangau ein in sich abgeschlossener Siedlungsbereich, der neben einzelnen landwirtschaftlichen Hö-

fen vor allem durch entlang von mehreren Stichstraßen angeordnete Wohngebiete geprägt ist. Die Wohnnutzung ist demnach die dominierende Nutzung. Das Gelände im gegenständlichen Siedlungsbereich steigt Richtung Westen und Norden an und fällt im nördlichen Bereich der Stangaustraße Richtung Mödlingbach wieder ab.

Dieser Teil des Ortes Stangau steht in keinem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptort Sulz und den dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen (Gemeindeamt, Nahversorger, Arzt, Bank- und Poststelle). Das Ortszentrum von Sulz ist etwa 300 Meter vom Kreuzungsbereich der Leopoldigasse und der Hauptstraße entfernt. Im Ortsteil Stangau selbst gibt es keinerlei Versorgungseinrichtungen.

Die vom Änderungspunkt betroffenen Flächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Stangau ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den Widmungen Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) bzw. Grünland Freihaltefläche (Gfrei) umgeben. Im Süden befinden sich eine land- und forstwirtschaftliche Hofstelle (Gho), eine Campingplatz (Gc) sowie Sportanlagen (Gspo).

Die vorherrschende Bebauungsstruktur ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern, die ab den 1960er-Jahren entstanden sind. Einzelne Gebäude stammen noch aus der Zeit vor 1945 und sind teilweise auf Flächen mit der Widmung Bauland Agrargebiet (BA) situiert (Streusiedlung). Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus.

Die Erschließung des gesamten Siedlungsbereiches erfolgt über die L128 Hauptstraße und in weiterer Folge über die Leopoldigasse, von der aus die Stangaustraße Richtung Norden und die Straße „Jeannettenruh“ Richtung Westen führt. Die Straße „An der Ochsenweise“ zweigt in Richtung Westen von der Stangaustraße ab. Alle Straßen im gegenständlichen Siedlungsbereich sind Sackgassen, für die eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 40 km/h festgelegt ist. Im südlichen Abschnitt der Stangaustraße sowie im östlichen Abschnitt der Straße „Jeannettenruh“ sind Engstellen mit einer Breite von 4-5 Metern vorhanden, die das Passieren zweier Fahrzeuge erschweren (siehe Abbildung 70).



Abbildung 70: Kreuzungsbereich Stangaustraße (rechts) - Jeannettenruh (links). Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 20.03.2023

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße auf Höhe der Bankstelle in Sulz ca. 450 Meter in südliche Richtung vom Kreuzungsbereich der Straße „Jeannettenruh“ mit der Stangaustraße entfernt. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestellen anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW.

Zudem wird diese Abhängigkeit aufgrund des ansteigenden Geländes im gegenständlichen Siedlungsbereich und der Distanz zu den Versorgungseinrichtungen in Sulz verstärkt, da tägliche Erledigungen zu Fuß oder mit dem Rad erschwert werden.

Aufgrund des hohen naturschutzfachlichen Wertes des Landschaftsraumes von Wienerwald, zum Erhalt der vorhandenen Ortsränder und der offenen Landschaft sowie zur Gewährleistung eines wirtschaftlichen Einsatzes öffentlicher Mittel bei der Herstellung technischer Infrastruktur ist der Ort Stangau von linearen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 (Umwandlung von flächiger in lineare Siedlungsgrenze im Jahr 2017 - Vorgriff, siehe Anhang 11) umgeben. Baulanderweiterungen über diese Siedlungsgrenzen hinaus sind daher auszuschließen.

3.2.13.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 48), da die betroffenen Flächen:

- auch auf längere Sicht eine mangelhafte Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie nachhaltiger Mobilität aufweisen werden (Lage abseits von Versorgungseinrichtungen im Hauptort Sulz, Abhängigkeit vom PKW aufgrund des vorhandenen ÖV-Angebotes, große Distanzen für Fuß- und Radverkehr),
- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund des umgebenden Waldes und freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (Sackgassen, Engstellen, Ausbau der Verkehrsinfrastruktur aufgrund bestehender Straßenraumverhältnisse schwer möglich) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund topografischer Verhältnisse (Hanglagen) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

Auf den Grundstücken Nr. 27/3 und 174, beide KG Stangau, sind im Bestand drei baubehördlich bewilligte Wohnungen vorhanden. Zur Sicherung des Gebäudebestandes wird hier eine Beschränkung auf drei zulässige Wohnungen vorgenommen (BW-3WE). Für alle weiteren gegenständlichen Grundstücke erfolgt eine Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE).

3.2.14 Änderungspunkt 14: KG Sulz im Wienerwald / KG Stangau, Leopoldigasse, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)

3.2.14.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Sulz im Wienerwald, Gst. Nr. 5/8, 5/6, 110 et al; KG Stangau, Gst. Nr. 22/5, 22/8 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 2
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)

Änderungsanlass:

Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

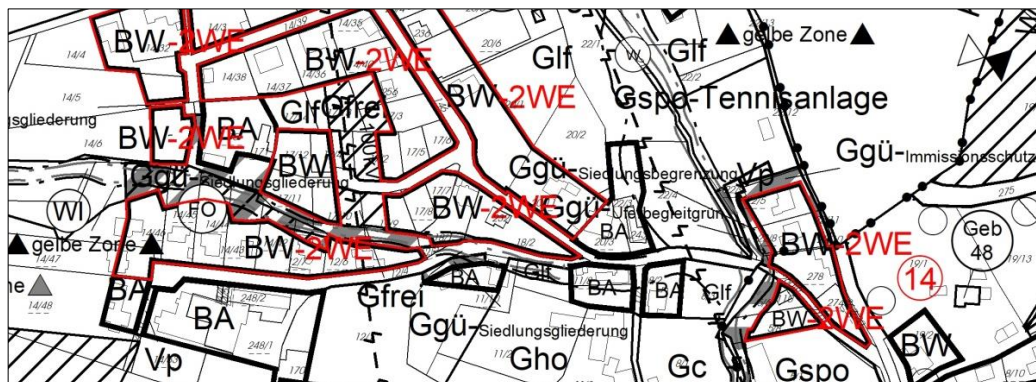


Abbildung 71: Plandarstellung des Änderungspunktes 14, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.14.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung befindet sich an der Grenze der Katastralgemeinden Sulz im Wienerwald und Stangau und liegt zwischen der Hauptstraße L128 und der Leopoldigasse.



Abbildung 72: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 14 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Das Ortszentrum von Sulz ist etwa 300 Meter vom Kreuzungsbereich der Leopoldigasse und der Hauptstraße entfernt. Im Ortsteil Stangau selbst gibt es keinerlei Versorgungseinrichtungen. Die vom Änderungspunkt betroffenen Flächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Wohngebiet (BW) ge-

widmet. Im Norden und Süden grenzen Sportanlagen (Gspo) an die gegenständlichen Grundstücke, im Osten und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Glf). Zudem verläuft westlich des Bereiches der Mödlingbach. Teile des Siedlungsbereiches sind von Grüngürteln mit unterschiedlichen Funktionsbezeichnungen umgeben (Ggü-Uferbegleitgrün im Westen, Ggü-Immissionsschutz im Norden und Osten, Ggü-Siedlungsbegrenzung im Westen; siehe Abbildung 71).

Die wenigen Bauplätze in dem vom Änderungspunkt betroffenen Bereich sind mit Einfamilienhäusern bebaut, die überwiegend nach dem Jahr 2000 errichtet wurden. Die Flächen sind ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II), teilweise mit ausgebauten Dachgeschoßen, aus (siehe Abbildung 73).

Die Erschließung der Grundstücke Nr. 5/8, 5/6 und 110, alle KG Sulz im Wienerwald, erfolgt über die Leopoldigasse. Die Grundstücke Nr. 278 und 274, beide KG Sulz im Wienerwald, werden sowohl über die Hauptstraße, als auch die Leopoldigasse erschlossen. Die Grundstücke Nr. 22/8 und 22/5, beide KG Stangau, sind über eine kurze, schmale Stichstraße, die von der Leopoldigasse Richtung Norden führt, erreichbar (siehe Abbildung 74). Die Leopoldigasse ist eine Sackgasse, für die eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 40 km/h festgelegt ist.



Abbildung 73 (links): Bebauung im gegenständlichen Siedlungsbereich. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023

Abbildung 74 (rechts): Stichstraße von der Leopoldigasse in Richtung Norden (rechte Abzweigung). Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße auf Höhe der Bankstelle in Sulz ca. 250 Meter in südliche Richtung vom Kreuzungsbereich der Hauptstraße mit der Leopoldigasse entfernt. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestellen anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW.

Aufgrund des hohen naturschutzfachlichen Wertes des Landschaftsraumes von Wienerwald, zum Erhalt der vorhandenen Ortsränder und der offenen Landschaft sowie zur Gewährleistung eines wirtschaftlichen Einsatzes öffentlicher Mittel bei der Herstellung technischer Infrastruktur ist der gegenständliche Siedlungsbereich von linearen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 (Umwandlung von flächiger in lineare Siedlungsgrenze im Jahr 2017 - Vorgriff, siehe Anhang 11) umgeben. Baulanderweiterungen über diese Siedlungsgrenzen hinaus sind daher auszuschließen.

3.2.14.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 71), da die betroffenen Flächen:

- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (Sackgasse, Engstellen, Ausbau der Verkehrsinfrastruktur aufgrund bestehender Straßenraumverhältnisse schwer möglich) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund topografischer Verhältnisse (Hanglagen, enge Raumverhältnisse im Bereich des Baches) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

3.2.15 Änderungspunkt 15: KG Sulz im Wienerwald, Berggasse, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE (F)

3.2.15.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Sulz im Wienerwald, Gst. Nr. 50/31, 50/32, 50/36 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 2
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE, BW-3WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBI. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

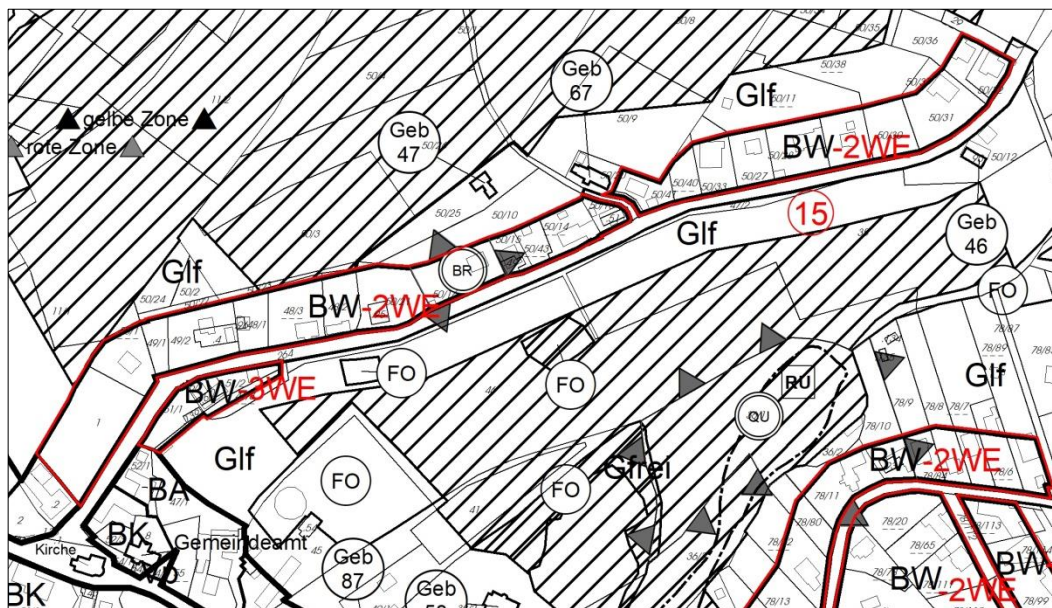


Abbildung 75: Plandarstellung des Änderungspunktes 15, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.15.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft den Siedlungsbereich entlang der Berggasse im Nordosten der Katastralgemeinde Sulz im Wienerwald.



Abbildung 76: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 15 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Die Siedlungsstruktur von Sulz im Wienerwald ist vor allem durch die Lage in der Talsenke des Mödlingbaches sowie die Hauptachse, die L128 Hauptstraße, geprägt. Das Gelände im Bereich der Berggasse steigt Richtung Osten hin deutlich an und fällt gleichzeitig Richtung Süden ab. Der gegenständliche Siedlungsbereich befindet sich daher in einer exponierten Lage. Die sogenannte „Sulzer Höhe“ weist in diesem Bereich eine Seehöhe von 504 Meter über Adria auf, im Vergleich dazu liegt der Kirchenplatz, in den die Berggasse mündet, auf einer Seehöhe von 430 Meter über Adria.

Sulz ist der Hauptort der Gemeinde, hier befinden sich wichtige öffentliche und Versorgungseinrichtungen, wie z.B. das Gemeindeamt, ein Nahversorger, eine Bank- und Poststelle sowie eine Arztpraxis. Die Einrichtungen konzentrieren sich um den Ortskern im Bereich der Hauptstraße und der Kirchengasse.

Die gegenständlichen Flächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Wohngebiet gewidmet. Die Baulandflächen sind von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit den Widmungen Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) sowie Grünland Freihaltefläche (Gfrei) umgeben. Im Südwesten grenzen Flächen mit den Widmungen Bauland Kerngebiet (BK) und Bauland Agrargebiet (BA) an.

Der vom gegenständlichen Änderungspunkt betroffene Bereich kennzeichnet sich im Wesentlichen als Siedlungsband entlang der Berggasse (siehe Abbildung 76). Die vorherrschende Bebauungsstruktur ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern aus den 1960er- bis 1990er- Jahren. Die Flächen sind ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus (siehe Abbildung 77).



Abbildung 77: Bebauungsstruktur Berggasse, Blick Richtung Nordosten. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023

Die Erschließung erfolgt von der Hauptstraße über die Kirchengasse sowie die Berggasse selbst, die außerhalb des Siedlungsgebietes von Sulz auf Höhe der Sendeanlage Sulzer Höhe in einen unbefestigten Weg mündet. Für Kraftfahrzeuge > 5 Tonnen Gesamtmasse (ausgenommen Anrainer) besteht ein Fahrverbot. Eine erlaubte Geschwindigkeit von 40 km/h ist festgelegt. Entlang der Berggasse sind mehrere Engstellen vorhanden, die das Passieren zweier Fahrzeuge erschweren. Insgesamt ist die Erschließung über die Zufahrtsstraßen (Kirchengasse/Kirchenplatz von Westen, Postgasse / Kirchengasse / Kirchenplatz von Osten) aufgrund der geringen Straßenquerschnitte (geringe Fahrbahnbreiten, keine bzw. keine durchgängigen Gehsteige) auf ein geringes Verkehrsaufkommen ausgelegt (AnrainerInnen).

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße auf Höhe der Raiffeisen-Bankstelle und liegt etwa 280 Meter vom Kreuzungsbereich der Berggasse mit dem Kirchenplatz bzw. etwa einen Kilometer vom östlichen Ende der Berggasse entfernt. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestellen anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit aufgrund des stark ansteigenden Geländes im gegenständlichen Siedlungsbereich verstärkt, da tägliche Erledigungen zu Fuß oder mit dem Rad erschwert werden.

Zum Schutz wertvollen Grünlandes, zur Erhaltung der vorhandenen Ortsränder und der Freihaltung der Hanglagen und Wiesenbereiche ist der Ort Sulz im Wienerwald von linearen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Baulanderweiterungen über diese Siedlungsgrenzen hinaus sind daher auch im gegenständlichen Bereich auszuschließen.

3.2.15.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 75), da die betroffenen Flächen:

- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),

- sich aufgrund ihrer räumlich exponierten Lage und des umgebenden Waldes und freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (nur eine Zufahrt, Engstellen, Ausbau der Verkehrsinfrastruktur aufgrund bestehender Straßenraumverhältnisse schwer möglich) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund topografischer Verhältnisse (Hanglagen) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

Auf jenen Teilen der Grundstücke Nr. .139, .6/1, .6/2, 51/2, 47/3, 51/1, 47/1, alle KG Sulz im Wienerwald, die als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet sind, sind im Bestand drei baubehördlich bewilligte Wohnungen vorhanden. Zur Sicherung des Gebäudebestandes wird hier eine Beschränkung auf drei zulässige Wohnungen vorgenommen (BW-3WE). Für alle weiteren gegenständlichen Grundstücke erfolgt eine Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE).

3.2.16 Änderungspunkt 16: KG Sulz im Wienerwald, Kirchengasse, Sulzer Höhe, Am Feuerstein, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)

3.2.16.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Sulz im Wienerwald, Gst. Nr. 255, 256/3, 252/2 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 2
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

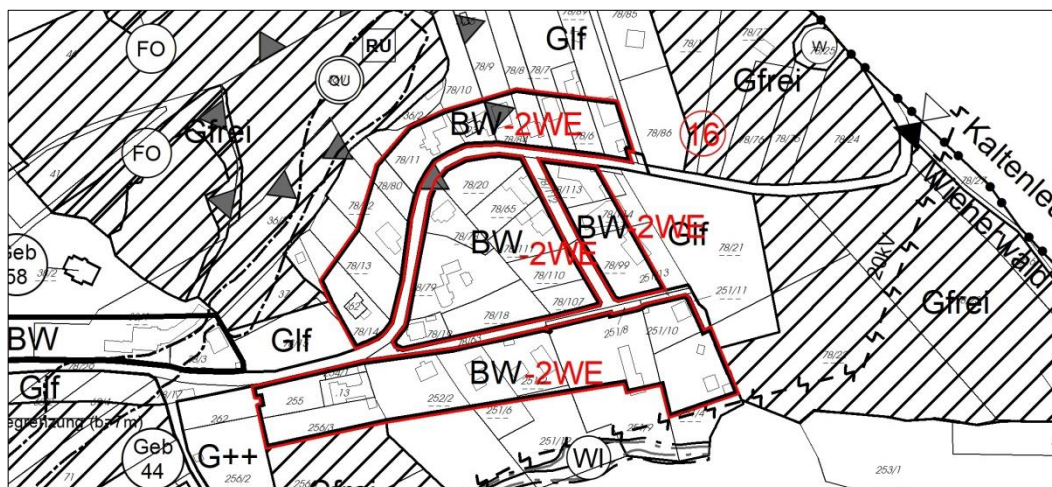


Abbildung 78: Plandarstellung des Änderungspunktes 16, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.16.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft den Siedlungsbereich um die Kirchengasse sowie die Straßen „Am Feuerstein“ und „Sulzer Höhe“ östlich des Friedhofes der Katastralgemeinde Sulz im Wienerwald.



Abbildung 79: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 16 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Die Siedlungsstruktur von Sulz im Wienerwald ist vor allem durch die Lage in der Talsenke des Mödlingbaches sowie die Hauptachse, die L128 Hauptstraße, geprägt. Das Gelände im Bereich der Kirchengasse/Am Feuerstein/Sulzer Höhe steigt Richtung Osten hin deutlich an und fällt gleichzeitig Richtung Süden ab. Der gegenständliche Siedlungsbereich befindet sich daher in einer exponierten Lage. Die sogenannte „Sulzer Höhe“ weist in diesem Bereich eine Seehöhe von 504 Meter über Adria auf, im Vergleich dazu liegt der Kirchenplatz, in den die Kirchengasse mündet, auf einer Seehöhe von 430 Meter über Adria.

Sulz ist der Hauptort der Gemeinde, hier befinden sich wichtige öffentliche und Versorgungseinrichtungen, wie z.B. das Gemeindeamt, ein Nahversorger, eine Bank- und Poststelle sowie eine Arztpraxis. Die Einrichtungen konzentrieren sich um den Ortskern im Bereich der Hauptstraße und der Kirchengasse.

Die gegenständlichen Flächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Wohngebiet gewidmet. Die Baulandflächen sind von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit den Widmungen Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) sowie Grünland Freihaltefläche (Gfrei) umgeben. Im Osten grenzt der Friedhof von Sulz mit der Widmung Grünland Friedhöfe (G++) an.

Der gegenständliche Siedlungsbereich hat sich um einzelne, historische Höfe, die heute nicht mehr oder nur mehr stark überformt erhalten sind, entwickelt. Die vorherrschende Bebauungsstruktur ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern aus den 1960er- bis 1970er- Jahren. Die Flächen sind fast ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt. Vereinzelt sind ältere oder neuere Objekte vorzufinden. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus (siehe Abbildung 80 und Abbildung 81).

Die Erschließung erfolgt von der Hauptstraße über die Kirchengasse bzw. die Postgasse und den anschließenden Abschnitt der Kirchengasse. Östlich des Friedhofes von Sulz zweigt die Straße „Sulzer Höhe“ von der Kirchengasse Richtung Norden ab. Die Straße „Am Feuerstein“ verbindet die Kirchengasse mit der Sulzer Höhe. Die Kirchengasse endet im Osten des gegenständlichen Bereiches als Sackgasse. Die Straße „Sulzer Höhe“ führt außerhalb des Siedlungsbereiches als unbefestigte Straße weiter Richtung Osten. Ab dem

Kreuzungsbereich mit der Straße „Sulzer Höhe“ weist die Kirchengasse einige Engstellen (stellenweise < 4 Meter) auf. Die Straße „Sulzer Höhe“ ist stellenweise weniger als 6 Meter breit. Das Passieren zweier Fahrzeuge ist demnach an mehreren Stellen erschwert.



Abbildung 80 (links): Kirchengasse ab dem Kreuzungsbereich mit der „Sulzer Höhe“, Blick Richtung Osten. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023

Abbildung 81 (rechts): Sulzer Höhe, Blick Richtung Westen. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße auf Höhe des Josefsweges und liegt etwa 850 Meter vom Kreuzungspunkt der Kirchengasse mit der Straße „Sulzer Höhe“ entfernt. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestellen anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit aufgrund des stark ansteigenden Geländes im gegenständlichen Siedlungsbereich verstärkt, da tägliche Erledigungen zu Fuß oder mit dem Rad erschwert werden.

Zum Schutz wertvollen Grünlandes, zur Erhaltung der vorhandenen Ortsränder und der Freihaltung der Hanglagen und Wiesenbereiche ist der Ort Sulz im Wienerwald von linearen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Baulanderweiterungen über diese Siedlungsgrenzen hinaus sind daher auch im gegenständlichen Bereich auszuschließen.

3.2.16.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 78), da die betroffenen Flächen:

- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund ihrer räumlich exponierten Lage und des umgebenden freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (nur eine Zufahrt, Engstellen, Ausbau der Verkehrsinfrastruktur aufgrund bestehender Straßenraumverhältnisse schwer möglich) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund topografischer Verhältnisse (Hanglagen) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

3.2.17 Änderungspunkt 17: KG Sulz im Wienerwald/KG Stangau, Kastanienallee, Am Hirschenzipf, Raitlstraße, Pernerstorferweg, Grenzgasse, Feldgasse, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)

3.2.17.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Sulz im Wienerwald, Gst. Nr. 221/5, 221/4, 221/6 et al.; KG Stangau, Gst. Nr. 3/9, 3/24, 3/10 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 2
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

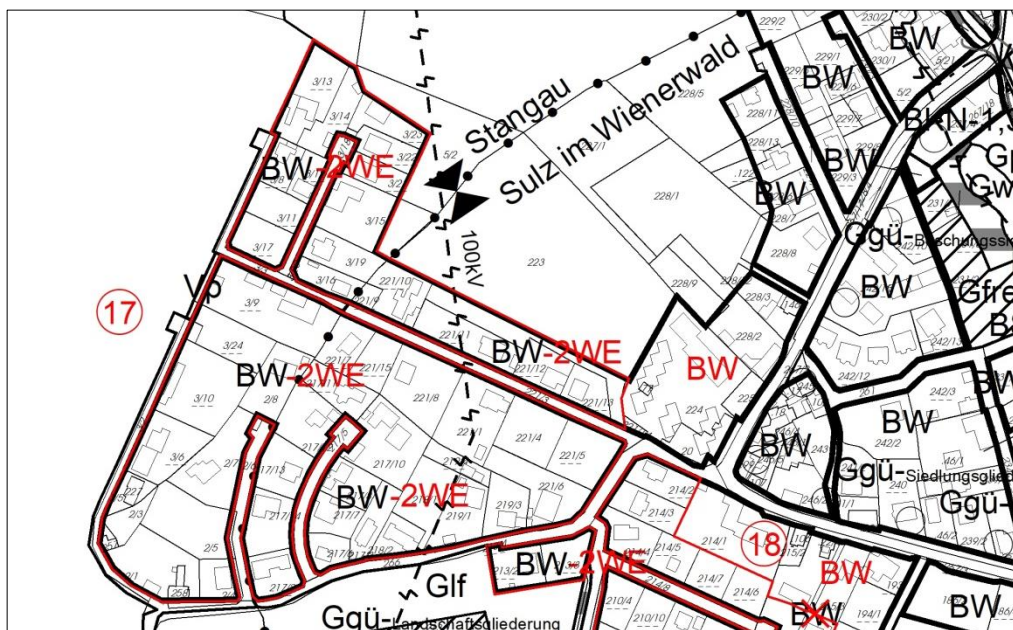


Abbildung 82: Plandarstellung des Änderungspunktes 17, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.17.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft den Siedlungsbereich im Westen des Ortes Sulz rund um die Kastanienallee und die Raitlstraße. Der Siedlungsbereich erstreckt sich über Teile der Katastralgemeinden Sulz im Wienerwald und Stangau, ist funktional gesehen aber an den Ort Sulz angeschlossen.



Abbildung 83: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 17 betroffenen Bereiches (rote Umrandung. Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Die Siedlungsstruktur von Sulz im Wienerwald ist vor allem durch die Lage in der Talsenke des Mödlingbaches sowie die Hauptachse, die L128 Hauptstraße, geprägt. Das Gelände im Bereich der Kastanienallee bzw. der Raitlstraße steigt Richtung Westen hin deutlich an, womit sich der gegenständliche Siedlungsbereich in einer exponierten Lage befindet. So weist beispielsweise der südliche Bereich des Pernerstorferweges eine Seehöhe von ca. 456 m.ü.A. auf, während an der Hauptstraße im Kreuzungsbereich mit der Raitlstraße eine Seehöhe von etwa 426 Metern über Adria gegeben ist.

Sulz ist der Hauptort der Gemeinde, hier befinden sich wichtige öffentliche und Versorgungseinrichtungen, wie z.B. das Gemeindeamt, ein Nahversorger, eine Bank- und Poststelle sowie eine Arztpraxis. Die Einrichtungen konzentrieren sich um den Ortskern im Bereich der Hauptstraße und der Kirchengasse.

Die vom Änderungspunkt betroffenen Flächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Wohngebiet gewidmet. Der Bereich ist im Norden und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den Widmungen Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) bzw. Grünland Freihaltefläche (Gfrei) umgeben, im Westen grenzen Waldflächen an. Östlich um den Bereich der Hauptstraße befinden sich Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW).

Der gegenständliche Siedlungsbereich ist ab den 1960er Jahren entstanden. Die vorherrschende Bebauungsstruktur ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern aus den 1960er- bis 2000er- Jahren. Vereinzelt sind ältere Objekte (vor 1960) vorzufinden. Die Flächen sind ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus.

Die Erschließung des Siedlungsbereiches erfolgt über die Hauptstraße sowie die Raitlstraße. Von der Raitlstraße zweigt die Kastanienallee ab, die den nördlichen Teil des gegenständlichen Siedlungsbereiches erschließt. Am westlichen Ende der Kastanienallee befinden sich zwei Stichstraßen, über die die Grundstücke „Am Hirschenzipf“ erreichbar sind. Von der Raitlstraße aus wird der südliche Teil des gegenständlichen Siedlungsbereiches aus über drei Stichstraßen erschlossen - die Feldgasse, die Grenzgasse sowie den Pernerstorferweg (siehe Abbildung 84 und Abbildung 85).



Abbildung 84 (links): Grenzgasse, Blick Richtung Norden. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023

Abbildung 85 (rechts): Pernerstorferweg, Blick Richtung Norden. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023

Für den Siedlungsbereich, der von der Raitlstraße aus erschlossen wird, gilt eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 40 km/h sowie ein Fahrverbot für Kraftfahrzeuge > 5 Tonnen Gesamtmasse (ausgenommen Kindergartenbus und Zustelldienste). Die Kastanienallee bzw. die Stichstraßen „Am Hirschenzipf“ sind Sackgassen, für die eine erlaubte Geschwindigkeit von 30 km/h festgelegt ist. Zudem ist die Kastanienallee eine Privatstraße. Der Pernerstorferweg im Westen des Siedlungsbereiches ist ebenfalls eine Privatstraße.

Insgesamt ist die vorhandene Verkehrsinfrastruktur (Stichstraßen, Privatstraßen) nur auf Quell- und Zielverkehr innerhalb dieses Siedlungsbereiches ausgelegt. Die Straßen weisen teils schmale Fahrbahnbreiten auf, die Ausfahrten von den Stichstraßen auf die Raitlstraße sind unübersichtlich.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße auf Höhe des Josefsweges und liegt etwa 250 Meter vom Kreuzungspunkt der Raitlstraße mit der Kastanienallee bzw. 600 Meter vom Kreuzungspunkt der Raitlstraße mit dem Pernerstorferweg entfernt. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestellen anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit aufgrund des ansteigenden Geländes im gegenständlichen Siedlungsbereich verstärkt, da tägliche Erledigungen zu Fuß oder mit dem Rad erschwert werden.

Zum Schutz wertvollen Grünlandes, zur Erhaltung der vorhandenen Ortsränder und der Freihaltung der Hanglagen und Wiesenbereiche ist der Ort Sulz im Wienerwald von linearen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Bauländerweiterungen über diese Siedlungsgrenzen hinaus sind daher auch im gegenständlichen Bereich auszuschließen.

3.2.17.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 82), da die betroffenen Flächen:

- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund ihrer räumlich exponierten Lage und des umgebenden Waldes und freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,

- sich aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (Sackgassen, teilweise vorhandene Privatstraßen, schmale Straßenquerschnitte, Ausbau der Verkehrsinfrastruktur aufgrund bestehender Straßenraumverhältnisse schwer möglich) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

3.2.18 Änderungspunkt 18: KG Sulz im Wienerwald, Festleiten, Helenenweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)

3.2.18.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Sulz im Wienerwald, Gst. Nr. 210/4, 210/10, 210/12 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 2, Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

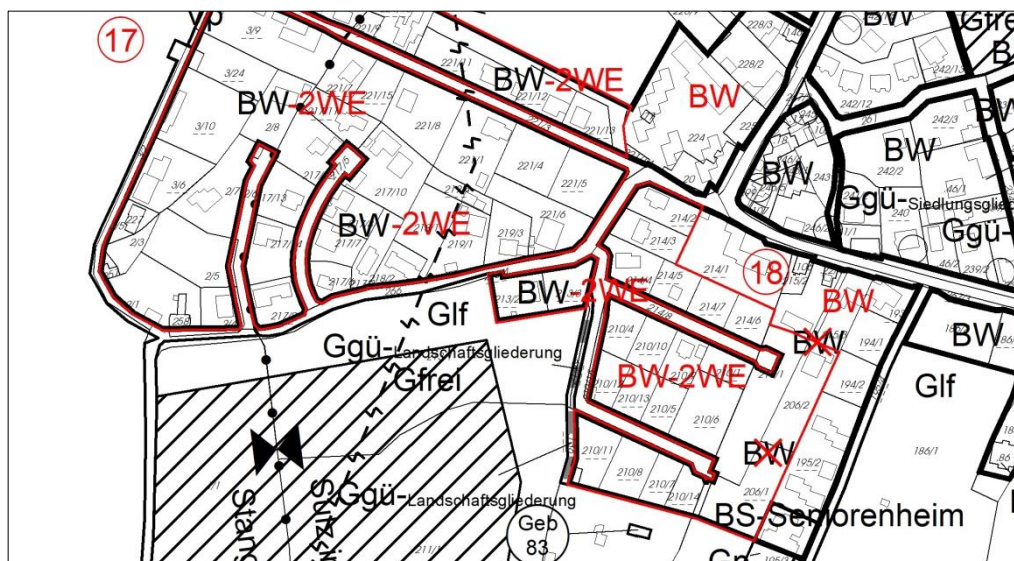


Abbildung 86: Plandarstellung des Änderungspunktes 18, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.18.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft den Siedlungsbereich Festleiten bzw. Helenenweg, der südlich der Hauptstraße in der Katastralgemeinde Sulz im Wienerwald liegt.



Abbildung 87: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 18 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Die Siedlungsstruktur von Sulz im Wienerwald ist vor allem durch die Lage in der Talsenke des Mödlingbaches sowie die Hauptachse, die L128 Hauptstraße, geprägt. Das Gelände im Bereich Festleiten bzw. Helenenweg steigt Richtung Süden hin deutlich an, womit sich der gegenständliche Siedlungsbereich in einer exponierten Lage befindet (siehe Abbildung 89). So weisen beispielsweise die Baulandflächen südlich der Straße „Festleiten“ eine Seehöhe von ca. 446 m.ü.A. auf, während an der Hauptstraße im Kreuzungsbereich mit der Raitlstraße eine Seehöhe von etwa 426 Metern über Adria gegeben ist.

Sulz ist der Hauptort der Gemeinde, hier befinden sich wichtige öffentliche und Versorgungseinrichtungen, wie z.B. das Gemeindeamt, ein Nahversorger, eine Bank- und Poststelle sowie eine Arztpraxis. Die Einrichtungen konzentrieren sich um den Ortskern im Bereich der Hauptstraße und der Kirchengasse.

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Östlich, südlich und westlich grenzen Flächen mit den Widmungen Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) sowie Grünland Freihaltefläche (Gfrei) an den gegenständlichen Bereich an. Im Norden befinden sich entlang der Hauptstraße ebenfalls Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW). Südöstlich des Bereiches befindet sich ein Seniorenheim (BS-Seniorenheim) mit angrenzendem Park (Gp). Im Westen wird das Siedlungsgebiet von einem Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung „Landschaftsgliederung“ (Ggü-Landschaftsgliederung) begrenzt.

Der gegenständliche Siedlungsbereich wurde von 2009 bis 2016 schrittweise in Bauland umgewidmet. Viele Bauplätze im gegenständlichen Siedlungsbereich sind derzeit noch unbebaut (siehe Abbildung 88). Die bereits bebauten Flächen sind ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt. Die derzeit vorhandenen Grundstückskonfigurationen sind auf kleinteilige Strukturen ausgelegt (Einzelbebauung in Form von Einfamilien- oder Doppelhäusern).

Die vorherrschende Bebauungsstruktur im gegenständlichen Siedlungsbereich sowie in den angrenzenden Siedlungsbereichen um die Raitlstraße, die Kastanienallee und die Hauptstraße ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern, die größtenteils aus der Zeit ab 1970 stammen. An der Hauptstraße sind vereinzelt ältere Gebäude, die vor 1945 errichtet wurden, vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnen sich die angrenzenden Siedlungsbereiche durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus. Eine Ausnahme stellt die Bebauung in der östlich angrenzenden Kurparkgasse dar, hier sind ein Seniorenheim sowie ein etwas dichter Gebäudebestand mit mehreren Wohnungen für „Junges Wohnen“ vorhanden.



Abbildung 88: Blick von Norden auf den Siedlungsbereich Festleiten/Helene Weg. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023

Die Erschließung des gegenständlichen Siedlungsbereiches erfolgt über die Hauptstraße L128 und in weiterer Folge über die Raitlstraße, von welcher die Straße „Festleiten“ abzweigt, die in zwei Stichstraßen (Helene Weg, Festleiten) endet. Für diese Straßen ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 40 km/h festgelegt. Die Stichstraßen enden als Sackgassen mit Umkehrplätzen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße auf Höhe des Josefsweges und liegt etwa 300 Meter vom Kreuzungspunkt der Raitlstraße mit der Straße „Festleiten“ entfernt. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestellen anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit aufgrund des ansteigenden Geländes im gegenständlichen Siedlungsbereich verstärkt, da tägliche Erledigungen zu Fuß oder mit dem Rad erschwert werden.

Zum Schutz wertvollen Grünlandes, zur Erhaltung der vorhandenen Ortsränder und der Freihaltung der Hanglagen und Wiesenbereiche ist der Ort Sulz im Wienerwald von linearen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Bauländerweiterungen über diese Siedlungsgrenzen hinaus sind daher auch im gegenständlichen Bereich auszuschließen.



Abbildung 89: Blick von der Kirchengasse Richtung Siedlungsbereich Festleiten. Quelle: Eigene Aufnahme, September 2022

3.2.18.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 86), da die betroffenen Flächen:

- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vor allem in den umgebenden Siedlungsbereichen entlang der Raitlstraße, der Kastanienallee und der Hauptstraße vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad, im gegenständlichen Siedlungsbereich ebenso freistehende Einzelbebauung und noch einige unbebaute Grundstücke, deren Konfigurationen aber auf eine kleinteilige Bebauung schließen lassen),
- sich aufgrund ihrer räumlich exponierten Lage und des umgebenden freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (Sackgassen) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

Da die nördlich angrenzenden Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) aufgrund der Lage an der Hauptstraße stärker zum Ortskern hin orientiert sind und eine bessere Erschließungssituation aufweisen, wird für diese Flächen keine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück beabsichtigt.

3.2.19 Änderungspunkt 19: KG Sulz im Wienerwald/KG Dornbach, Hauptstraße, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)

3.2.19.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Sulz im Wienerwald, Gst. Nr. 144, 145, ,82 et al.; KG Dornbach, Gst. Nr. 385/2, 385/4, 387/2 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

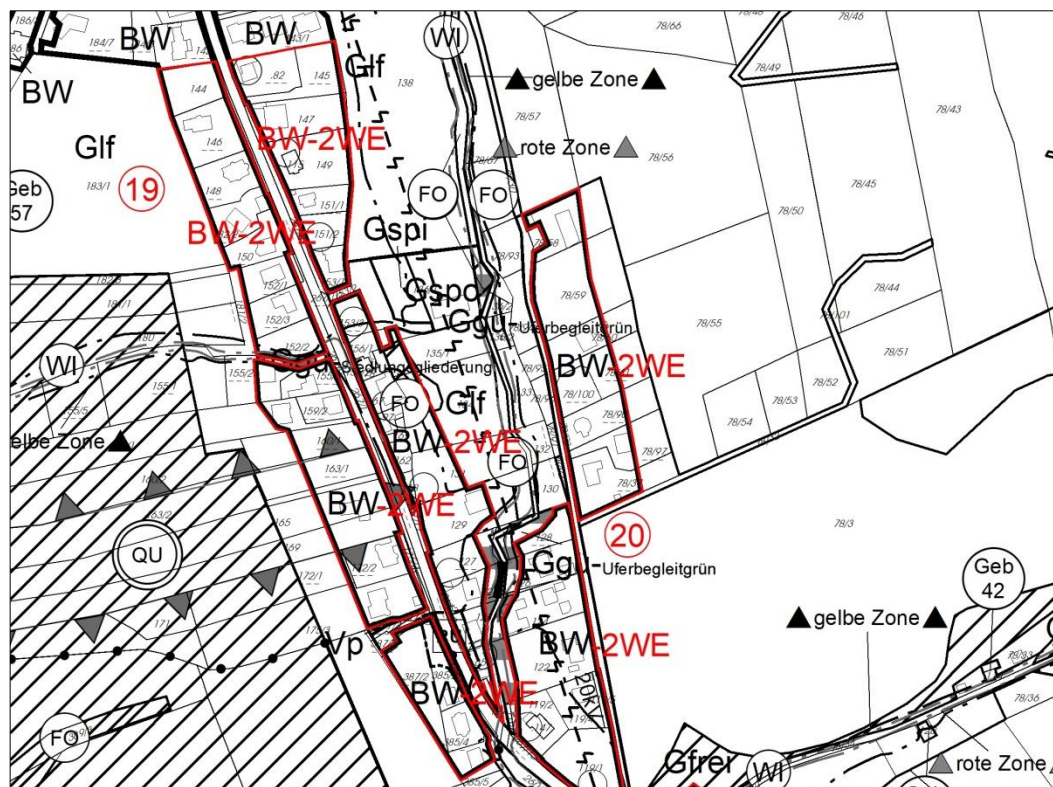


Abbildung 90: Plandarstellung des Änderungspunktes 19, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.19.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft den Siedlungsbereich entlang der Hauptstraße im Süden der Katastralgemeinde Sulz im Wienerwald bzw. im Nordosten der Katastralgemeinde Dornbach.



Abbildung 91: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 19 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Die Siedlungsstruktur von Sulz im Wienerwald ist vor allem durch die Lage in der Talsenke des Mödlingbaches sowie die Hauptachse, die L128 Hauptstraße, geprägt. Der vom gegenständlichen Änderungspunkt betroffene Bereich charakterisiert sich als Siedlungsband entlang der Hauptstraße. Das Gelände steigt einerseits in Richtung Norden an, andererseits ist das Geländeniveau westlich der Hauptstraße höher und fällt östlich davon zum Mödlingbach hin ab.

Sulz ist der Hauptort der Gemeinde, hier befinden sich wichtige öffentliche und Versorgungseinrichtungen, wie z.B. das Gemeindeamt, ein Nahversorger, eine Bank- und Poststelle sowie eine Arztpraxis. Die Einrichtungen konzentrieren sich um den Ortskern im Bereich der Hauptstraße und der Kirchengasse. Die Entfernung zum von der Änderung betroffenen Siedlungsbereich beträgt ca. 550 Meter (gemessen vom nördlichen Bereich der gegenständlichen Flächen) bis 1,1 Kilometer (gemessen vom südlichen Bereich der gegenständlichen Flächen).

Die betroffenen Flächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Westlich und östlich des Siedlungsbandes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit den Widmungen Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) und Grünland Freihaltefläche (Gfrei). Zwischen der Hauptstraße und dem Mödlingbach befindet sich ein Spielplatz (Gspi) sowie eine Sportanlage (Gspo). Entlang des Baches sind Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung „Uferbegleitgrün“ ausgewiesen.

Die vorherrschende Bebauungsstruktur im gegenständlichen Siedlungsbereich ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern, die größtenteils aus der Zeit ab 1970 stammen. Vereinzelt sind ältere Gebäude, die vor 1945 errichtet wurden, vorhanden. Die Flächen sind fast ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus (siehe Abbildung 92 und Abbildung 93).



Abbildung 92 (links): nördlicher Bereich Hauptstraße, Blick Richtung Süden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 20.03.2023

Abbildung 93 (rechts): südlicher Bereich Hauptstraße, Blick Richtung Norden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 20.03.2023

Die Erschließung des Siedlungsbereiches erfolgt über die Hauptstraße L128. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Hauptstraße auf Höhe des Josefsweges (nördlicher Abschnitt der Hauptstraße) bzw. südlich des Kreuzungsbereiches Hauptstraße/Vogelgraben (südlicher Abschnitt der Hauptstraße). Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestellen anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit aufgrund des ansteigenden Geländes im gegenständlichen Siedlungsbereich verstärkt, da tägliche Erledigungen zu Fuß oder mit dem Rad erschwert werden.

Zum Schutz wertvollen Grünlandes, zur Erhaltung der vorhandenen Ortsränder und der Freihaltung der Hanglagen und Wiesenbereiche ist der Ort Sulz im Wienerwald von linearen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Baulanderweiterungen über diese Siedlungsgrenzen hinaus sind daher auch im gegenständlichen Bereich auszuschließen.

3.2.19.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 90), da die betroffenen Flächen:

- eine weniger gute Versorgungssituation mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie nachhaltigen Mobilitätsangeboten aufweisen als Flächen in Ortskernnähe (Lage abseits des Ortskernes von Sulz, Abhängigkeit vom PKW aufgrund des vorhandenen ÖV-Angebotes, große Distanzen für Fuß- und Radverkehr),
- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund des umgebenden freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

Da die nördlich angrenzenden Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) stärker zum Ortskern hin orientiert sind und vereinzelt im Bestand bereits mehr als zwei bzw. drei Wohnungen pro Grundstück aufweisen, wird für diese angrenzenden Flächen keine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück beabsichtigt.

3.2.20 Änderungspunkt 20: KG Sulz im Wienerwald, Lange Seite, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)

3.2.20.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Sulz im Wienerwald, Gst. Nr. 119/1, 119/4, 122 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

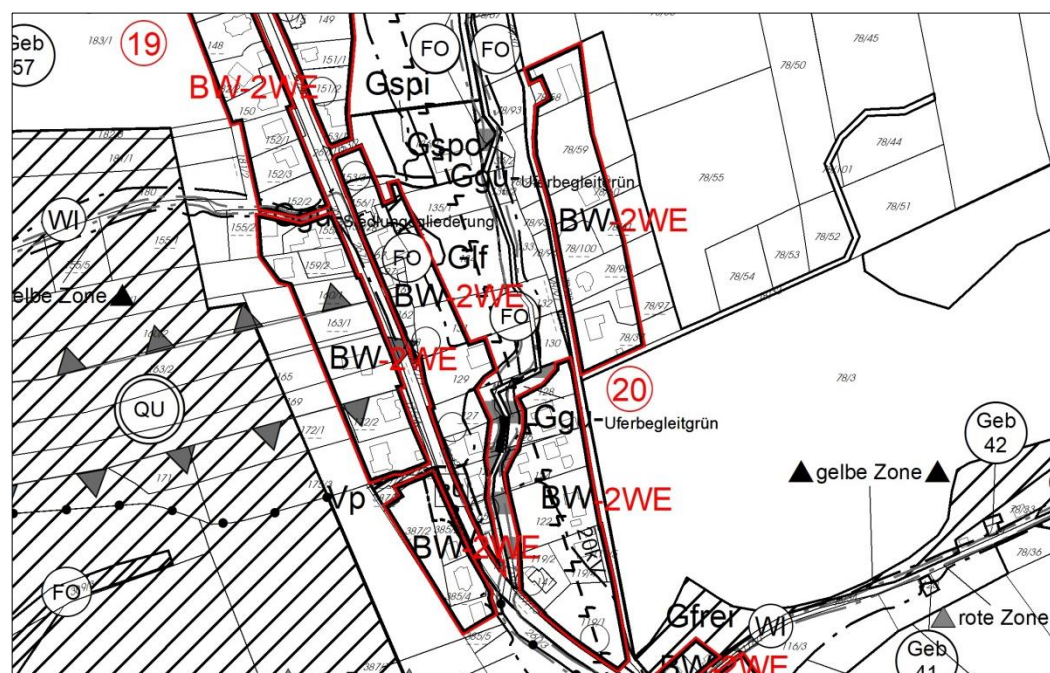


Abbildung 94: Plandarstellung des Änderungspunktes 20, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.20.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft den Siedlungsbereich entlang der Straße „Lange Seite“ sowie der Hauptstraße im Süden der Katastralgemeinde Sulz im Wienerwald.



Abbildung 95: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 20 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Die Siedlungsstruktur von Sulz im Wienerwald ist vor allem durch die Lage in der Talsenke des Mödlingbaches sowie die Hauptachse, die L128 Hauptstraße, geprägt. Der vom gegenständlichen Änderungspunkt betroffene Bereich charakterisiert sich als Siedlungsband entlang der Straße „Lange Seite“. Das Gelände steigt einerseits in Richtung Norden an, andererseits ist das Geländeniveau östlich der Straße „Lange Seite“ deutlich höher und fällt westlich davon zum Mödlingbach hin stark ab. Der Niveauunterschied zwischen dem Mödlingbach und der westlichen Baulandgrenze beträgt beispielsweise im Norden des gegenständlichen Bereiches rund 20 bis 30 Höhenmeter.

Sulz ist der Hauptort der Gemeinde, hier befinden sich wichtige öffentliche und Versorgungseinrichtungen, wie z.B. das Gemeindeamt, ein Nahversorger, eine Bank- und Poststelle sowie eine Arztpraxis. Die Einrichtungen konzentrieren sich um den Ortskern im Bereich der Hauptstraße und der Kirchengasse. Die Entfernung zum von der Änderung betroffenen Siedlungsbereich beträgt ca. 700 Meter (gemessen vom nördlichen Bereich der gegenständlichen Flächen, Strecke über unbefestigten Weg Richtung Postgasse) bis 1,2 Kilometer (gemessen vom Kreuzungspunkt der Langen Seite mit der Hauptstraße).

Die betroffenen Flächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Westlich des Siedlungsbandes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf). Westlich des Mödlingbaches befindet sich ein Spielplatz (Gspi) sowie eine Sportanlage (Gspo). Entlang des Baches sind Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung „Uferbegleitgrün“ ausgewiesen. Im Osten grenzen zur Gänze Waldflächen mit der Kennzeichnung Forst (FO) an die gegenständlichen Baulandflächen, die sich zum Teil auch zwischen dem Mödlingbach und der Straße „Lange Seite“ erstrecken.

Die vorherrschende Bebauungsstruktur im gegenständlichen Siedlungsbereich ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern, die überwiegend aus der Zeit zwischen 1960 und 1990 stammen. Vereinzelt sind ältere Gebäude, die vor zwischen 1945 und 1960 errichtet wurden, vorhanden. Die Flächen sind ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus.

Die Erschließung der Grundstücke Nr. 119/1, 119/2 und .147, alle KG Sulz im Wienerwald, erfolgt über die Hauptstraße L128. Alle weiteren Grundstücke des gegenständlichen Bereiches werden über die Straße „Lange Seite“ erschlossen. Diese Straße führt von der Hauptstraße L128 Richtung Norden als Sackgasse. Zudem ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 40 km/h sowie ein Fahrverbot (ausgenommen für Anrainerverkehr) festgelegt. Nördlich der gegenständlichen Baulandflächen führt die „Lange Seite“ als unbefestigter Weg weiter Richtung Norden und mündet in der Postgasse. Dieser Straßenabschnitt dient nicht der Erschließung des Siedlungsbereiches. Die „Lange Seite“ weist einen sehr schmalen Straßenquerschnitt (teilweise 3,5 - 4 Meter) auf, das Passieren zweier Fahrzeuge ist streckenweise nicht möglich (siehe Abbildung 96).



Abbildung 96: Lange Seite mit Blickrichtung Norden, südlicher Streckenabschnitt. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße, etwa 100 Meter südlich des Kreuzungsbereiches Hauptstraße/Lange Seite. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestellen anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit aufgrund des stark ansteigenden Geländes im gegenständlichen Siedlungsbereich verstärkt, da tägliche Erledigungen zu Fuß oder mit dem Rad erschwert werden.

Zum Schutz wertvollen Grünlandes, zur Erhaltung der vorhandenen Ortsränder und der Freihaltung der Hanglagen und Wiesenbereiche ist der Ort Sulz im Wienerwald von linearen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Baulanderweiterungen über diese Siedlungsgrenzen hinaus sind daher auch im gegenständlichen Bereich auszuschließen.

3.2.20.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 94), da die betroffenen Flächen:

- eine weniger gute Versorgungssituation mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie nachhaltigen Mobilitätsangeboten aufweisen als Flächen in Ortskernnähe (Lage abseits des Ortskernes von Sulz, Abhängigkeit vom PKW aufgrund des vorhandenen ÖV-Angebotes, große Distanzen für Fuß- und Radverkehr mit erschwerten Bedingungen aufgrund des Geländeanstieges),

- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund ihrer räumlich exponierten Lage und des umgebenden Waldes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (nur eine Zufahrt, Sackgasse, Engstellen, Ausbau der Verkehrsinfrastruktur aufgrund bestehender Straßenraumverhältnisse schwer möglich) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- sich aufgrund topografischer Verhältnisse (Hanglagen) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

3.2.21 Änderungspunkt 21: KG Sulz im Wienerwald, Hauptstraße, Vogelgraben, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE (F)

3.2.21.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Sulz im Wienerwald, Gst. Nr. .89, 115/2, 115/1 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

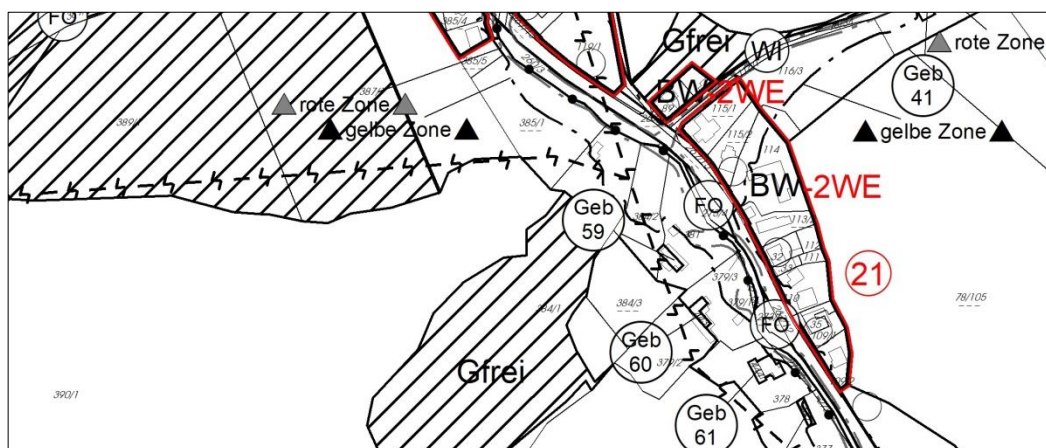


Abbildung 97: Plandarstellung des Änderungspunktes 21, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023

3.2.21.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft den Siedlungsbereich entlang der Hauptstraße, ab dem Kreuzungsbereich mit dem Vogelgraben, im Süden der Katastralgemeinde Sulz im Wienerwald.



Abbildung 98: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 21 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)

Die Siedlungsstruktur von Sulz im Wienerwald ist vor allem durch die Lage in der Talsenke des Mödlingbaches sowie die Hauptachse, die L128 Hauptstraße, geprägt. Der vom gegenständlichen Änderungspunkt betroffene Bereich charakterisiert sich als Siedlungsband entlang der Hauptstraße. Das Gelände steigt einerseits leicht in Richtung Norden, andererseits stark in Richtung Osten an, da die betroffenen Flächen am Fuß einer größeren Geländeerhebung (bis 500 Meter Seehöhe) liegen.

Sulz ist der Hauptort der Gemeinde, hier befinden sich wichtige öffentliche und Versorgungseinrichtungen, wie z.B. das Gemeindeamt, ein Nahversorger, eine Bank- und Poststelle sowie eine Arztpraxis. Die Einrichtungen konzentrieren sich um den Ortskern im Bereich der Hauptstraße und der Kirchengasse. Die Entfernung zum von der Änderung betroffenen Siedlungsbereich beträgt ca. 550 Meter (gemessen vom nördlichen Bereich der gegenständlichen Flächen) bis 1,2 Kilometer.

Die betroffenen Flächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Datum Rechtskraft: 27.10.2021) als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Östlich und westlich ist der gegenständliche Siedlungsbereich überwiegend von Waldflächen mit der Kenntlichmachung Forst (FO) umgeben. Im Bereich des Mödlingbaches, westlich der Hauptstraße, befinden sich mehrere erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb).

Der gegenständliche Siedlungsbereich hat sich aus ehemals land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden hervorgebildet. Die vorherrschende Bebauungsstruktur ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern, die größtenteils aus der Zeit vor 1960 stammen. Vereinzelt sind jüngere Gebäude, die zwischen 1960 und 1990 errichtet wurden, hinzugekommen. Die Flächen sind ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus (siehe Abbildung 99 und Abbildung 100).



Abbildung 99 (links): Hauptstraße, Blick Richtung Norden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 20.03.2023

Abbildung 100 (rechts): Kreuzung Hauptstraße/Vogelgraben, Blick Richtung Süden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 20.03.2023

Die Erschließung des Siedlungsbereiches erfolgt über die Hauptstraße L128. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Kreuzung der Hauptstraße mit dem Vogelgraben. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien, die diese Haltestellen anfahren, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit aufgrund des ansteigenden Geländes im gegenständlichen Siedlungsbereich verstärkt, da tägliche Erledigungen zu Fuß oder mit dem Rad erschwert werden.

Zum Schutz wertvollen Grünlandes, zur Erhaltung der vorhandenen Ortsränder und der Freihaltung der Hanglagen und Wiesenbereiche ist der Ort Sulz im Wienerwald von linearen Siedlungsgrenzen gemäß der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015 umgeben. Baulanderweiterungen über diese Siedlungsgrenzen hinaus sind daher auch im gegenständlichen Bereich auszuschließen.

3.2.21.3 Änderung und Planungsziele

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich eines Verlustes des bestehenden siedlungsstrukturellen Charakters sowie zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3.1) erfolgt für die gegenständlichen Grundstücke eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Abbildung 97), da die betroffenen Flächen:

- eine weniger gute Versorgungssituation mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie nachhaltigen Mobilitätsangeboten aufweisen als Flächen in Ortskernnähe (Lage abseits des Ortskernes von Sulz, Abhängigkeit vom PKW aufgrund des vorhandenen ÖV-Angebotes, große Distanzen für Fuß- und Radverkehr),
- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen (vorrangig freistehende Einzelbebauung, hoher Durchgrünungsgrad),
- sich aufgrund des umgebenden freien Landschaftsraumes für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.
- aufgrund topografischer Verhältnisse (ansteigendes Gelände in den hinteren Grundstücksbereichen, Lage am Fuß einer Erhebung) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hauptwohnsitzmeldungen der Gemeinde Wienerwald im Betrachtungszeitraum 2012-2022 mit 1. Jänner als Stichtag. Quelle: Gemeinde Wienerwald, eigene Darstellung.....	9
Abbildung 2: Bevölkerungsverteilung (gemeldete Hauptwohnsitze) zum Stichtag 01.01.2022 innerhalb der Gemeinde Wienerwald. Quelle: Gemeinde Wienerwald, eigene Darstellung.....	10
Abbildung 3: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten der Gemeinde Wienerwald im Betrachtungszeitraum 1.1.2009-1.1.2019. Quelle: Statistik Austria 2018, online abgerufen am 31.05.2019, eigene Darstellung.....	10
Abbildung 4: Gefahrenzonen und Hinweisbereiche der Wildbach- und Lawinenverbauung in der Gemeinde Wienerwald, Revision 2020, eigene Darstellung (rot: rote Gefahrenzone, gelb: gelbe Gefahrenzone, braun: brauner Hinweisbereich, blau: blauer Hinweisbereich, hellgrau: Wohnbauland, dunkelgrau: Betriebsbauland)	12
Abbildung 5: Geogene Gefahrenhinweiskarte - Rutschprozesse. Quelle: NÖ Atlas, Stand: 03/2022.....	13
Abbildung 6: Geogene Gefahrenhinweiskarte - Sturzprozesse. Quelle: NÖ Atlas, Stand: 03/2022.....	14
Abbildung 7: Gefahrenhinweiskarte Hangwasser-Gefahren. Quelle: NÖ Atlas, Stand: 03/2022.....	15
Abbildung 8: Übersicht über die von den Änderungspunkten betroffenen Bereiche (Bunt eingefärbte Flächen mit zugehöriger Nummer - betroffene Bereiche der Änderungspunkte, grün - Waldflächen, beige - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, grau - Verkehrsflächen, weiß mit dunkler Umrandung - weitere Baulandflächen, die nicht von den gegenständlichen Änderungen betroffen sind). Quelle: eigene Darstellung, Mai 2023.....	20
Abbildung 9: Plandarstellung des Änderungspunktes 1, ohne Maßstab, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023.....	21
Abbildung 10: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 1 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)	22
Abbildung 11 (links): Bebauungsstruktur Gruberau, Heiligenkreuzer Straße Blickrichtung Süden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023.....	23
Abbildung 12 (rechts): Bebauungsstruktur Gruberau, Heiligenkreuzer Straße Blickrichtung Norden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023	23
Abbildung 13 (links): Wohngebäude (ehem. Hotel) auf dem Grundstück Nr. 108/9, KG Stangau. Lt. Erhebung der Gemeinde Wienerwald 12 Wohneinheiten bewilligt. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023	24
Abbildung 14 (links): Wohngebäude auf dem Grundstück Nr. 218, KG Stangau. Lt. Erhebung der Gemeinde Wienerwald 5 Wohneinheiten bewilligt. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023	24
Abbildung 15: Plandarstellung des Änderungspunktes 2, ohne Maßstab, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023.....	25
Abbildung 16: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 2 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)	25
Abbildung 17: Blick von der L127 Richtung Norden auf den Siedlungsbereich Mittlere Wöglerin. Quelle: eigene Aufnahme, Juni 2019	26
Abbildung 18: Blick von der L127 Richtung Westen auf den Siedlungsbereich Linke Wöglerin. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 06.02.2023	26
Abbildung 19: Bebauungsstruktur Linke Wöglerin, Bereich Abzweigung Waldweg. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023	26
Abbildung 20: Plandarstellung des Änderungspunktes 3, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023.....	28
Abbildung 21: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 3 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)	28
Abbildung 22: Blick auf Dornbach von Sittendorf kommend (L2101), Kapellenweg siehe rote Umrandung. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2018, Stand: 20.03.2023	29

Abbildung 23: Blick auf Dornbach von Grub kommend (L2101), Kapellenweg siehe rote Umrandung. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2018, Stand: 20.03.2023....	29
Abbildung 24: Blick von der Ortsstraße in den Kapellenweg. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2018, Stand: 31.01.2023.....	30
Abbildung 25: Plandarstellung des Änderungspunktes 4, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023.....	31
Abbildung 26: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 4 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)	32
Abbildung 27 (links): Bebauungsstruktur Wildeggerstraße. Quelle: Eigene Aufnahme, August 2020	33
Abbildung 28 (rechts): Bebauungsstruktur Wildeggerstraße, nördlicher Siedlungsbereich. Quelle: Eigene Aufnahme, August 2020	33
Abbildung 29 (links): Hauptstraße mit Blickrichtung Südosten auf die vorhandene Engstelle sowie den steilen Geländeanstieg Richtung Norden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 20.03.2023.....	33
Abbildung 30 (rechts): Wildeggerstraße mit Blickrichtung Süden, Höhe Grundstück Nr. 54/1. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023	33
Abbildung 31: Plandarstellung des Änderungspunktes 5, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023.....	35
Abbildung 32: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 5 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)	35
Abbildung 33 (links): Westliche Einfahrt in die Kreuzriegelstraße. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2021, Stand: 31.01.2023	36
Abbildung 34 (rechts): Kreuzriegelstraße mit Blick nach Westen/Zufahrt von Osten. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2021, Stand: 31.01.2023	36
Abbildung 35: Plandarstellung des Änderungspunktes 6, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023.....	37
Abbildung 36: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 6 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)	38
Abbildung 37: Blick von der L128 Hauptstraße auf den Siedlungsbereich Brunnfeldgasse (vordere Gebäude) / Lärbaumweg (exponiert liegende Gebäude im Hintergrund, siehe rote Umrandung) - im Vordergrund verläuft der Mödlingbach. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 31.01.2023.....	38
Abbildung 38 (links): Sommeraugasse, Blick Richtung Südwesten. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023	39
Abbildung 39 (rechts): Erlengasse, Blick Richtung Nordwesten. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023.....	39
Abbildung 40: Plandarstellung des Änderungspunktes 7, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023.....	41
Abbildung 41: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 7 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)	41
Abbildung 42: Bebauungsstruktur, Blick von der Hauptstraße Richtung Süden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Mai 2022, Stand: 20.03.2023	42
Abbildung 43: Plandarstellung des Änderungspunktes 8, ohne Maßstab, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023.....	43
Abbildung 44: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 8 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)	44
Abbildung 45 (links): Bebauungsstruktur Birnbauerweg, Blick Richtung Westen. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023	44
Abbildung 46 (rechts): Bebauungsstruktur Birnbauerweg, Blick Richtung Osten. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023	45
Abbildung 47 (links): Straßenquerschnitt Birnbauerweg, Blick Richtung Westen. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023	45
Abbildung 48 (rechts): Straßenquerschnitt Birnbauerweg, Blick Richtung Osten. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023	45
Abbildung 49: Plandarstellung des Änderungspunktes 9, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023.....	46

Abbildung 50: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 9 betroffenen Bereiches. Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)	47
Abbildung 51 (links): Blick auf den Siedlungsbereich Josef-Englisch-Weg von der Hauptstraße Richtung Westen. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Mai 2022, Stand: 20.03.2023	47
Abbildung 52 (rechts): Zufahrt zur Winkelberggasse bzw. zum Josef-Englisch-Weg über den Sattelbach. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Mai 2022, Stand: 20.03.2023	47
Abbildung 53: Plandarstellung des Änderungspunktes 10, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023	49
Abbildung 54: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 10 betroffenen Bereiches. Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)	49
Abbildung 55: Bebauungsstruktur Winkelberggasse, Blick Richtung Nordosten. Quelle: Eigene Aufnahme, Dezember 2021	50
Abbildung 56 (links): Zufahrt zur Winkelberggasse über den Sattelbach. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023	50
Abbildung 57 (rechts): Winkelberggasse Richtung Süden, westliche des Sattelbaches. Quelle: Eigene Aufnahme, Dezember 2021	50
Abbildung 58: Plandarstellung des Änderungspunktes 11, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023	52
Abbildung 59: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 11 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)	53
Abbildung 60 (links): Zufahrt zur Baulandfläche westlich der Bachgasse über eine Brücke. Quelle: Google Street View, Aufnahme von März 2022, Stand: 20.02.2022	54
Abbildung 61 (rechts): Zufahrt zum Siedlungsbereich „Am Mühlgraben“ über die Brücke am Sattelbach. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Mai 2022, Stand: 20.02.2023	54
Abbildung 62 (links): Südlicher Abschnitt Bachgasse mit Blick Richtung Norden. Quelle: eigene Aufnahme, Februar 2023	54
Abbildung 63 (rechts): Nördlicher Abschnitt Bachgasse mit Blick Richtung Norden. Quelle: eigene Aufnahme, Februar 2023	54
Abbildung 64: Plandarstellung des Änderungspunktes 12, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023	56
Abbildung 65: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 12 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)	56
Abbildung 66 (links): Bebauungsstruktur „Am Weiher“, Blick Richtung Norden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 20.02.2022	57
Abbildung 67 (rechts): Stichstraße „Am Weiher“ Richtung Westen. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 20.03.2023	57
Abbildung 68: Plandarstellung des Änderungspunktes 13, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023	59
Abbildung 69: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 13 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)	59
Abbildung 70: Kreuzungsbereich Stangaustraße (rechts) - Jeannettenruh (links). Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 20.03.2023	60
Abbildung 71: Plandarstellung des Änderungspunktes 14, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023	62
Abbildung 72: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 14 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022)	62
Abbildung 73 (links): Bebauung im gegenständlichen Siedlungsbereich. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023	63
Abbildung 74 (rechts): Stichstraße von der Leopoldigasse in Richtung Norden (rechte Abzweigung). Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023 ..	63
Abbildung 75: Plandarstellung des Änderungspunktes 15, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023	64

Abbildung 76: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 15 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022).....	65
Abbildung 77: Bbauungsstruktur Berggasse, Blick Richtung Nordosten. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juli 2019, Stand: 20.03.2023	66
Abbildung 78: Plandarstellung des Änderungspunktes 16, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023.....	67
Abbildung 79: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 16 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022).....	68
Abbildung 80 (links): Kirchengasse ab dem Kreuzungsbereich mit der „Sulzer Höhe“, Blick Richtung Osten. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023	69
Abbildung 81 (rechts): Sulzer Höhe, Blick Richtung Westen. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023.....	69
Abbildung 82: Plandarstellung des Änderungspunktes 17, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023.....	70
Abbildung 83: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 17 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022).....	71
Abbildung 84 (links): Grenzgasse, Blick Richtung Norden. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023.....	72
Abbildung 85 (rechts): Pernerstorferweg, Blick Richtung Norden. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023	72
Abbildung 86: Plandarstellung des Änderungspunktes 18, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023.....	73
Abbildung 87: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 18 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022).....	74
Abbildung 88: Blick von Norden auf den Siedlungsbereich Festleiten/Helenenweg. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023.....	75
Abbildung 89: Blick von der Kirchengasse Richtung Siedlungsbereich Festleiten. Quelle: Eigene Aufnahme, September 2022	75
Abbildung 90: Plandarstellung des Änderungspunktes 19, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023.....	77
Abbildung 91: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 19 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022).....	78
Abbildung 92 (links): nördlicher Bereich Hauptstraße, Blick Richtung Süden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 20.03.2023	79
Abbildung 93 (rechts): südlicher Bereich Hauptstraße, Blick Richtung Norden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 20.03.2023	79
Abbildung 94: Plandarstellung des Änderungspunktes 20, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023.....	80
Abbildung 95: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 20 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022).....	81
Abbildung 96: Lange Seite mit Blickrichtung Norden, südlicher Streckenabschnitt. Quelle: Eigene Aufnahme, Februar 2023.....	82
Abbildung 97: Plandarstellung des Änderungspunktes 21, Maßstab 1:5000, Quelle: eigene Darstellung, 02.05.2023.....	83
Abbildung 98: Lage und Umgebung des vom Änderungspunkt Nr. 21 betroffenen Bereiches (rote Umrandung). Quelle: eigene Darstellung (Basemap.at, DKM: Stand 10/2022).....	84
Abbildung 99 (links): Hauptstraße, Blick Richtung Norden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 20.03.2023.....	85
Abbildung 100 (rechts): Kreuzung Hauptstraße/Vogelgraben, Blick Richtung Süden. Quelle: Google Street View, Aufnahme von Juni 2021, Stand: 20.03.2023	85

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der Änderungspunkte, 13. Änderung ÖROP, Stand: Mai 2023	4
Tabelle 2: Stand der örtlichen Raumplanung der Gemeinde Wienerwald und geltende überörtliche Raumplanungsprogramme, Quelle: eigene Bearbeitung, Mai 2023	6

Anhang

- Anhang 1: Tabellarische Übersicht über die Änderungspunkte
- Anhang 2: Flächenbilanz gem. § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 99/2022
- Anhang 3: Flächenbilanz, Stand: SUP (Screening), 13. Änderung ÖROP Gemeinde Wienerwald
- Anhang 4: Bausperre „Wohneinheiten“ inkl. deren Verlängerung für die Katastralgemeinden Grub, Sulz im Wienerwald, Stangau und Dornbach
- Anhang 5: Bausperre „Wohneinheiten“ inkl. deren Verlängerung für die Katastralgemeinde Sittendorf
- Anhang 6: Liste Erhebung Wohneinheiten, Gemeinde Wienerwald
- Anhang 7: Grundlagenerhebung ÖEK Wienerwald 2035+ - Siedlungsstrukturkarte
- Anhang 8: Grundlagenerhebung ÖEK Wienerwald 2035+ - Bauliche Bestandsaufnahme
- Anhang 9: Grundlagenerhebung ÖEK Wienerwald 2035+ - Grundlagenbericht Siedlungsstruktur und -entwicklung
- 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
- Anhang 11: Änderung der Siedlungsgrenzen, KG Stangau, Vorgriff, 21.06.2017
- Anhang 12: Entwurf zum Verordnungstext
- Anhang 13: Auflageentwurf der Änderungspunkte als Schwarz/Rot-Darstellung im Maßstab 1:5000 (Format DIN A3)