



Stadtgemeinde Neulengbach

Kirchenplatz 2
A-3040 Neulengbach
Tel.: 02772-52105-0
www.neulengbach.gv.at

Entwurf zur 2. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes

„Edelbreiten“

GZ: 3040 32 08/24-OE

Bad Vöslau, im Jänner 2025



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Inhaltsverzeichnis

Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP)	3
Erläuterungsbericht zur 2. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Neulengbach	6
Übersicht über den geplanten Änderungspunkt	7
1. Erläuterung des geplanten Änderungspunktes	8
1.1 Edelbreiten	8
2. Flächenbilanz	18
Verordnungsentwurf zur 2. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Neulengbach	19

Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP)

Die Stadtgemeinde Neulengbach beabsichtigt im Zuge des gegenständlichen Verfahrens zur Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes den aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan in mehreren Punkten abzuändern.

Gemäß §25a Abs 2 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF gelten für Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme die Bestimmungen des § 24 NÖ ROG 2014 dahingehend sinngemäß, als dass vor der öffentlichen Auflage der Änderungsentwürfe die Entscheidung der Prüfung über die Durchführung einer **strategischen Umweltprüfung (SUP)** der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht RU 1 als Umweltbehörde gemäß NÖ ROG 2014 zu übermitteln ist.

Hinsichtlich der strategischen Umweltprüfung gilt:

- Wenn die Änderung
 - einen Rahmen für künftige Projekte gemäß den Anhängen I und II der Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl.Nr. L 175 vom 5. Juli 1985, S 40 in der Fassung der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl.Nr. L 73 vom 14. März 1997, S 5, setzt, oder
 - voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf ein Europaschutzgebiet erwarten lässt,ist jedenfalls eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.
- Sofern bei einer sonstigen Änderung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht von vorne herein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann oder für diesen Bereich der Gemeinde ein verordnetes Entwicklungskonzept gilt, das bereits einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde, in dem die vorgesehene Änderung bereits vorgesehen und in ihren Auswirkungen untersucht wurde, hat die Gemeinde zu prüfen, ob aufgrund voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen eine strategische Umweltprüfung erforderlich ist. Dabei sind die Kriterien des § 4 Abs 2 NÖ ROG zu berücksichtigen.
Eine solche Geringfügigkeit ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn es sich bei der vorgesehenen Widmung
 - lediglich um eine Anpassung an tatsächlich bestehende rechtmäßige und zulässige Nutzungen handelt oder
 - eine Widmungsart dahingehend abgeändert werden soll, dass durch die geplante neue Widmungsart die möglichen Umweltauswirkungen entweder unverändert bleiben oder potenzielle negative Umweltwirkungen durch die Widmungsänderung verringert werden.
- Das Prüfungsergebnis und eine Begründung dazu sind der Umweltbehörde vorzulegen und ist diese zu ersuchen, innerhalb von sechs Wochen eine Stellungnahme abzugeben. Danach sind das Ergebnis und die Begründung von der Landesregierung im Internet zu veröffentlichen.

Im Falle der Durchführung einer strategischen Umweltprüfung ist der Untersuchungsrahmen (Inhalt, Umfang, Detaillierungsgrad und Prüfmethode) festzulegen.

Vorgelegtes Prüfungsergebnis gemäß §25 Abs 4 Z 2 NÖ ROG und Stellungnahme der Umweltbehörde

a. Prüfung der Notwendigkeit über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) vom November 2024

Mit Schreiben vom November 2024 wurde der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht als Umweltbehörde seitens der Stadtgemeinde Neulengbach die Abschätzung der Gemeinde zur Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen mit dem Ersuchen um Stellungnahme übermittelt.

„Screening“

Geprüft wurde dabei folgender Änderungspunkt:

Änd.	Plan	KG / Gst. Nr. / Kurzbeschreibung der geplanten Abänderung des ÖROP
F01	F01	Tausendblum / 629/1, 630/23, 630/24, 630/25, 630/26, 630/27, 630/28, 630/29, 630/30, 630/31, 630/32, 630/33, 630/34, 630/35, 630/36, 630/37, 630/38, 630/39, 630/40, 630/41, 630/42, 630/43, 630/44, 630/45, 630/46, 630/47, 630/48, 630/49, 630/50, 630/51, 630/52, 630/53, 630/54, 630/55, 630/56, 630/65, 630/66, 630/67, 630/68, 630/69, 630/70, 630/76, 630/77, 630/78, 630/79, 630/80, 630/81, 630/82, 630/83, 630/84, 630/85, 630/86, 630/88 und 631 / Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ (rd. 42.179 m ²) Tausendblum / 630/53 / Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ (rd. 35 m ²) Tausendblum / 630/92, 630/93, 630/94, 630/95 / Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ (rd. 4.508 m ²)

Im Zuge der Prüfung des o.a. Änderungspunktes wurden die Auswirkungen auf Umwelten bei sämtlichen Änderungspunkten vorab als nicht relevant bzw. in bestimmten Punkten sogar als positiv bewertet.

b. Stellungnahme der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht gemäß §25 Abs 4 NÖ ROG 2014 vom 19. Dezember 2024

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2024 wurde der Stadtgemeinde Neulengbach seitens der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht als Umweltbehörde - aufgrund der Stellungnahme der **Sachverständigen für Raumplanung und Raumordnung** vom 17.12.2024 - mitgeteilt, dass die Abschätzung, der Änderungspunkt ergebe voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen, weshalb kein Umweltbericht erstellt wird, als schlüssig bezeichnet wird.

Seitens der **naturschutzfachlichen Stellungnahme** vom 29.11.2024 wird angemerkt, dass das Ergebnis des Screenings aus naturschutzfachlicher Sicht zustimmend zur Kenntnis genommen wird.

Weiters macht die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht als Umweltbehörde darauf aufmerksam, dass der Entwurf sämtliche Grundlagen einschließlich der erforderlichen Gutachten und Nachweise (zu relevanten Themen wie Verkehr, Naturgefahren, Lärm,

Naturverträglichkeit, Ver- und Entsorgung, Verfügbarkeit, Orts- und Landschaftsbild etc.) zu enthalten hat. Insbesondere sind auch die Ergebnisse aller erforderlichen Konsultationen im Entwurf zu berücksichtigen, entsprechend zu bewerten und gemeinsam mit diesem vorzulegen.



Stadtgemeinde Neulengbach

Kirchenplatz 2
A-3040 Neulengbach
Tel.: 02772-52105-0
www.neulengbach.gv.at

Erläuterungsbericht zur 2. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Neulengbach

„Edelbreiten“

GZ: 3040 32 08/24-OE

Bad Vöslau, im Jänner 2025



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Übersicht über den geplanten Änderungspunkt

Im Zuge gegenständlicher Änderung ist folgende Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Neulengbach geplant:

Abänderung des Flächenwidmungsplanes

Änd.- Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1.1	Edelbreiten	Tausendblum / 629/1, 630/23, 630/24, 630/25, 630/26, 630/27, 630/28, 630/29, 630/30, 630/31, 630/32, 630/33, 630/34, 630/35, 630/36, 630/37, 630/38, 630/39, 630/40, 630/41, 630/42, 630/43, 630/44, 630/45, 630/46, 630/47, 630/48, 630/49, 630/50, 630/51, 630/52, 630/53, 630/54, 630/55, 630/56, 630/65, 630/66, 630/67, 630/68, 630/69, 630/70, 630/76, 630/77, 630/78, 630/79, 630/80, 630/81, 630/82, 630/83, 630/84, 630/85, 630/86, 630/88, 630/92, 630/93, 630/94, 630/95 und 631	Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“, von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ und von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft

1. Erläuterung des geplanten Änderungspunktes

1.1 Edelbreiten

Betroffene Grundstücke

- KG Tausendblum: Gst. Nr. 629/1, 630/23, 630/24, 630/25, 630/26, 630/27, 630/28, 630/29, 630/30, 630/31, 630/32, 630/33, 630/34, 630/35, 630/36, 630/37, 630/38, 630/39, 630/40, 630/41, 630/42, 630/43, 630/44, 630/45, 630/46, 630/47, 630/48, 630/49, 630/50, 630/51, 630/52, 630/53, 630/54, 630/55, 630/56, 630/65, 630/66, 630/67, 630/68, 630/69, 630/70, 630/76, 630/77, 630/78, 630/79, 630/80, 630/81, 630/82, 630/83, 630/84, 630/85, 630/86, 630/88, 630/92, 630/93, 630/94, 630/95 und 631

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderung

- Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“
 - Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“
 - Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“
-

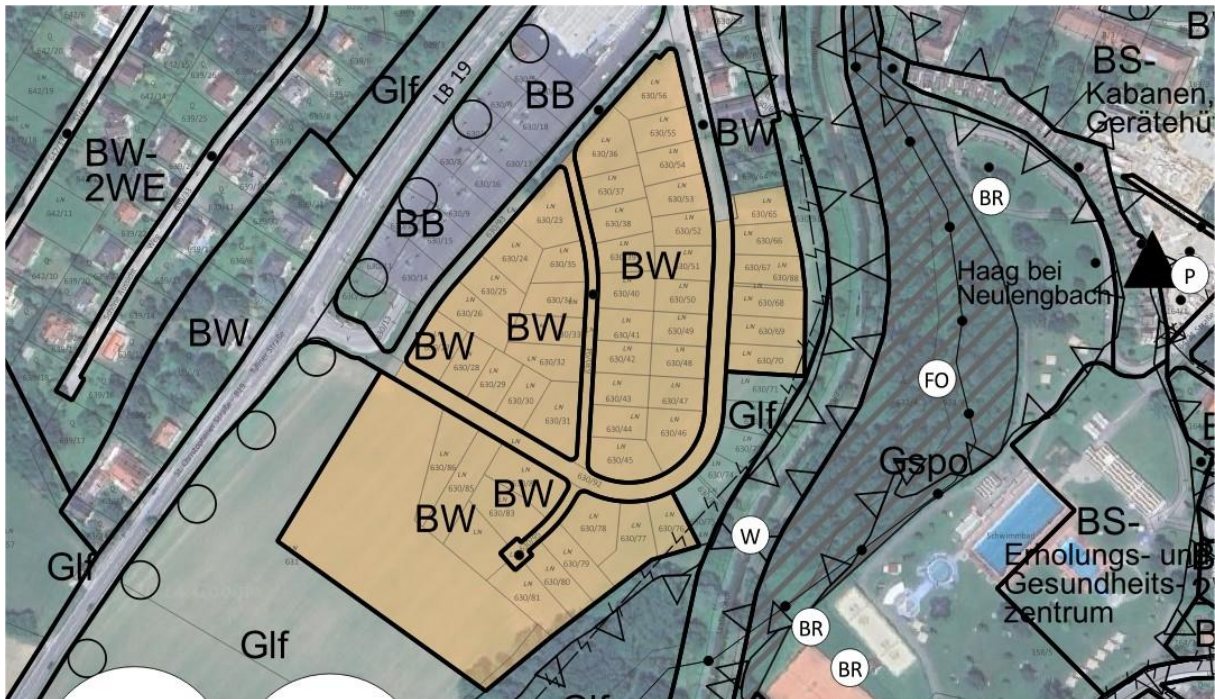
1.1.1 Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. 629/1, 630/23, 630/24, 630/25, 630/26, 630/27, 630/28, 630/29, 630/30, 630/31, 630/32, 630/33, 630/34, 630/35, 630/36, 630/37, 630/38, 630/39, 630/40, 630/41, 630/42, 630/43, 630/44, 630/45, 630/46, 630/47, 630/48, 630/49, 630/50, 630/51, 630/52, 630/53, 630/54, 630/55, 630/56, 630/65, 630/66, 630/67, 630/68, 630/69, 630/70, 630/76, 630/77, 630/78, 630/79, 630/80, 630/81, 630/82, 630/83, 630/84, 630/85, 630/86, 630/88 und 631, KG Tausendblum: Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ (rd. 42.179 m²)
- Gst. Nr. 630/53, KG Tausendblum: Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ (rd. 35 m²)
- Gst. Nr. 630/92, 630/93, 630/94 und 630/95, KG Tausendblum: Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ (rd. 4.508 m²)

1.1.2 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Südlich der Edelbreitenstraße, östlich der Bundesstraße 19 und westlich des Laabenbaches befindet sich der Bereich der „Edelbreiten“, ein weitläufiges Areal, welches seit jeher zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird. Aufgrund der Lage am südlichen Ortsrand von Neulengbach und der unmittelbaren Nähe zu widmungsgemäß genutztem Wohnbauland ist ein Teilbereich dieser Fläche im Ausmaß von rund 4,2 ha zwar seit mehreren Jahrzehnten als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmet, allerdings nicht widmungsgemäß genutzt.

Abbildung: rund 4,2 ha große, als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmete Flächen



Unmittelbar angrenzend im Nordwesten der rund 4,2 ha großen Fläche befindet sich das weitläufige Areal eines Lebensmittelmarktes, welches derzeit als „Bauland-Betriebsgebiet“ gewidmet ist, im östlichen Anschluss ist ein durch Einfamilienhausbebauung geprägter und als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmeter Siedlungsbereich vorzufinden.

Im südlichen Anschluss an den genannten Bereich herrscht derzeit die Widmung „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ vor. Der im Osten verlaufende Laabenbach ist als „Grünland-Wasserfläche“ gewidmet.

Der gesamte Bereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ und auch des Biosphärenparks „Wienerwald“.

1.1.3 Änderungsanlass

Das aktuell rechtsgültige Örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Neulengbach sieht in seinen verordneten Zielen und Maßnahmen unter anderem die „Sicherung hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen“ und damit verbunden die „Sicherung von landwirtschaftlichen Flächen mit einer hohen agrarischen Bodengüte zur Förderung der Eigenversorgung der Bevölkerung mit Erzeugnissen der landwirtschaftlichen Produktion“ vor.

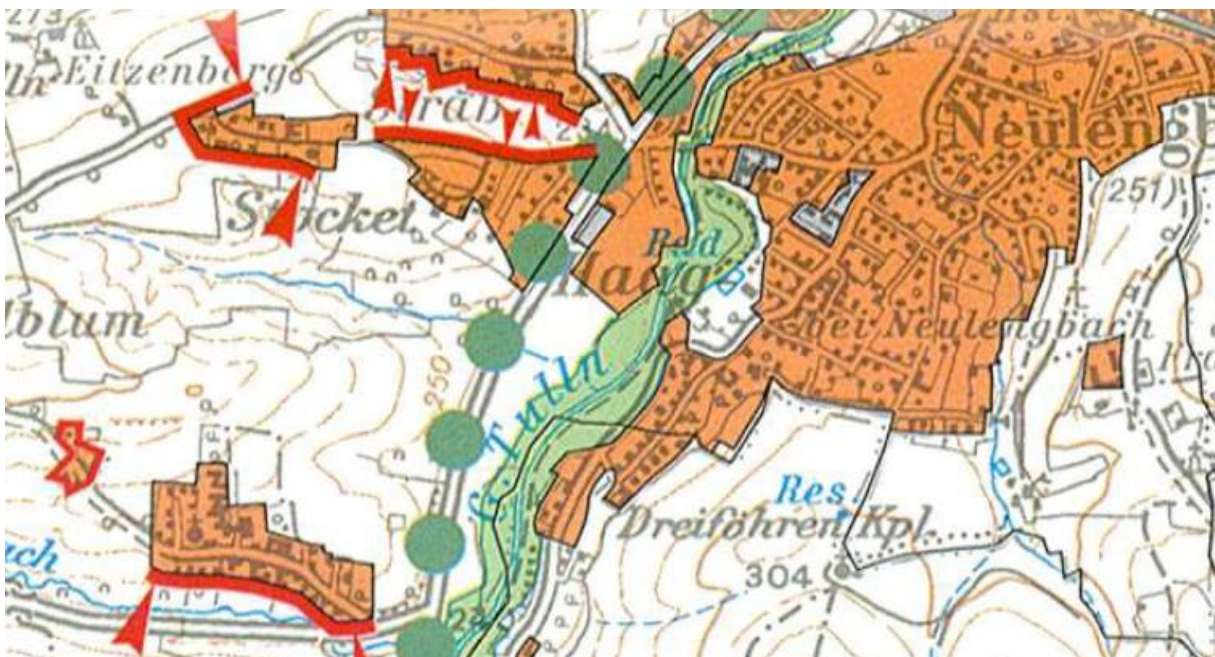
Aufgrund der Tatsache, dass sich der eingangs erwähnte, rund 4,2 ha große Bereich mit der Widmung „Bauland-Wohngebiet“ in privatem Grundbesitz befindet und die vorhandene land- und forstwirtschaftliche Nutzung des Areals auch langfristig aufrecht erhalten werden soll, ist es nunmehr – auch unter dokumentierter Zustimmung des Grundeigentümers – vorgesehen, das gewidmete „Bauland-Wohngebiet“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ rückzuwidmen. Durch diese Maßnahme wird einerseits die bestehende und mittel- wie langfristig vorgesehene land- und forstwirtschaftliche Nutzung widmungsmäßig untermauert, andererseits wird dadurch die nicht länger aufrecht zu haltende Planungsintention einer Entwicklung Richtung Wohnbauland mit Maßnahmen der Flächenwidmung korrigiert.

1.1.4 Relevante Kriterien und Aspekte / Erläuterung der geplanten Änderungen

Hinsichtlich der Prüfung raumordnungsfachlich relevanter Kriterien wird Folgendes näher ausgeführt:

Überörtliche Festlegungen

Durch die vorgesehene Widmungsmaßnahme werden keine Widersprüche zu überörtlichen Festlegungen (wie z.B. Regionale Raumordnungsprogramme) gesehen. Das Regionale Raumordnungsprogramm NÖ Mitte sieht für den gegenständlichen Bereich keine relevanten Festlegungen vor. Im Nahbereich ist entlang des Laabenbaches allerdings eine „Regionale Grünzone“ ausgewiesen, ebenso ist das Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“ kenntlich gemacht:



Örtliche Planungsfestlegungen (ÖEK)

Die Örtlichen Planungsfestlegungen (Örtliches Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Neulengbach aus dem Jahr 2023) sind für die Änderung äußerst relevant.

So wurden im überarbeiteten, nunmehr rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept die Festlegungen einer „künftigen Betriebsgebietserweiterung“, „künftige Erschließungsachsen“ und die Schaffung korrespondierender „Grünpuffer“ im Bereich der Edelbreiten Richtung Süden gestrichen, andererseits wurden in den textlichen Zielen und Maßnahmen die „Sicherung hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen“ und damit verbunden die „Sicherung von landwirtschaftlichen Flächen mit einer hohen agrarischen Bodengüte zur Förderung der Eigenversorgung der Bevölkerung mit Erzeugnissen der landwirtschaftlichen Produktion“ verordnet.

- Streichung der Ausweisung „Schaffung von Grünpuffern“ (E38)
- Streichung der Ausweisung „Schwerpunkte der künftigen Betriebsgebietserweiterung“ (E46)
- Streichung der Ausweisung „Künftige Erschließungsachse“ (E70)



Entsprechend dieser Örtlichen Planungsfestlegungen erscheint die vorgesehene Maßnahme der widmungsmäßigen Rücknahme von Wohnbauland im angedachten Ausmaß zweckentsprechend und im Einklang mit den mittel- bis langfristigen Entwicklungszielen.

Fachliche Begründung der Standortwahl

Wie bereits unter dem Kapitel „Änderungsanlass“ angeführt, ergibt sich die Wahl des Standortes aufgrund der konkret vorhandenen Absicht der langfristigen Beibehaltung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich des Gemeindegebietes von Neulengbach.

Berücksichtigung bestehender Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen

Durch bestehende landwirtschaftliche Nutzungen im vorgesehenen Widmungsbereich sind für umliegende Widmungen und Nutzungen keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr zielt die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes auf eine Berücksichtigung und mittel- bis langfristige Sicherung bestehender Nutzungsverhältnisse.

Aspekte der Bodenpolitik

Da es sich um eine Berücksichtigung und mittel- bis langfristige Sicherung bestehender landwirtschaftlicher Nutzungsverhältnisse handelt, sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.



Abschätzung der Verkehrsauswirkungen

Angesichts der Tatsache, dass es sich um eine mittel- bis langfristige Sicherung bestehender landwirtschaftlicher Nutzungsverhältnisse handelt, scheint die beabsichtigte Widmungsmaßnahme mit keinen relevanten verkehrlichen Auswirkungen verbunden.

Artenschutz

Der gegenständliche Bereich wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist demgemäß nur eine bedingte Relevanz für den Artenschutz auf. Darüber hinaus zielt die beabsichtigte Widmungsmaßnahme auf die mittel- bis langfristige Sicherung bestehender landwirtschaftlicher Nutzungsverhältnisse, wodurch insgesamt aus raumordnungsfachlicher Sicht keine relevanten Auswirkungen auf den Artenschutz gegeben sind.

Klimawandelanpassung

Angesichts der Tatsache, dass es sich um eine mittel- bis langfristige Sicherung bestehender landwirtschaftlicher Nutzungsverhältnisse handelt, scheinen relevante Auswirkungen im Sinne der Klimawandelanpassung aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht gegeben. Vielmehr scheinen aufgrund der vorgesehenen Rückwidmung positive Auswirkungen auf den Bodenverbrauch und damit verbundene klimarelevante Aspekte verbunden.

Sozialverträglichkeit

Angesichts der Tatsache, dass es sich um eine mittel- bis langfristige Sicherung bestehender landwirtschaftlicher Nutzungsverhältnisse handelt, scheinen relevante Auswirkungen im Sinne der Sozialverträglichkeit und der Bestimmungen des §14 Abs 2 Z 20 NÖ ROG 2014 idGF aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht gegeben.

Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes

Der vorgesehene Umwidmungsbereich ist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald gelegen“, wodurch mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Landschaftsbild,
- Erholungswert der Landschaft,
- ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum,
- Schönheit oder Eigenart der Landschaft oder
- Charakter des betroffenen Landschaftsraumes

hinsichtlich einer erheblichen Beeinträchtigung gemäß §8 Abs 4 NÖ Naturschutzgesetz nicht ausgeschlossen werden können und demnach zu prüfen sind.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Fläche sowie der beabsichtigten Widmungsmaßnahmen sind diesbezüglich allerdings keine relevanten Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten:

Schutzgüter	Auswirkungen; Begründung
Landschaftsbild	gering bis keine; Teile der gegenständlichen Flächen sind bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt, zudem ist die Nähe zum Siedlungsverband gegeben, von relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist demnach nicht auszugehen
Erholungswert der Landschaft,	keine; die gegenständliche Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist somit nicht öffentlich zugänglich, durch eine Umwidmung besteht kein Verlust an Erholungswert.
ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum,	gering bis keine; die Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, ökologisch besonders hochwertigen Strukturen (Hecken etc.) sind kaum vorhanden, von einem signifikanten Beitrag zur ökologischen Funktionstüchtigkeit ist demnach nicht auszugehen.
Schönheit oder Eigenart der Landschaft oder	gering bis keine; Teile der gegenständlichen Flächen sind bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt, zudem ist die Nähe zum Siedlungsverband gegeben, von relevanten Auswirkungen auf die Schönheit der Eigenart der Landschaft ist demnach aus derzeitiger Sicht nicht auszugehen
Charakter des betroffenen Landschaftsraumes	gering bis keine; Teile der gegenständlichen Flächen sind bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt, zudem ist die Nähe zum Siedlungsverband gegeben und soll die bestehende Nutzung widmungsmäßig abgesichert werden, wodurch von keiner maßgeblichen Veränderung des Charakters des betroffenen Landschaftsraumes auszugehen ist.

1.1.5 Erläuterung der geplanten Änderungen

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Neulengbach soll daher insofern abgeändert werden, als dass Teile der Grundstücke Nr. 629/1, 630/23, 630/24, 630/25, 630/26, 630/27, 630/28, 630/29, 630/30, 630/31, 630/32, 630/33, 630/34, 630/35, 630/36, 630/37, 630/38, 630/39, 630/40, 630/41, 630/42, 630/43, 630/44, 630/45, 630/46, 630/47, 630/48, 630/49, 630/50, 630/51, 630/52, 630/53, 630/54, 630/55, 630/56, 630/65, 630/66, 630/67, 630/68, 630/69, 630/70, 630/76, 630/77, 630/78, 630/79, 630/80, 630/81, 630/82, 630/83, 630/84, 630/85, 630/86, 630/88 und 631, KG Tausendblum, von „Bauland-Wohngebiet“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ (rd. 42.179 m²), ein Teil des Grundstückes Nr. 630/53, KG Tausendblum, von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ (rd. 35 m²) sowie Teile der Grundstücke Nr. 630/92, 630/93, 630/94 und 630/95, KG Tausendblum, von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (rd. 4.508 m²) umgewidmet werden.

1.1.6 Fotodokumentation

Abbildung 1.1.6.1: Das Areal in der Edelbreiten von der B19 Tullner Straße aus gesehen, Blick Richtung Nordosten



Abbildung 1.1.6.2: Das Areal in der Edelbreiten von der B19 Tullner Straße aus gesehen, Blick Richtung Südosten



Abbildung 1.1.6.3: Die Edelbreitenstraße Blick Richtung Süden



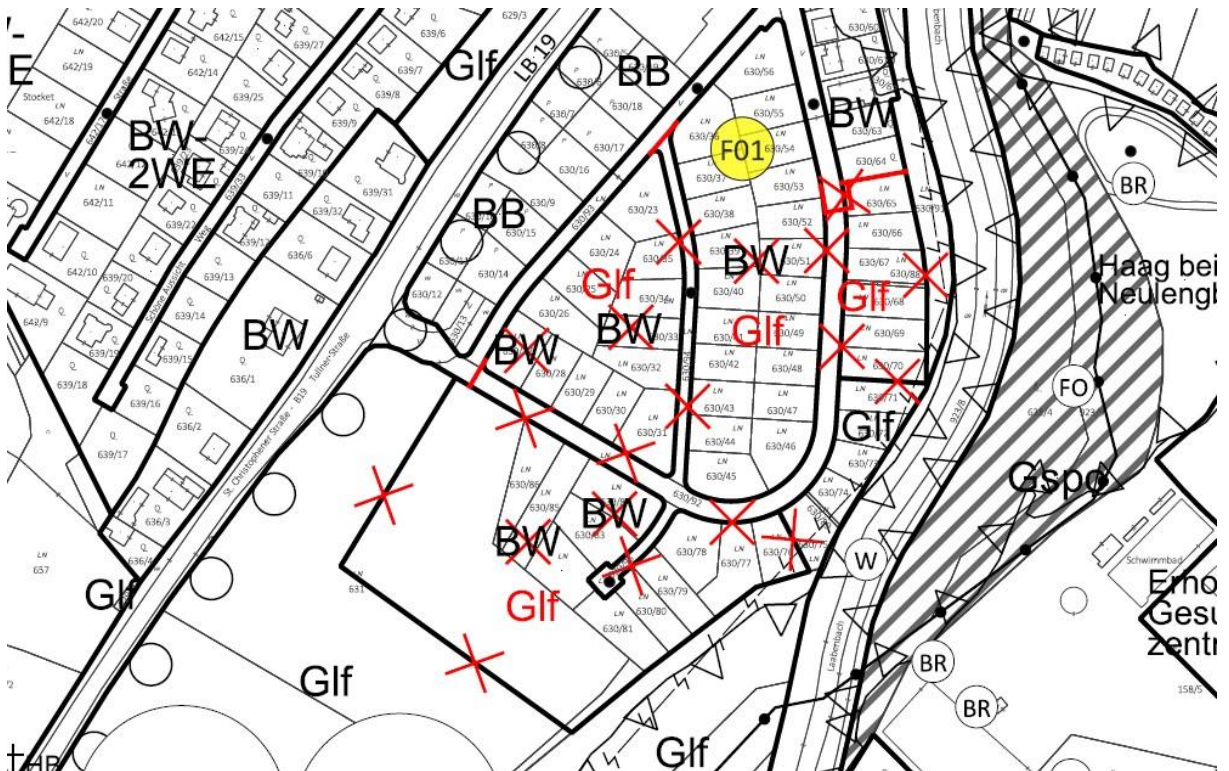
Abbildung 1.1.6.4: Blick vom Parkplatz des Lebensmittelmarktes auf das Areal



Abbildung 1.1.6.5: Orthofoto des Areals „Edelbreiten“



Abbildung 1.1.6.6: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Neulengbach



2. Flächenbilanz

Zusammenfassend veranschaulicht nachstehende Flächenbilanz die flächenmäßige Veränderung einzelner Widmungsarten.

Tabelle 3-1: Flächenbilanz

Änderungspunkt	Widmung derzeit	Widmung künftig	Fläche [ha]
Edelbreiten	Bauland-Wohngebiet (BW)	Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)	4,2179
	Bauland-Wohngebiet (BW)	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)	0,0035
	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)	Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)	0,4508
GESAMT			4,6722
davon Baulandveränderung (ha)			- 4,2213



DIPL.ING. JOSEF HAMETER
INGENIEURKONSULENT FÜR
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
2540 BAD VÖSLAU, MORENOGASSE 6/2
TEL.: ++43 699 12110042



Stadtgemeinde Neulengbach

Kirchenplatz 2
A-3040 Neulengbach
Tel.: 02772-52105-0
www.neulengbach.gv.at

Verordnungsentwurf zur 2. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Neulengbach

„Edelbreiten“

GZ: 3040 32 08/24-OE

Bad Vöslau, im Jänner 2025



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Neulengbach beschließt nach Erörterung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am, TOP folgende Verordnung:

VERORDNUNG

- § 1 Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Neulengbach in der Katastralgemeinde Tausendblum dahingehend geändert, dass die auf der zugehörigen Plandarstellung durch rote Signatur dargestellten Änderungen des Flächenwidmungsplanes festgelegt werden.
- § 2 Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt der Stadtgemeinde Neulengbach während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die Niederösterreichische Landesregierung und nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Neulengbach, am

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am: