

GR0411 **Örtliches Raumordnungsprogramm:**
1) Nichtaufnahme von Anträgen (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan)
2.) 19. Änderung des Flächenwidmungsplanes:
 Auflage von Änderungen im Flächenwidmungsplan

Antragsteller: **STR VizeBGM Viktor WEINZINGER**

SACHVERHALT

Nachstehende Anträge um Änderung der Widmungen bzw. erforderlichen Korrekturen im geltende örtlichen Raumordnungsprogramm – Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan liegen zur Behandlung im Gemeinderat vor:

Änderungen 19. Flächenwidmungs- und 26. Bebauungsplan - Änderungsansuchen									
lfd. Nr.	Nr.	Gst. Nr.	Adresse	Antragsteller	Änderungswunsch	FWPL	Mappenblatt Nr.	BBPL	Blatt-Nr.
1		157/2, 599/3, 599/5	Christkindlwald 4+5	Andrew Demmer / Stadtgemeinde	Änderung von Glf in Wohnbauland (10.000 m ²)	x	2	x	46
2	2	170/3, 170/14	Wiener Straße 64-66, 68	IWB Hoffmannpark Projekt- entwicklungs gmbH, und neu Seniorenzentrum Hoffmannpark Besitz GmbH. & Co. KG.	Umwidmung BS in BW oder BK	x	2	x	45
3	3	442/97	Tullnerbachstraße 52- 58	Gert u. Maria Fränzl	Umwidmung BB in BW oder BK	x	3	x	64
4	4	310/2	Deutschwaldstraße 70	Stadtgemeinde	Streichung Geb 5 aufgrund Abbruch durch Österr. Bundesforste AG	x	4	x	88
5	5	442/20	Mozartgasse 4	Dr. Michael Fischer	Umwidmung Vö in BW- 2WE	x	3	x	56
6		578/4,	Wurzbachgasse 2	Gerhard Wiesmann für Mag. Katja Pistauer-Fischer	Anpassung Widmung BW- 2WE entsprechend TP	x	2	x	22
7		259/10, 259/11	Rudolf Hanke-Gasse 2c + 2d	Martina u. Klaus Rezegh	Erhöhung Bebauungsdichte von 20 auf 25 %			x	67, 76
8		138/4, 138/2, 138/1, 138/3	Deutschwaldstraße 2a, 2b, 4 + 6, Speichberggasse 2	Mag. Eva Maria Hanauska- Unterberger	Erhöhung Bebauungsdichte von 20 auf 25 %			x	53
9	6	442/79	Lichteiche 9	Stadtgemeinde	Festlegung offene Bebauungsweise, Bereinigung vermuteter Zeichenfehler			x	57, 63, 64
10	17	366/3	An der Stadlhütte 10	Stadt Wien, Wiener Wasser	Aufhebung der hinteren Baufuchtlinie, Ansuchen im Änderungsverfahren 25. BBPL eingelangt.			x	101
11	7	922, 847	Rochusgasse vor 14	Stadtgemeinde/ Schlerka	Verkauf Teilfläche ÖG ca. 48 m ²	x	2		

12			Sagberg, Fußwege	DI Panholzer	Beschluss des GR vom 22.03.2022, Aufnahme der Stellungnahme in das Änderungsverfahren	x		x	
13		180/3, 180/6	Leischinggasse 4/ Waldgasse 15, Leischinggasse 6 / Waldgasse 14	Value one Invest delta Immobilien GmbH. & Co KG.	Widmungsänderung (Siehe Stellungnahme inkl. Antrag vom 27.01.2022 (18.+25. Änderung)	x	2	x	48, 49
14	8	291/1, 291/2, 291/20, 291/17 ÖG	Speichberggasse ÖG, Speichberggasse 36-40	Stadtgemeinde	Anpassung vordere Baufluchtlinie			x	54, 66
15	9		Wiener Straße 32-46	Stadtgemeinde	Festlegung von Baufluchtlinien, 45 % Bebauungsdichte			x	46
16	10		Hießberggasse/ Karlsgasse	Stadtgemeinde	Festlegung BW-2WE, 25 % Bebauungsdichte	x	2	x	25
17		259/2, 259/5	Deutschwaldstraße 9 und 11	Kroker Hannelore	Erhöhung der Bebauungsdichte von 20 auf 33 %			x	67, 76
18	11	296/24	Grillparzergasse 30	Stadtgemeinde	Anpassung hintere Baufluchtlinie, technische Korrektur Zeichenfehler		4	x	67
19	12	.367, 462/2, 467/4, 462/11	Tullnerbachstraße 39 und 41	Staubmann Eduard jun.	Aufhebung der Beschränkung "-3WE"	x	2	x	
20	13	388/1, 388/9	Beethovenstraße 39	Verm. Oppitz / Laaber Christine	Anpassung Straßenfluchtlinie, flächengleicher Tausch 4 m ² entsprechend Naturstand (Einfriedung)	x	3	x	80
21	14		ges. Gemeindegebiet	Stadtgemeinde	Änderung der Bestimmungen "Niveau des Bauplatzes" in den Bebauungsvorschriften			x	
22	15		Wiener Straße 32-46	Stadtgemeinde	Anpassung der Straßenfluchtliniem Widmungsänderung von Vö zu Vp	x	2	x	45,46
23	16	622/7	An der Stadlhütte 1f	Stadtgemeinde	technische Korrektur Abgrenzung Baufluchtlinie /Freifläche			x	83
24	18	366/3, 366/19, 372	Deutschwaldstraße 10a / Grillparzergasse	Stadtgemeinde	Widmungsfestlegung Vö- Geh- u. Radweg und Gö, Anpassung der Straßenfluchtlinie und der Baufluchtlinie	x	4	x	67

1. Nichtaufnahme von Anträgen um Widmungsänderungen:

Das Raumplanungsbüro Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH. wurde mit der fachlichen Begutachtung der eingelangten Änderunganträge beauftragt. Zu den Anträgen Nr. 1, 6, 7, 8, 12, 13 und 17 liegen nachstehende Begründungen zur Nichtaufnahme in das laufende Änderungsverfahren vor:

Nr. 1: Christkindlwald 4+5, Umwidmung von Glf in BW

Steckbrief

Grundstücke: KG Purkersdorf, Gst.-Nr. .159, .160, .161, 599/8, 599/9, 599/10

Betrifft VO: FWPL/BBPL

Mappenblätter: 46 (BBPL)

Bestand: Glf

Ansuchen: BW

Änderungsansuchen

Die Eigentümer:innen der Liegenschaften Gst.-Nr. .159, .160, .161, 599/8, 599/9, 599/10 suchen um deren Umwidmung von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland Wohngebiet (BW) an.

In Abstimmung mit den öffentlichen Interessen der Stadtgemeinde Purkersdorf zur Schaffung eines Spielplatzes (Maßnahme des örtlichen Entwicklungskonzepts) war eine Verschiebung der Baulandgrenze in Richtung Westen (Gst.-Nr. 599/3) im Ausmaß der Spielplatzfläche im Sinne eines flächengleichen Tausches vorgesehen.

Fachliche Begründung zur ablehnenden Behandlung

Eine der wesentlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Baulandneuwidmung sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Westbahntrasse eine Lärmuntersuchung wie auch eine Definition von Lärmschutzmaßnahmen, durch deren Umsetzung die Einhaltung der erforderlichen Höchstwerte gem. § 2 Z 1 lit. a der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen LGBl. Nr. 8000/4-0 sichergestellt werden kann.

Zwischen dem Liegenschaftseigentümer und der Stadtgemeinde Purkersdorf ist es bislang zu keiner Einigung über den Verlauf der entsprechenden Widmungsgrenzen gekommen, auch stehen oben genannte Untersuchungen bzw. entsprechende Nachweise zum Thema Lärmimmissionen aus.

Das Ansuchen kann, betreffend die Liegenschaften Gst.-Nr. 157/2 und Gst.-Nr. 599/3, in Abstimmung der öffentlichen Interessen zur Schaffung eines Spielplatzes mit den betroffenen Liegenschaftseigentümer:innen – nach Vorlage eines mit der Stadtgemeinde Purkersdorf akkordierten Teilungsentwurfs wie auch eines Nachweises zur Einhaltung der Lärmhöchstwerte – **im Zuge nachfolgender Verfahren zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms bzw. des Bebauungsplans weiter bearbeitet werden.**

Nr. 6: Wurzbachgasse 2, Anpassung Widmung BW-2WE entsprechend Teilungsentwurf

Steckbrief

Grundstücke: KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 578/4

Betrifft VO: FWPL/BBPL

Mappenblätter: 22 (BBPL)

Bestand: Gwf

Ansuchen: BW-2WE

Änderungsansuchen

Gem. Teilungsplan der Korschineck & Partner Vermessung ZT-GmbH (GZ.9167 vom 26.01.2022) wird ein Trennstück des Gst.-Nr. 587/4, entsprechend dem Naturstand, dem Gst.-Nr. 592/3 zugeschlagen. Die entsprechende Teilfläche ist durch ein Nebengebäude bebaut. Nunmehr wird angesucht, die Festlegung BW-2WE entsprechend anzupassen.

Fachliche Begründung zur ablehnenden Behandlung

Im Rahmen der Prüfung des Sachverhalts wurde festgestellt, dass sich der derzeit im Grünland befindliche Grundstücksteil, auf dem sich ein Nebengebäude befindet, gänzlich mit der roten Wildbachgefahrenzone des Wurzbachs überlagert, wodurch gem. § 15 Abs. 3 Z 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 eine Baulandwidmung unzulässig ist.

Wenn durch ein Gutachten einer fachlich geeigneten Person der Nachweis erbracht werden kann, dass die Gefährdungssituation entsprechend der Ausweisung nicht (mehr) zutreffend ist, kann die avisierte Baulandwidmung weiter geprüft werden.

Nr. 7: Rudolf Hanke-Gasse 2c + 2d, Erhöhung der Bebauungsdichte auf 25 %

Steckbrief

Grundstücke: KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 259/10, 259/11
Betrifft VO: BBPL
Mappenblätter: 76 (BBPL)
Bestand: 20/o,k/I*
Ansuchen: 25/o,k/I*

Änderungsansuchen

Die Eigentümer:innen der Liegenschaften Gst.-Nr. 259/10 und 259/11 suchen um Erhöhung der Bebauungsdichte von derzeit 20 % auf nunmehr 25 % an.

Fachliche Begründung zur ablehnenden Behandlung

Dem Ansuchen wird aus nachfolgenden Gründen nicht stattgegeben:

1. In den Siedlungsgebieten abseits des Zentrums und der Hauptachsen ist gem. örtlichem Entwicklungskonzept keine Zunahme der Nutzungsintensität als Wohnstandort vorgesehen. Mehr noch, ist der Erhalt der kleinteiligen Struktur und des hohen Durchgrünungsgrades als eines der wichtigsten Planungsziele verankert. Diesem Ziel folgt die im Rahmen der rechtskräftig verordneten 18. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms umgesetzte Maßnahme einer Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Bauplatz von drei auf nunmehr zwei. Eine Erhöhung der Bebauungsdichte ermöglicht eine Intensivierung der Wohnnutzung und stünde diesem Ziel diametral entgegen.
2. Entsprechend dem verfassungsrechtlich verankerten Gleichheitssatz ist keine Änderung der Bebauungsbestimmungen für einzelne Parzellen vorgesehen, sofern kein fachlich nachvollziehbar begründbarer Bedarf entsprechend den Leitziele und Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014 wie auch den Planungszielen der Stadtgemeinde Purkersdorf besteht.

Nr. 8: Deutschwaldstraße 2a, 2b, 4+6, Speichberggasse 2 Erhöhung der Bebauungsdichte auf 25 %

Steckbrief

Grundstücke: KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 138/1, 138/2, 138/3, 138/4, 292/4, .949, .950/1, .950/2
Betrifft VO: BBPL
Mappenblätter: 53 (BBPL)
Bestand: 20/o,k/I,II
Ansuchen: 25/o,k/I,II

Änderungsansuchen

Die EigentümerInnen der Liegenschaften Gst.-Nr. 138/1, 138/2, 138/3, 138/4, 292/4, .949, .950/1 und .950/2 suchen um eine Erhöhung der Bebauungsdichte von derzeit 20 auf nunmehr 25 % an.

Fachliche Begründung zur ablehnenden Behandlung

Dem Ansuchen wird aus nachfolgenden Gründen nicht stattgegeben:

1. In den Siedlungsgebieten abseits des Zentrums und der Hauptachsen ist gem. örtlichem Entwicklungskonzept keine Zunahme der Nutzungsintensität als Wohnstandort vorgesehen. Mehr noch, ist der Erhalt der kleinteiligen Struktur und des hohen Durchgrünungsgrades als eines der wichtigsten Planungsziele verankert. Diesem Ziel folgt die im Rahmen der rechtskräftig verordneten 18. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms umgesetzte Maßnahme einer Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Bauplatz von drei auf nunmehr zwei. Eine Erhöhung der Bebauungsdichte ermöglicht eine Intensivierung der Wohnnutzung und stünde diesem Ziel diametral entgegen.
2. Im Umgebungsbereich sind ausschließlich Bebauungsdichten von 15, 20 und 25 % festgelegt. Insgesamt wurden die Bebauungsbestimmungen unter Berücksichtigung des Bestands (Gebäude, Parzellengrößen) mit dem Ziel einer Erhaltung der für Deutschwald und die Speichberggasse ortstypischen Bebauungsstruktur festgelegt.
3. Entsprechend dem verfassungsrechtlich verankerten Gleichheitssatz ist keine Änderung der Bebauungsbestimmungen für einzelne Parzellen vorgesehen, sofern kein fachlich nachvollziehbar begründbarer Bedarf entsprechend den Leitziele und Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014 wie auch den Planungszielen der Stadtgemeinde Purkersdorf besteht.

Nr. 12: Sagberg, Fußweg, Festlegung von Vö, Gehweg

Steckbrief

Grundstücke: KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 436/2 et. al.

Betrifft VO: FWPL/BBPL

Mappenblätter: 63, 64 (BBPL)

Bestand: Vö, Gehweg

Ansuchen: Vö, Gehweg

Änderungsansuchen

Der Antragsteller ersucht um die Erhaltung der Fußwege im Bereich der Sagbergsiedlung, insbesondere im Hinblick auf eine allfällige Neuerrichtung einer Bahnstation „Sagberg/Postsiedlung“.

Fachliche Begründung zur ablehnenden Behandlung

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Purkersdorf ist eine Maßnahme zur Erhaltung, Aufwertung und Schaffung von durch die Siedlungsgebiete verlaufenden, grünen Wegverbindungen verankert, die insbesondere die bestehende Durchwegung des Sagbergs betrifft. Als erster Umsetzungsschritt dieser Maßnahme wurde mit der 18. Änderung des Flächenwidmungsplans und der 25. Änderung des Bebauungsplans eine zusätzliche Wegverbindung über den großen Steinbach, zwischen Ferdinand Kürnberger-Gasse und Sagbergstraße, ermöglicht.

Eine weitere Verbesserung der Durchwegung der Sagbergsiedlung mittels Instrumenten der Raumordnung kann im Sinne der Umsetzung der entsprechenden Maßnahme des Entwicklungskonzepts im Rahmen nachfolgender Änderungsverfahren erfolgen. Hierzu sind die BewohnerInnen der Sagbergsiedlung herzlich eingeladen, sich mit ihren Ortskenntnissen einzubringen.

Nr. 13: Leischinggasse 4 / Waldgasse 15, Leischinggasse 6 / Waldgasse 14, Wohnbaulandwidmung

Steckbrief

Grundstücke: KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 180/3, 180/6
Betrifft VO: FWPL/BBPL
Mappenblätter: 48, 49
Bestand: BS-Sport-, Kultur- u. Bildungseinrichtungen
Ansuchen: BW oder BK

Änderungsansuchen

Die Eigentümerin der Liegenschaften Gst.-Nr. 180/3 und 180/6 sucht um Änderung der Widmungsfestlegung von derzeit Bauland Sondergebiet mit dem Nutzungszusatz Sport-, Kultur- u. Bildungseinrichtungen (BS-...) in eine Widmungsart des Wohnbaulandes (etwa BW) an.

Fachliche Begründung zur ablehnenden Behandlung

Wie im Ansuchen beschrieben, ist das gegenständliche Areal rund um das Anton Hueber-Haus verkehrsseitig sehr eingeschränkt und nur über Wiener Landesgebiet erschlossen. Damit weist der Bereich eine unvorteilhafte und isolierte Lage gegenüber dem restlichen Gemeindegebiet auf. Für den Gebäudekern des Bestandsobjektes ist durch den Bebauungsplan eine Schutzzone festgelegt. Erschwerend kommt abgesehen von bestehenden Naturschutzfestlegungen hinzu, dass es sich bei der dieses Objekt umgebenden Mooswiese um einen besonders wasserreichen Wiesengrund handelt, in dessen Bereich drei Quellschutzgebiete ausgewiesen sind und ein Großteil der Fläche ein archäologisches Fundgebiet ist.

Das rechtskräftig verordnete örtliche Entwicklungskonzept definiert diesen Bereich als Sonderstandort, für den, nicht zuletzt aufgrund der zuvor genannten örtlichen Begebenheiten, langfristig eine Umwidmung in Wohnbauland ausgeschlossen bleiben soll. Die Umsetzung des ÖEK beinhaltet aber jedenfalls die Prüfung einer künftigen, standortgerechten Nachnutzung in Form von Bildungs- oder sozialen Einrichtungen.

Nr. 17: Deutschwaldstraße 9+11, Erhöhung der Bebauungsdichte auf 33 %

Steckbrief

Grundstücke: KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 259/2, 259/5
Betrifft VO: BBPL
Mappenblätter: 67, 76 (BBPL)
Bestand: 20/o,k/I*
Ansuchen: 33/o,k/I*

Änderungsansuchen

Die Eigentümerin der Liegenschaften Gst.-Nr. 259/2 und 259/5 sucht um Erhöhung der Bebauungsdichte von derzeit 20 % auf nunmehr 33 % an.

Fachliche Begründung zur ablehnenden Behandlung

Dem Ansuchen wird aus nachfolgenden Gründen nicht stattgegeben:

1. In den Siedlungsgebieten abseits des Zentrums und der Hauptachsen ist gem. örtlichem Entwicklungskonzept keine Zunahme der Nutzungsintensität als Wohnstandort vorgesehen. Mehr noch, ist der Erhalt der kleinteiligen Struktur und des hohen Durchgrünungsgrades als eines der wichtigsten Planungsziele verankert. Diesem Ziel folgt die im Rahmen der rechtskräftig verordneten 18. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms umgesetzte Maßnahme einer Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Bauplatz von drei auf nunmehr zwei. Eine Erhöhung der Bebauungsdichte ermöglicht eine Intensivierung der Wohnnutzung und stünde diesem Ziel diametral entgegen.
2. Im betroffenen Baublock sind ausschließlich Bebauungsdichten von 20 bzw. 25 % festgelegt. Insgesamt wurden die Bebauungsbestimmungen unter Berücksichtigung des Bestands (Gebäude, Parzellengrößen) mit dem Ziel einer Erhaltung der für Deutschwald ortstypischen Bebauungsstruktur festgelegt. Jene Parzellen im gegenüberliegenden Baublock, für die zur Weiterentwicklung der ortstypischen Struktur eine Bebauungsdichte von 33 % festgelegt ist, weisen deutlich kleinere Grundstücksgrößen auf.
3. Entsprechend dem verfassungsrechtlich verankerten Gleichheitssatz ist keine Änderung der Bebauungsbestimmungen für einzelne Parzellen vorgesehen, sofern kein fachlich nachvollziehbar begründbarer Bedarf entsprechend den Leitziele und Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014 wie auch den Planungszielen der Stadtgemeinde Purkersdorf besteht.

A N T R A G:

Der Gemeinderat nimmt die fachlich negativen Beurteilungen der Änderungsansuchen Nr. 1, 6, 7, 8, 12, 13 und 17 zur Kenntnis und stimmt der Nichtaufnahme der im Sachverhalt angeführten Änderungspunkte im Verfahren zur 19. Änderung des Flächenwidmungsplanes und 26. Änderung des Bebauungsplanes zu.

Wortmeldungen: /	Abstimmungsergebnis: Einstimmig
----------------------------	--

2.) 19. Änderung des Flächenwidmungsplanes: Aufnahme und Auflage von Änderungen im Flächenwidmungsplan

Die Stadtgemeinde Purkersdorf beabsichtigt die 19. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms entsprechend den Bestimmungen des § 25 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020.

Von den Vorliegenden Änderungsanträgen wurden die Punkte 1, 6, 7, 8, 12, 13 und 17 unter Punkt „Nichtaufnahme von Änderungsträgen“ behandelt.

Nachfolgend werden die Änderungspunkte der 19. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms tabellarisch dargestellt:

Änd. Nr.	Grundstücksnummer	Adresse	Änderungswunsch	VO
2	170/3, 170/14	Wiener Straße 64-66, 68	Widmungsänderung von BS-Pflegeheim Seniorenbetreuung in BKN-1,1-Generationenhaus	F/B
3	442/97	Tullnerbachstraße 52-58	Widmungsänderung von BB in BK/BB-emissionsarme Betriebe und BK	F/B
4	310/2	Deutschwaldstraße 70	Aufhebung der Widmung Geb 5	F
5	436/23, 442/11, 442/16, 442/17, 442/20, 446/2, 446/5	Mozartgasse 4	Widmungsänderung von Vö in BW-2WE und Gwf, Widmungsänderung von BW-2WE zu Gfw	F/B
7	847, 922, 927	Rochusgasse 14	Anpassung der Straßenfluchtlinie gem. Teilungsentwurf bzw. DKM	F/B
10	div.	Hießbergergasse / Karlgasse	Zusatzfestlegung „-2WE“ im BW gem. ÖEK	F/B
12	.367, 462/2, 467/4, 462/11	Tullnerbachstraße 39 und 41	Aufhebung der Zusatzfestlegung „-3WE“ im BW gem. ÖEK	F
13	388/1, 388/9	Beethovenstraße 39	Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand	F/B
15	.313, 148/2, 148/3, 148/5, 148/6, 149/9	Wiener Straße 32-46	Anpassung der Straßenfluchtlinie, Widmungsänderung von Vö zu Vp	F/B
18	137/13, 252/2, 296/31, 296/32	Deutschwaldstraße 10a / Grillparzergasse	Festlegung Vö, Festlegung Gö	F/B

Die nunmehr verbleibenden Änderungspunkte 9, 11, 14 und 16, betreffen nur die 26. Änderung des Bebauungsplanes und werden unter den Punkt „Änderung des Bebauungsplanes“ behandelt.

Vom Büro Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH. wurden die nachfolgenden Punkte ausgearbeitet und folgende Unterlagen erstellt:

- Planliche S/R-Darstellung
- Erläuterungsbericht
- Flächenbilanz
- Bestandslärmmessungen und Schallberechnung zu ÄPunkt 2 und 3

Diese sind unter folgenden Link abrufbar:

<https://cloud.purkersdorf.at/s/KiZfxRCLmaABS5F>

Das vor Auflage von Änderungspunkten erforderliche Screening beim Amt der NÖ Landesregierung wurde bereits durchgeführt.

Nunmehr soll der Entwurf der 19. Änderung im örtlichen Flächenwidmungsplan zur öffentlichen Auflage gelangen. Dafür ist entsprechend des § 24 Abs. 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 der Entwurf über sechs Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die öffentliche Kundmachung mit dem Datum des Auflagezeitraumes soll Anfang/Mitte Dezember erfolgen.

In diesem Zeitraum hat jedermann die Möglichkeit Stellungnahmen zu den geplanten Änderungspunkten im örtlichen Flächenwidmungsplanes abzugeben.

Die eingelangten Stellungnahmen werden gesammelt und nach Ende der Auflagefrist dem Büro Knollconsult zur Bearbeitung übergeben, damit diese in der Gemeinderatssitzung im März 2023 behandelt werden können.

A N T R A G:

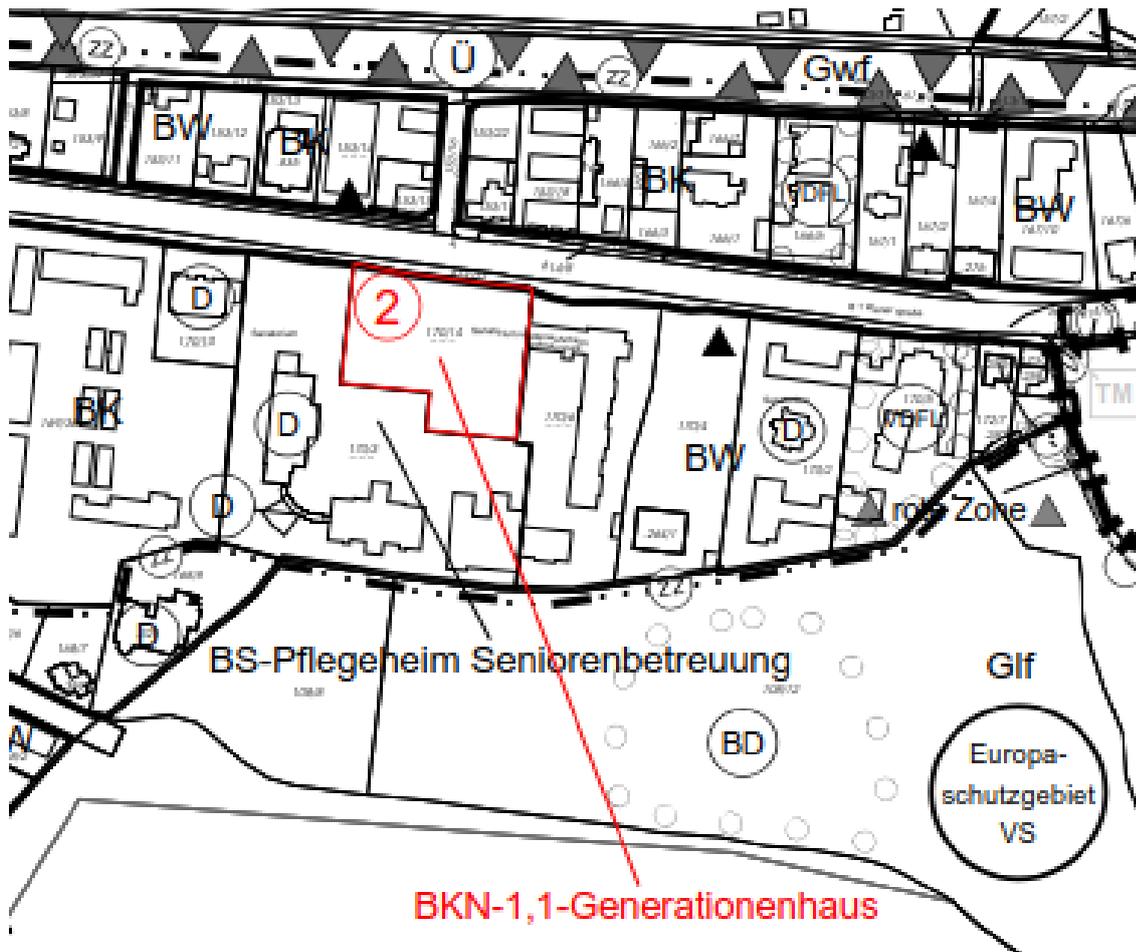
Der Gemeinderat möge der Auflage der nachfolgenden der Änderungsansuchen Nr. 2, 3, 4, 5, 7, 10, 12, 13, 15 und 18 zur 19. Änderung des Flächenwidmungsplanes zustimmen.

2.1. Änderungspunkt 2: Wiener Straße 68, Umwidmung von BS-Pflegeheim Seniorenbetreuung in BKN-1,1-Generationenhaus

2.1.1. Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 170/14 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	2
<u>Bestand:</u>	BS-Pflegeheim Seniorenbetreuung
<u>Planung:</u>	BKN-1,1-Generationenhaus im Ausmaß von 5.017 m ²
<u>Bilanz § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014:</u>	BKN-1,1-Generationenhaus im Ausmaß von 5.017 m ²
<u>Bilanz § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung
<u>Änderungsanlass:</u>	Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs. 1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung:



2.1.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes umfasst die Liegenschaft Wiener Straße ONr. 68 (Gst.-Nr. 170/14) an der Südseite der Verkehrshauptachse Landesstraße B1 im östlichen Stadtgebiet von Purkersdorf. Das Grundstück ist Teil des Areals um das ehemalige Sanatorium Westend, für das im Bereich des gegenständlichen Grundstücks und auf Gst.-Nr. 170/3 die Widmung Bauland Sondergebiet mit der Nutzungsfestlegung „Pflegeheim Seniorenbetreuung“ (BS-...) und im Bereich des östlichen angrenzenden Gst.-Nr. 170/6 die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) festgelegt ist. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist überwiegend Bauland Kerngebiet (BK) festgelegt. Die Baulandbereiche beidseits der Wiener Straße liegen innerhalb der im Flächenwidmungsplan festgelegten Zentrumszone.

Das von der gegenständlichen Änderung betroffene Gst.-Nr. 170/14 wurde bis zuletzt als private Parkanlage für das benachbarte Seniorenwohnheim Hoffmannpark genutzt. Dementsprechend ist auf der Ebene des rechtskräftigen Bebauungsplans großräumig eine Freifläche verordnet, über die in den Bebauungsvorschriften die Ausgestaltung als Parkanlage (F*) festgelegt ist. Von dieser Festlegung ausgenommen ist ein etwa 30 m tiefer und 60 m breiter, an der vorderen Baufluchtlinie (10 m zur Straßenflucht) gelegener bebaubarer Bereich. Weiters legt der Bebauungsplan eine Bebauungsdichte von 25 %, eine offen/gekuppelte Bauweise und Bauklasse III fest. Zudem liegt die Fläche zur Gänze im Altortgebiet.

Mehrere Objekte im westlichen Umfeld der gegenständlichen Widmungsfläche stehen unter Denkmalschutz, darunter auch das ehemalige Sanatoriumsgebäude auf der südwestlich angrenzenden Liegenschaft Gst.-Nr. 170/3.

Durch das rechtskräftig verordnete örtliche Entwicklungskonzept ist im Bereich der gegenständlichen Widmungsfläche aufgrund des Nachverdichtungspotenzials eine Maßnahme verordnet, die im Falle einer Wohnbaulandwidmung die raumordnungsvertragliche Sicherstellung der Eingliederung von

Kindergartengruppen und/oder Angeboten zur Ganztagsbetreuung in der Erdgeschoßzone eines Wohnbauprojektes zum Ziel hat.

2.1.3. Änderung und Planungsziele

2.1.3.1. Ausgangslage

Der Stadtgemeinde Purkersdorf liegt für den Bereich des Gst.-Nr. 170/14 ein Ansuchen zur Änderung der Widmungsfestlegung Bauland Sondergebiet in eine Widmungsart des Wohnbaulandes wie auch zur Änderung der Bestimmungen des Bebauungsplans vor.

Ziel des Projektwerbers ist die Errichtung eines Generationenwohnhauses mit drei oberirdischen Geschöben und einem zurückgestuften Dachgeschoß entsprechend Bauklasse III, das insgesamt 41 Wohneinheiten unterschiedlicher Größen (47 – 76 m²) und im Erdgeschoß zwei Kindergartengruppen sowie eine Arztpraxis beherbergen soll (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und Abbildung). Das Projekt ist in Erweiterung zum angrenzenden Pflegeheim als Generationenwohnhaus konzipiert.

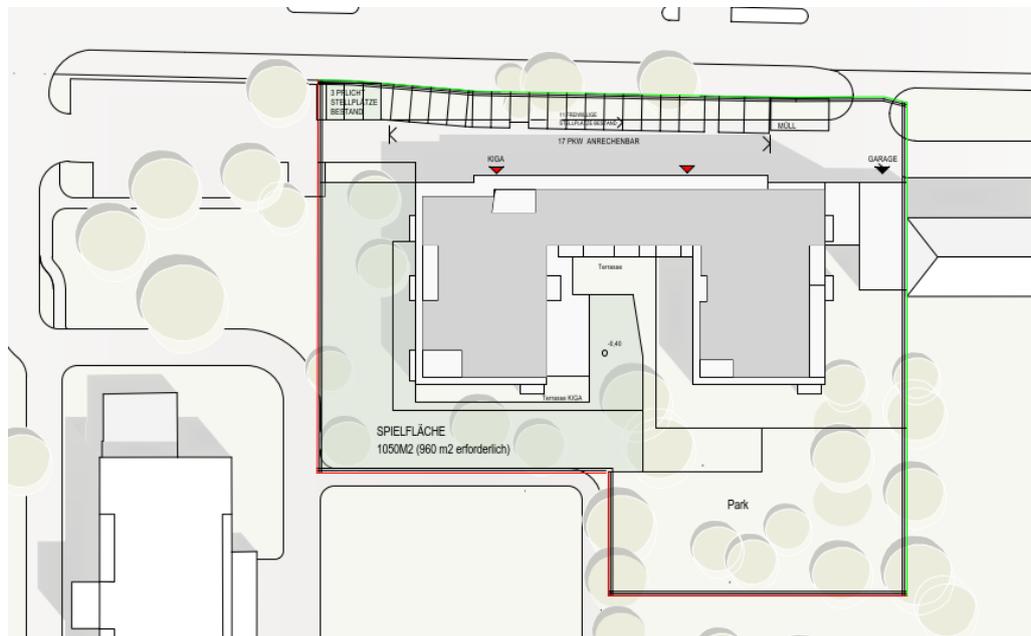


Abbildung: Projektvorhaben im Bereich des Änderungspunktes 2, Lageplan, Quelle: pfeil architekten Ziviltechniker GmbH, Bebauungsstudie vom 27.09.2021

2.1.3.2. Planungsziele

Eine Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft als Parkanlage für die Seniorenresidenz Hoffmannpark ist im gegebenen Ausmaß nicht erforderlich, da die umgebenden Bereiche des Areals des ehemaligen Sanatoriums ein ausreichendes Maß an Freiräumen zur Verfügung stellen. Nicht zuletzt da die Parkanlage nicht öffentlich zugänglich ist, liegt im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft eine sehr geringe Nutzungsdichte vor.

Aufgrund der Lage an der Hauptachse Wiener Straße (Landesstraße B1) und der ausgezeichneten Versorgungsqualität durch nachhaltige Mobilitätsformen weist die Fläche ein hohes Entwicklungspotenzial auf. Das umgebende Siedlungsgebiet zeichnet sich bereits durch eine verdichtete Bebauung aus und ist Teil eines durchgehenden Siedlungsbandes, das sich Richtung Osten über die Wiener Landesgrenze hinaus erstreckt.

Gleichzeitig ist in der Grundlagenerhebung zum örtlichen Entwicklungskonzept dokumentiert, dass die Versorgung mit Kindergartenplätzen über das Gemeindegebiet ungleich verteilt ist und insbesondere im gegenständlichen Bereich um das ehemalige Sanatorium zukünftig ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten sein wird.

Auf Basis dieser planungsrelevanten Grundlagen wurde durch das nunmehr rechtskräftig verordnete örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Purkersdorf im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft eine Maßnahme verortet, die im Falle einer für Wohnzwecke erforderlichen Widmungsänderung die raumordnungsvertragliche Sicherstellung der Herstellung von Kindergartengruppen bzw. Kinderbetreuungseinrichtungen in der jeweiligen Erdgeschoßzone vorsieht.

Den öffentlichen Interessen der Stadtgemeinde Purkersdorf entspricht in diesem Bereich die Herstellung von zwei Kindergartengruppen und einer Arztpraxis. Zum Zwecke der Sicherstellung dieser öffentlichen Interessen ist ein Raumordnungsvertrag gem. § 17 Abs. 3 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 vorgesehen.

2.1.3.3. Änderung des Flächenwidmungsplans

Als für die angestrebte Nutzung konforme Widmungsfestlegung erscheint aufgrund der hohen Lagegunst unter Berücksichtigung der umgebenden Festlegungen Bauland Kerngebiet (BK) gem. § 16 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 geeignet.

Aufgrund der durch das Projekt vorgesehenen Nutzungsdurchmischung (betreutes Wohnen, Generationenwohnen, Kindergarten, Arztpraxis) ergibt sich ein Raum- und Funktionsprogramm, dessen Flächenbedarf einer Bruttogeschoßfläche (BGF) von in etwa 5.000 m² entspricht. Da der Bauplatz ca. 5.017 m umfasst, entspricht das Vorhaben daher gerade noch der im BK höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) von < 1.

Seitens der Stadtgemeinde Purkersdorf wird eingeräumt, dass es sinnvoll erscheint, einem für öffentliche Interessen derart bedeutsamen Projekt zumindest ein geringes Maß an baulicher Flexibilität zu ermöglichen. Die Festlegung Bauland Kerngebiet (BK) hätte aufgrund der GFZ-Beschränkung zur Folge, dass für etwaige Adaptierungen in der Realisierung des Projekts wie auch für die bedarfsgerechte Instandhaltung mittels geringfügiger baulicher Anpassungen keinerlei Spielraum bestehen würde.

Nach fachlicher Abwägung sieht der Gemeinderat der Stadtgemeinde Purkersdorf im Rahmen der gegenständlichen Änderung daher die Widmung Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung unter Festlegung der zulässigen Geschoßflächenzahl von 1,1 (BKN-1,1) vor. Damit wird ein geringes Maß an Flexibilität in der baulichen Ausnutzung der Liegenschaft ermöglicht.

§ 16 Abs. 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 regelt, dass u.a. Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung erforderlichenfalls hinsichtlich der speziellen Verwendung näher bezeichnet werden kann. Entsprechend der durch das Projekt geplanten Nutzung des betreffenden Bauplatzes (Gst.-Nr. 170/14) sieht die gegenständliche Änderung die Festlegung des Nutzungszusatzes „Generationenhaus“ vor.

Zur Ermöglichung der Konversion der derzeit ungenutzten Baulandfläche und zur bedarfsgerechten Nutzung des gegebenen Entwicklungspotenzials zum Zwecke der Herstellung eines mit dem bestehenden Pflegeheim synergisierenden Generationenwohnhauses sieht der gegenständliche Änderungspunkt im Ausmaß von 5.017 m² die Umwidmung der Fläche von BS-Pflegeheim Seniorenbetreuung in BKN-1,1-Generationenhaus vor. Durch die besondere Zweckbindung der Widmungsfläche wird im Rahmen der baubehördlichen Beurteilung Vorsorge getroffen, dass die dem vorgeschlagenen Projekt wie auch den öffentlichen Interessen entsprechende Wohnform (betreutes bzw. betreubares Wohnen, Generationenwohnen) sichergestellt wird. Darüber hinaus wird zwischen der Stadtgemeinde Purkersdorf und der Liegenschaftseigentümerin ein Raumordnungsvertrag gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 zur Sicherstellung öffentlicher Interessen abgeschlossen.

Aufgrund der raumordnungsvertraglichen Sicherstellung der Schaffung von zwei Kindergartengruppen im Erdgeschoß des geplanten Wohngebäudes erfolgt die gegenständliche Änderung aus Anlass der Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzepts gem. § 25 Abs. 1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020.

2.1.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

2.1.4.1. Lärmimmissionen

Nördlich der gegenständlichen Änderung verlaufen hochrangige Verkehrsverbindungen. Die betroffene Liegenschaft liegt direkt an der Landesstraße B1 Wiener Straße, etwa 150 m weiter nördlich verläuft die Trasse der Westbahn.

Aufgrund der gem. Lärmkarte des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (lärm.info.at, Stand 2022) anzunehmenden Überschreitung der Höchstwerte für Bauland Kerngebiet gem. § 2 Z 1 lit. b der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmung wurde von Seiten der iC consulenten Ziviltechniker GesmbH (14x220023_01 vom 15.09.2022) auf Basis einer Bestandslärmmessung ein Lärmschutzgutachten mit Empfehlungen zu Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Höchstwerte erstellt. Das entsprechende Gutachten ist dem vorliegenden Bericht beigelegt.

Die Bestandslärmmessung wurde anhand von drei Messpunkten (vgl. Abbildung) durchgeführt und kommt bei Messpunkt MP1 zu dem Ergebnis, dass die für Bauland Kerngebiet höchstzulässigen Immissionswerte sowohl bei Tag (60 dB(A) + 4,6) als auch bei Nacht (50 dB(A) + 7,3) überschritten werden. Bei Messpunkt MP2 wird der entsprechende Höchstwert bei Nacht (50 dB(A) + 0,6) geringfügig überschritten, bei Messpunkt MP3 kommt es zu keiner Überschreitung der Höchstwerte (vgl. iC consulenten Ziviltechniker GesmbH 2022: 15).

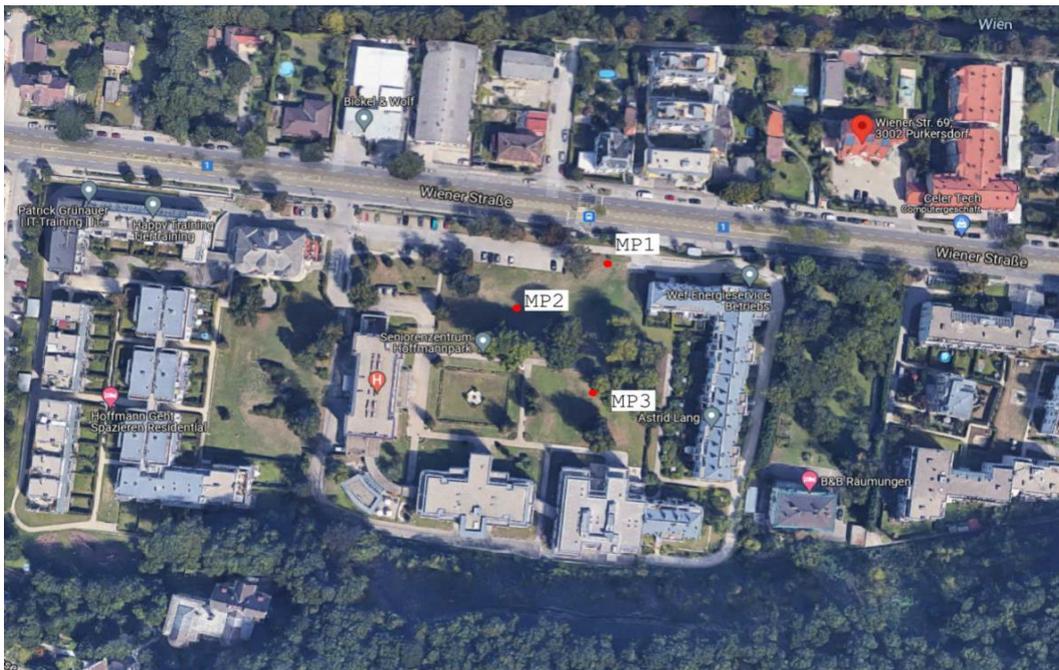


Abbildung: Lageplan Messpositionen, Quelle: iC consulenten Ziviltechniker GesmbH 2022: 1

Aufgrund der gegebenen Immissionsbelastung werden folgende Lärmschutzmaßnahmen als erforderlich zur Einhaltung der Immissionshöchstwerte erachtet (vgl. ebd: 16):

- Laubengangverglasung entlang des geplanten Gebäudeteils in der Wienerstraße in Gebäudehöhe
- Verlängerung ostseitig bis zur Nachbarbebauung
- Verlängerung westseitig zum Freiraumschutz – Höhe = 1,90 m, Gesamtlänge = 20,50 m

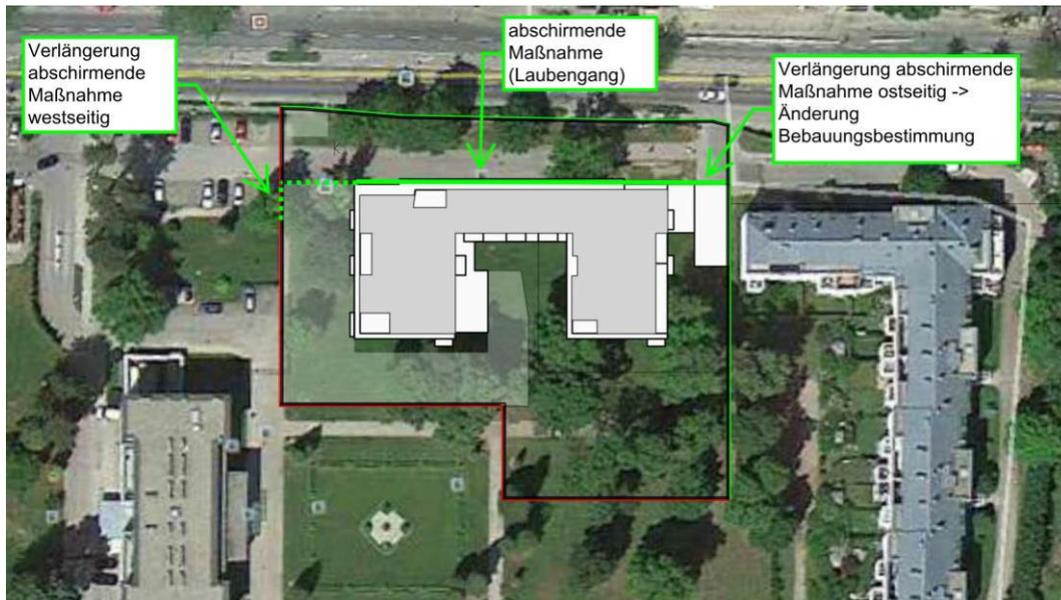


Abbildung: für das im Bereich des ÄP 2 geplante Projekt erforderliche Lärmschutzmaßnahmen, Quelle: iC consulenten Ziviltechniker GesmbH 2022: 17

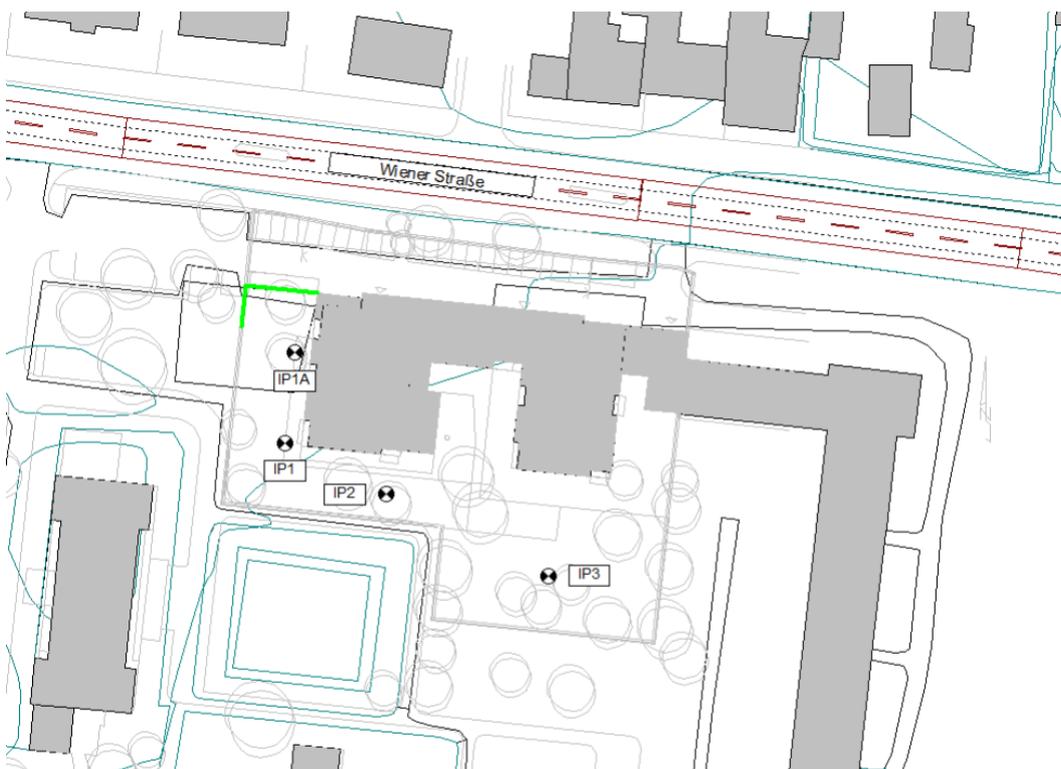


Abbildung: Lageplan Immissionspunkte, Quelle: iC consulenten Ziviltechniker GesmbH 2022: 20

Unter Berücksichtigung dieses vorgeschlagenen Lärmschutzprojekts (vgl. Abbildung) wurde eine Immissionsberechnung durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass die Höchstwerte für Bauland Kerngebiet gem. § 2 Z 1 lit. b der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmung an allen Immissionspunkten (vgl. Abbildung) eingehalten werden können.

Die Umsetzung des erforderlichen Lärmschutzprojekts wird über die parallel zum gegenständlichen Verfahren vorgesehene 26. Änderung des Bebauungsplans sichergestellt.

Hierzu ist die Festlegung einer geschlossenen Bauweise und die Aufhebung der Freiflächenfestlegung (F*) an der nordöstlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Im westlichen Bereich wird eine seitliche Baufluchtlinie festgelegt (vgl. Abbildung).

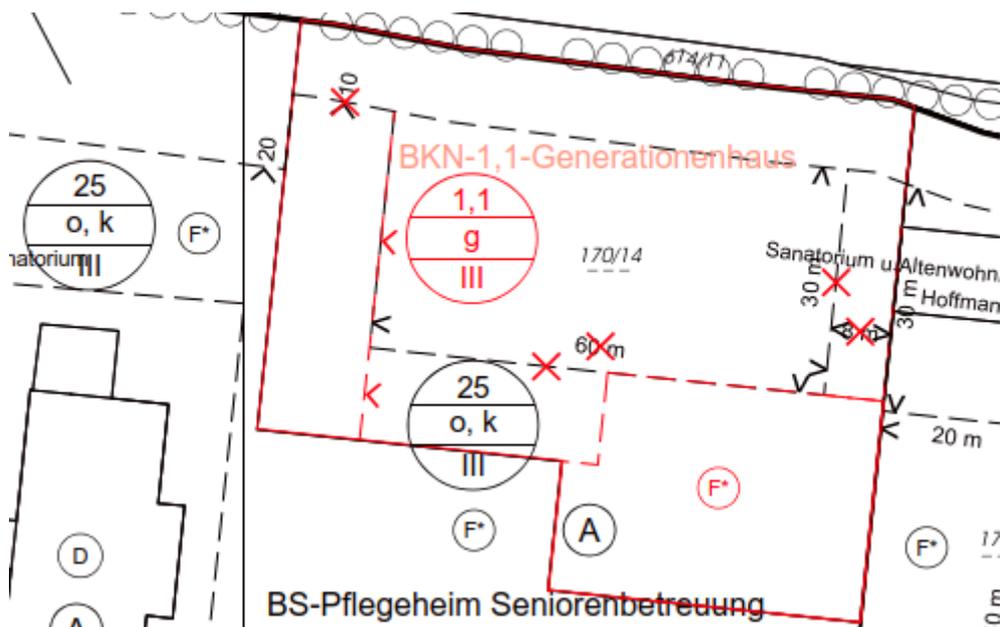


Abbildung: Entwurf zur 26. Änderung des Bebauungsplans im Bereich des Änderungspunktes 2

Zur Sicherstellung der Abhaltung des Schalls in Verlängerung der geschlossenen Bebauung werden die Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Purkersdorf unter 1.11 durch folgende Bestimmung ergänzt:

1.11 STRUKTUR UND AUSFÜHRUNG DER BAUKÖRPER ZUR ABHALTUNG DES SCHALLS

Für die in Anhang 2 angeführten Grundstücke ist eine verpflichtend herzustellende Struktur und Ausführung der Baukörper in bestimmten Bereichen zur Abhaltung des Schalles von angrenzenden Gebieten gem. § 30 Abs. 2 Z 18 NÖ ROG i. d. g. F. zu berücksichtigen. Die jeweilige Vorgabe ist dem Anhang 2 zu entnehmen.

(...)

Anhang 2: Struktur und Ausführung der Baukörper zur Abhaltung des Schalls gem. § 30 Abs. 2 Z 18 NÖ ROG 2014 i.d.g.F.

Betroffene Grundstücke Nr.	KG Nr.	Regelungsinhalt
170/14	01906	<p>Zur Abhaltung des Schalls ist entlang bzw. in Verlängerung der vorderen Baufluchtlinie vollständig die geschlossene Bauweise in einer Höhe von zumindest 1,90 m herzustellen.</p> <p>An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine zumindest 1,90 m hohe Schallschutzwand ausgehend von der nördlichen Front der geschlossenen Bebauung bis zu einer Tiefe von 21,50 m ausgehend von der Straßenfluchtlinie herzustellen.</p> <p>Die Wirkung dieses Schallschutzes kann gänzlich oder in Teilen auch durch ein Nebengebäude in geeigneter Ausführung bzw. eine andere bauliche Anlage in geeigneter Ausführung hergestellt werden.</p>

Damit sind durch den gegenständlichen Änderungspunkt keine erheblich negativen Umweltauswirkungen hinsichtlich Lärmimmissionen zu erwarten.

2.1.4.2 Hangwasser

In der Gefahrenhinweiskarte Hangwasser (NÖ Atlas, abgerufen am 21.09.2022) ist im südöstlichen Grundstücksbereich ein Hangwasserfließweg mit einer Einzugsgebietsgröße zwischen 1 und 10 ha verzeichnet (vgl. Abbildung). Oberhalb davon kennzeichnen die beiden Schnittpunkte der für diesen Fließweg errechneten, relevanten Oberläufe mit der Widmungsumhüllenden Einzugsbereichsgrößen von 1,04 und 1,12 ha. Unterhalb dieses Fließwegs sind im Bereich des Gst.-Nr. 170/14 zwei kleinere Fließwege mit einem Einzugsbereich von 0,05 bis 1 ha erkennbar. Diese kleineren Fließwege können als unproblematisch bewertet werden¹

Nördlich an den Änderungspunkt angrenzend wird durch die Gefahrenhinweiskarte Hangwasser ein Fließweg mit einem Einzugsbereich von 10 bis 100 ha ausgewiesen. Die Tiefenlinie folgt nördlich des Grundstücks dem Straßenverlauf der Wiener Straße und wird gem. Rechnungsmodell der Gefahrenhinweiskarte Hangwasser weiter östlich in den Wienfluss abgeleitet. Durch die Führung des Hangwassers außerhalb des von der Änderung betroffenen Grundstücks ist von keinem erhöhten Gefahrenpotential für die gegenständliche Fläche auszugehen.

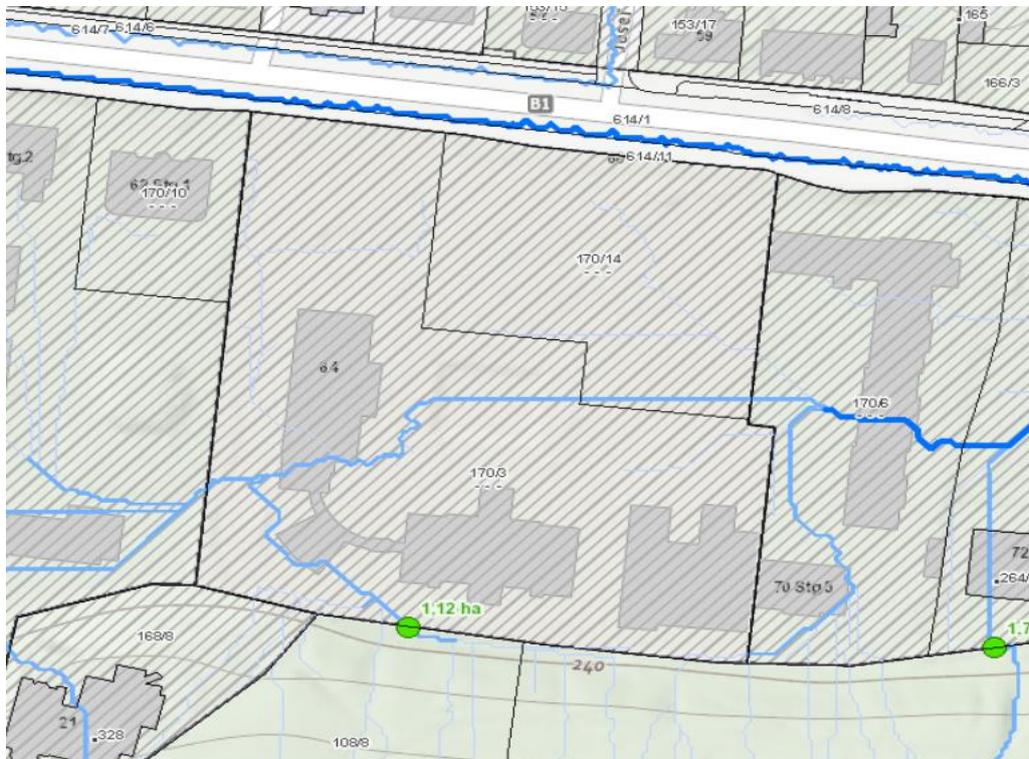


Abbildung: Auszug aus der Gefahrenhinweiskarte Hangwasser, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 21.09.2022

Außerdem ist festzuhalten, dass die Hangwasserkarte bei der Darstellung der Fließwege die Bodenbeschaffenheit und die Bodenrauigkeit des Gebietes nicht berücksichtigt. Die Tiefenlinien, welche für den gegenständlichen Änderungspunkt relevant sind, entspringen im Bereich dicht bewaldeter Flächen. Durch die Nutzung dieser Flächen ist eine natürliche Retention des Regenwassers zu erwarten, weshalb das Ausmaß der Fließwege mit hoher Wahrscheinlichkeit geringer ist, als es in der Hangwasserkarte ausgewiesen wurde.

2.1.4.3 Verkehrssicherheit und Mobilität

Der Bereich der gegenständlichen Änderung weist eine ausgezeichnete Versorgungsqualität mit öffentlichen Verkehrsmitteln auf. Die Schnellbahnhaltestelle Purkersdorf-Sanatorium (innerhalb

¹ Die Informationen über Fließwege und Einzugsbereiche von Hangwässern sind aufgrund der Methodik der Erhebung der Gefahren mit einer gewissen Unschärfe versehen. Lt. dem Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Wasser, sollte ab 10 ha Einzugsbereich der Fließwege die Gefährdung unbedingt abgeklärt werden, wenn z.B. eine Bebauung vorgesehen ist. (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Wasser (o.J.): Gefahrenhinweiskarte Hangwasser, Grundlagen und Erläuterungen zur Anwendung, S. 6)

Es sind durch den gegenständlichen Änderungspunkt keine erheblich negativen Umweltauswirkungen hinsichtlich des Prüfgegenstandes Verkehrssicherheit und Mobilität zu erwarten.

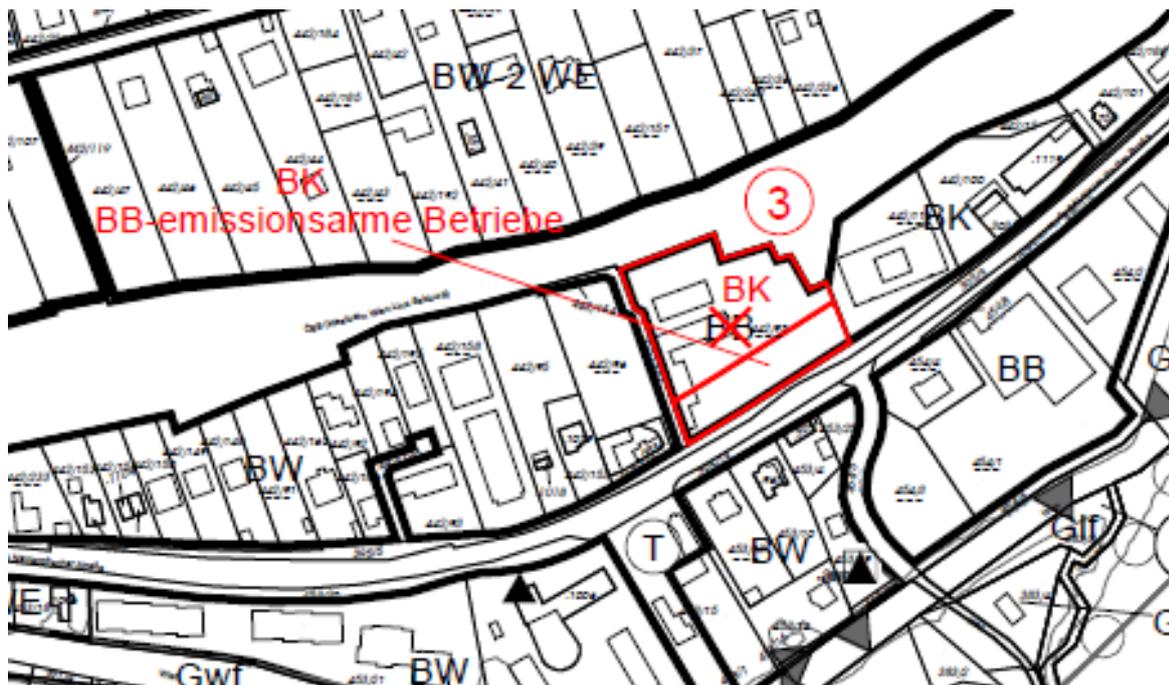
Wortmeldungen: Baum, Kellner, Weinzinger, Steinbichler, Oppitz, Keindl, Pannosch	Abstimmungsergebnis: 6 Gegenstimmen: Kellner, Klinser, Keindl, Baum, Wunderli, Banner Alle anderen dafür
--	---

2.2. Änderungspunkt 3: Tullnerbachstraße 52-58, Umwidmung von BB in BK

2.2.1 Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 442/97 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	3
<u>Bestand:</u>	BB
<u>Planung:</u>	BK im Ausmaß von 3.910 m ² ; Widmung in zwei Ebenen BK/BB-emissionsarme Betriebe im Ausmaß von 1.712 m ²
<u>Bilanz § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014:</u>	BK bzw. BK/BB-emissionsarme Betriebe im Ausmaß von 5.622 m ²
<u>Bilanz § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung:



2.2.1. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes umfasst die Liegenschaft Tullnerbachstraße 52-58 (Gst.-Nr. 442/97) im westlichen Gemeindegebiet Neu-Purkersdorf.

Die betreffende Liegenschaft ist als Bauland Betriebsgebiet (BB) festgelegt. Westlich grenzt das Grundstück an eine etwa 3,5 bis 4 m breite öffentliche Verkehrsfläche, den sogenannten Tozzersteig, der auf der Ebene des rechtskräftig verordneten Bebauungsplans als „Weg, der weder Aufschließungs- noch Durchzugsstraße ist“ verordnet ist. Wiederum westlich davon ist Bauland Wohngebiet (BW) festgelegt. Östlich der gegenständlichen Widmungsfläche ist Bauland Kerngebiet (BK) festgelegt.

Auf der dem Änderungspunkt gegenüberliegenden, südlichen Straßenseite der Tullnerbachstraße ist im Westen Bauland Wohngebiet, östlich Bauland Betriebsgebiet festgelegt.

Das umgebende Wohnbauland wird überwiegend durch zur Straße hin orientierte Mehrfamiliengebäude genutzt. Nordöstlich der gegenständlichen Fläche wird eine Liegenschaft als Garage des gegenüberliegenden, im Bauland Betriebsgebiet befindlichen, städtischen Wertstoffsammelzentrums genutzt. Auch Betriebe befinden sich im Bauland Kerngebiet. Westlich angrenzend wird das dem Änderungspunkt gegenüberliegende Bauland Betriebsgebiet durch einen Betrieb zur Herstellung labortechnischer Geräte genutzt. Jener Betrieb nutzt derzeit auch das gegenständliche Gst.-Nr. 442/97.

Nördlich des gegenständlichen Änderungspunktes verläuft die Trasse der Westbahn, die Bahnstation Untertullnerbach befindet sich etwa 1 km westlich des Änderungspunktes. Unmittelbar auf der Höhe der gegenständlichen Änderung befindet sich eine je Richtung zumindest zweimal pro Stunde frequentierte Bushaltestelle.

Auf der Ebene des rechtskräftig verordneten örtlichen Entwicklungskonzepts ist auf der gegenständlichen Fläche die Maßnahme „Sicherung bestehender Betriebsstandorte, erforderlichenfalls mit Instrumenten der örtlichen Raumordnung“ verankert.

2.2.2. Änderung und Planungsziele

Das gegenständlich betroffene Gst.-Nr. 442/97 wird derzeit in nur geringem Ausmaß durch „SY-LAB Geräte, Zubehör und Systeme für Laboratorien Gesellschaft m.b.H.“ betrieblich genutzt. Der hauptsächliche Betriebsstandort befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich der Liegenschaft Tullnerbachstraße 61-65 (Gst.-Nr. 454/1). Gem. Grundlagenerhebung zum rechtskräftig verordneten örtlichen Entwicklungskonzept handelt es sich dabei um einen „raumordnungsfachlich besonders relevanten Betrieb“ im Umfeld des Betriebsstandortes Tullnerbachstraße (vgl. Abbildung).

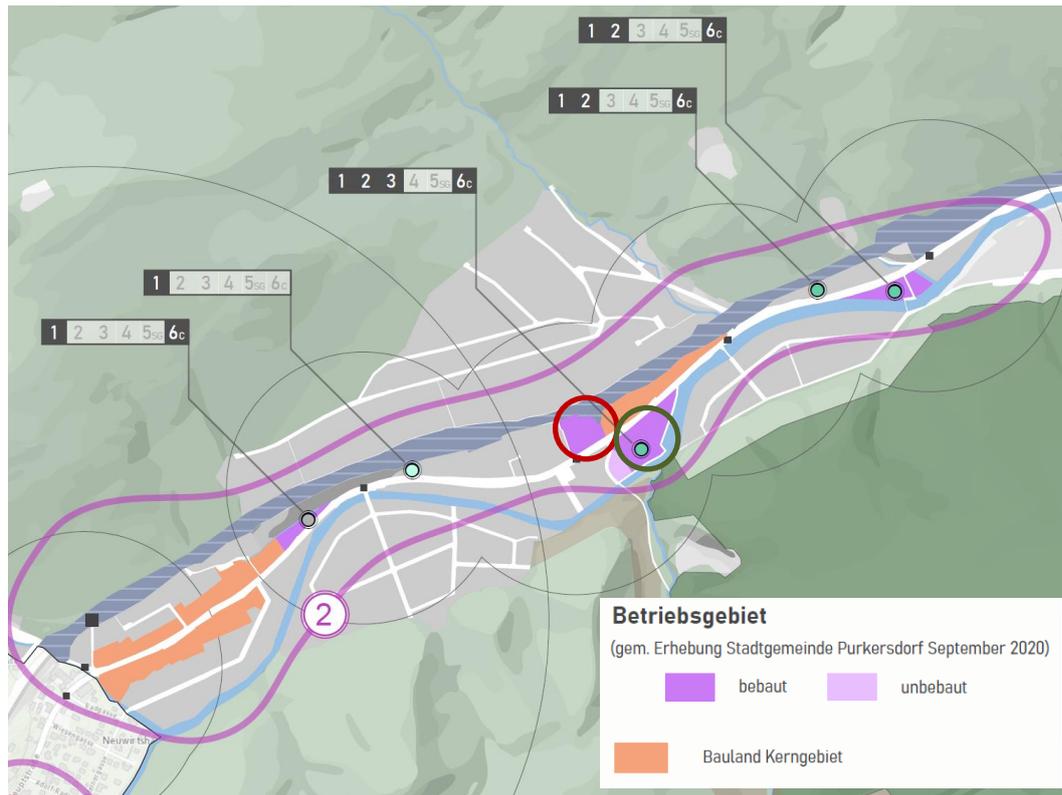


Abbildung: Ausschnitt Betriebsstättenkonzept - Analysekarte zum örtlichen Entwicklungs-konzept, Bereich der Änderung (rote Umrandung) und Hauptstandort des „raumordnungsfachlich besonders relevanten Betriebs“ SY-LAB (grüne Umrandung)

Derzeit wird seitens der Liegenschaftseigentümerin eine räumliche Neuordnung der betrieblichen Strukturen geplant. Während eine reine betriebliche Nutzung des gegenständlichen Gst.-Nr. 442/97 in dem gegebenen Ausmaß nicht weiter erforderlich ist, verfügt das Gst.-Nr. 454/1, das den Hauptstandort des genannten Betriebs beherbergt, über räumliche Kapazitäten für allfällige betriebliche Erweiterungen. Westlich angrenzend befindet sich mit Gst.-Nr. 454/3 zudem eine Baulandreserve im gewidmeten Bauland Betriebsgebiet.

Ein Großteil des gegenständlich zu betrachtenden Gst.-Nr. 442/97 ist derzeit ungenutzt. Die weiterhin vorgesehene betriebliche Nutzung der Liegenschaft weist auch auf langfristige Sicht einen nur geringen Flächenbedarf auf und erzeugt in der Art der betrieblichen Nutzung kein über das im Bauland Kerngebiet zulässige hinausgehende Emissionsverhalten.

Zur effizienten Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft sieht die gegenständliche Änderung daher im vorderen Grundstücksbereich in einer Tiefe von 20 m eine Widmung in zwei Ebenen vor. Damit soll im Erdgeschoß bzw. bis zu einer Höhe von 3,5 (+/- 0,5 m) m über dem Bezugsniveau die Widmung Bauland Betriebsgebiet mit dem Zusatz „emissionsarme Betriebe“ (BB-...) festgelegt werden und darüber die Widmung Bauland Kerngebiet (BK). Im hinteren Bereich soll BK festgelegt werden. Damit wird eine der Umgebung entsprechende Durchmischung von Wohn- und betrieblichen Nutzungen ermöglicht, während gleichzeitig sichergestellt wird, dass im vorderen Bereich des Bauplatzes zumindest im ebenerdigen Geschoß nicht Wohn-, sondern betriebliche Nutzungen zulässig sind. Bei der Trennung der beiden Widmungsebenen trägt das Vorsehen einer Bandbreite von 1 m dem Ordnungsmaßstab eines Flächenwidmungsplans und der damit verbundenen fehlenden Detailschärfe (im Vergleich zum Bebauungsplan oder einem Bauverfahren) Rechnung. Die Zusatzfestlegung „emissionsarme Betriebe“ stellt darüber hinaus sicher, dass keine betriebliche Nutzung zulässig ist, die ein der Widmungsfestlegung BK entsprechendes Emissionsverhalten übersteigt.

Die Bestimmung zur Trennung der geplanten Widmungen in zwei Ebenen findet wie folgt Eingang in den Verordnungswortlaut zum Örtlichen Raumordnungsprogramm wie auch in die Legende des Flächenwidmungsplans:

§ 3

Die Widmungsfestlegung BB-emissionsarme Betriebe gilt bis zu einer Höhe von 3,5 m (+/- 0,5 m) über dem Bezugsniveau.

Die Stadtgemeinde Purkersdorf ist mit dieser geplanten Änderung bestrebt, die räumlichen Verlagerungs- und Erweiterungsbedürfnisse eines für den Wirtschaftsstandort Purkersdorf besonders relevanten Betriebs durch Instrumente der örtlichen Raumordnung zu berücksichtigen. Die Maßnahme trägt in Abstimmung mit der Liegenschaftseigentümerin zur Weiterentwicklung und zur effizienten Nutzung des Betriebsstandortes bei. Dies insofern, da im langjährig ungenutzten Bereich zusätzlich eine durchmischte Nutzung ermöglicht wird, während zum einen die laufende, mit der Widmung Bauland Kerngebiet gem. § 16 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 kompatible betriebliche Nutzung weiterhin sichergestellt bleibt und zum anderen ein Bereich zoniert wird, der ausschließlich für betriebliche Nutzungen vorgesehen ist.

Aufgrund der bestehenden, verdichteten Bebauung und der hohen Lagegunst (Lage an der Hauptachse, hohes Potenzial in der Versorgungsqualität durch nachhaltige Mobilitätsformen) ist für den westlich an den Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes angrenzenden Bereich im örtlichen Entwicklungskonzept das Ziel „Behutsame Nutzung zentral gelegener Entwicklungspotenziale unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und einer bestehenden hochrangigen Versorgung“ verankert. Östlich an das Gst.-Nr. 442/97 angrenzend, ist das Ziel des Erhalts der kompakten Siedlungsstruktur verankert. Beide Ziele folgen dem Grundgedanken des Leitsatzes 1 des örtlichen Entwicklungskonzepts, wonach die Hauptachsen des Gemeindegebiets als einer der drei Grundpfeiler für die Erhaltung und Weiterentwicklung des Charakters der eigenständigen Kleinstadt Purkersdorfs verstanden werden.

Die Hauptachsen – insbesondere im gegenständlichen Bereich der Tullnerbachstraße als kompaktes, dicht bebautes Siedlungsband – zeichnen sich vor allem durch eine besondere Nutzungsdurchmischung auf.

Die geplante Änderung trägt damit gleichermaßen der Stärkung einer der durch multifunktionale Nutzungsstruktur geprägten Hauptachsen wie auch der Weiterentwicklung eines für den Wirtschaftsstandort Purkersdorf besonders bedeutenden Betriebes und damit den Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzepts Rechnung.

2.2.3. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

2.2.3.1. Lärmimmissionen

Im Bereich der gegenständlichen Änderung verlaufen hochrangige Verkehrsverbindungen. Die betroffene Liegenschaft liegt direkt an der Landesstraße B44 Tullnerbachstraße, unmittelbar nördlich der Liegenschaft verläuft die Trasse der Westbahn.

Aufgrund der gem. Lärmkarte des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (lärm.info.at, Stand 2022) anzunehmenden Überschreitung der Höchstwerte für Bauland Kerngebiet gem. § 2 Z 1 lit. b der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen wurde von Seiten der nast consulting ZT GmbH (G 920/21 vom 16.05.2022) auf Basis einer Lärmberechnung ein Lärmschutzgutachten mit Empfehlungen eines Lärmschutzprojekts zur Einhaltung der Höchstwerte erstellt. Das entsprechende Gutachten ist dem vorliegenden Bericht beigelegt.

Die im Rahmen dieses Gutachtens erstellten Rasterlärmkarten kommen zu dem Ergebnis, dass derzeit die für Bauland Kerngebiet (BK) zu berücksichtigenden Höchstwerte gem. § 2 Z 1 lit. b der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen im vorderen Grundstücksbereich weder bei Tag (60 dB(A)) noch bei Nacht (50 dB(A)) eingehalten werden.

Weiters zeigt sich „deutlich, dass die Hauptemissionen von der L(B) 44 im Süden auf das Projektgebiet einwirken. Durch die beidseitig hochabsorbierend ausgeführte Lärmschutzwand entlang der ÖBB Trasse werden die Emissionen der Bahn bereits im Bestand maßgeblich reduziert“ (nast consulting ZT GmbH 2022: 10).

Aufgrund der vorliegenden Immissionsbelastung wird zur Einhaltung der entsprechenden Höchstwerte ein Lärmschutzprojekt definiert.

Gem. nast consulting ZT GmbH 2022 (S. 12) sind hierzu folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Geschlossene Bebauung entlang der Grundstücksgrenze zur L(B) 44 im Süden mit mindestens einem Geschöß $h \geq 5m$
- Beibehaltung der bestehenden Bepflanzung entlang der Bahntrasse (Grüngürtel)
- Keine Situierung von Aufenthaltsräumen entlang der Nordseite der geplanten Bebauung: es sind keine Aufenthaltsräume nach Norden direkt zur Bahn auszurichten. In diesem Fall sind Aufenthaltsräume nur in Innenhoflage möglich

Für die Beurteilung der Immissionsbelastung wurden weitere Rasterauswertung unter Berücksichtigung einer Umsetzung der zuvor genannten Maßnahmen durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass an allen vier Immissionspunkten die Höchstwerte sowohl bei Tag (60 dB(A)), als auch bei Nacht (50 dB(A)) eingehalten werden können (vgl. Abbildung und Abbildung).

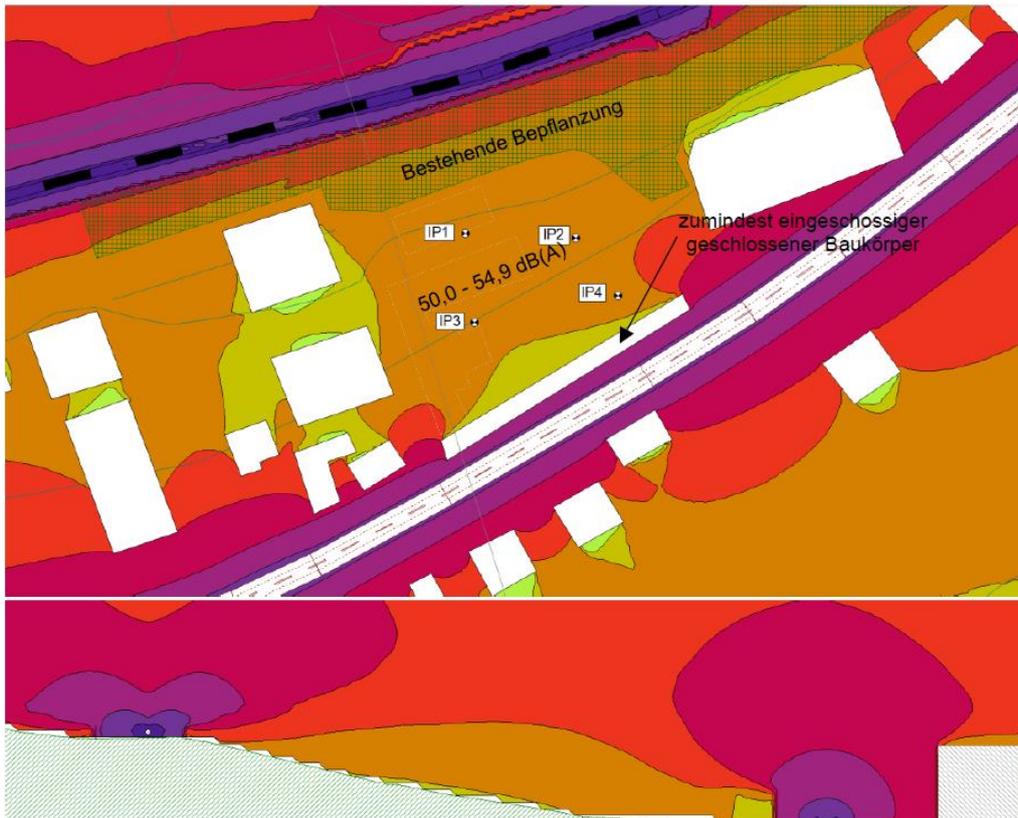


Abbildung: Rasterauswertung Lärmschutzprojekt, Beurteilungszeitraum Tag, Grundriss (oben), seitliche Ansicht / Schnitt (unten), Quelle: nast consulting ZT GmbH 2022: 12

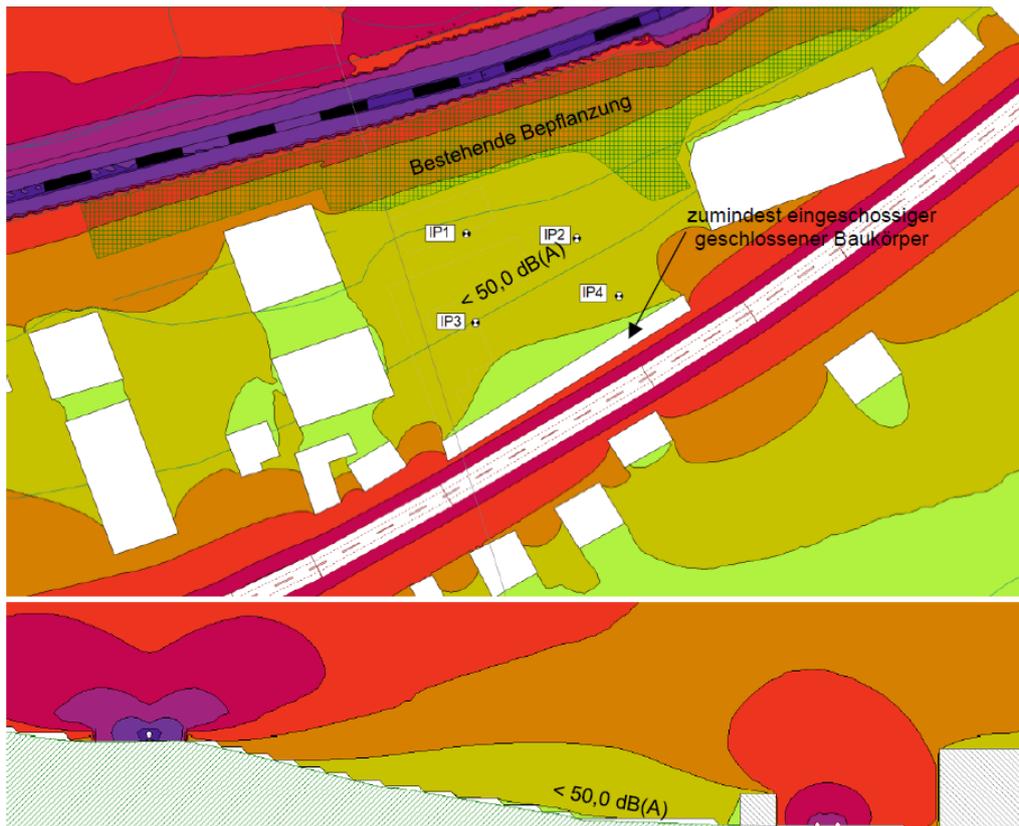


Abbildung: Rasterauswertung Lärmschutzprojekt, Beurteilungszeitraum Nacht, Grundriss (oben), seitliche Ansicht / Schnitt (unten), Quelle: nast consulting ZT GmbH 2022: 13

Abbildung stellt anhand der vier Immissionspunkte die Belastung auf Basis der Bestandssituation der aufgrund des definierten Lärmschutzprojekts errechneten Immissionsbelastung gegenüber.

Immissionspunkt	Bestandsituation (ohne Bebauung)		Lärmschutzprojekt	
	L _{A,eq} (Tag)	L _{A,eq} (Nacht)	L _{A,eq} (Tag)	L _{A,eq} (Nacht)
IP1	54,7 db(A)	49,4 db(A)	50,8 db(A)	47,6 db(A)
IP2	56,7 db(A)	50,3 db(A)	52,0 db(A)	47,2 db(A)
IP3	57,4 db(A)	50,6 db(A)	50,6 db(A)	45,7 db(A)
IP4	60,6 db(A)	53,4 db(A)	52,6 db(A)	46,8 db(A)

Abbildung: Einzelpunktberechnungen - Gegenüberstellung Bestandssituation und Lärmschutzprojekt, Quelle: nast consulting ZT GmbH 2022: 13

Die Umsetzung des erforderlichen Lärmschutzprojekts wird über die parallel zum gegenständlichen Verfahren vorgesehene 26. Änderung des Bebauungsplans sichergestellt.

Hierzu ist vorgesehen, im vorderen Grundstücksbereich eine geschlossene Bauungsweise mit Anbauverpflichtung und im hinteren Grundstücksbereich eine Freifläche mit entsprechender Ausgestaltung festzulegen.

Für die Freifläche (F°) wird folgende Ausgestaltung gem. § 30 Abs. 2 Z 7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 festgelegt:

Auf im Bebauungsplan mit der Signatur „F°“ eingetragenen Flächen ist die vorhandene Bestockung zum Zwecke des Immissionsschutzes zu erhalten. Nachpflanzungen oder Verdichtungen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten vorzunehmen.

Nachstehende Abbildung stellt den Entwurf der zur Sicherstellung der Umsetzung des zuvor beschriebenen Lärmschutzprojekts geplanten Änderung des Bebauungsplans dar.

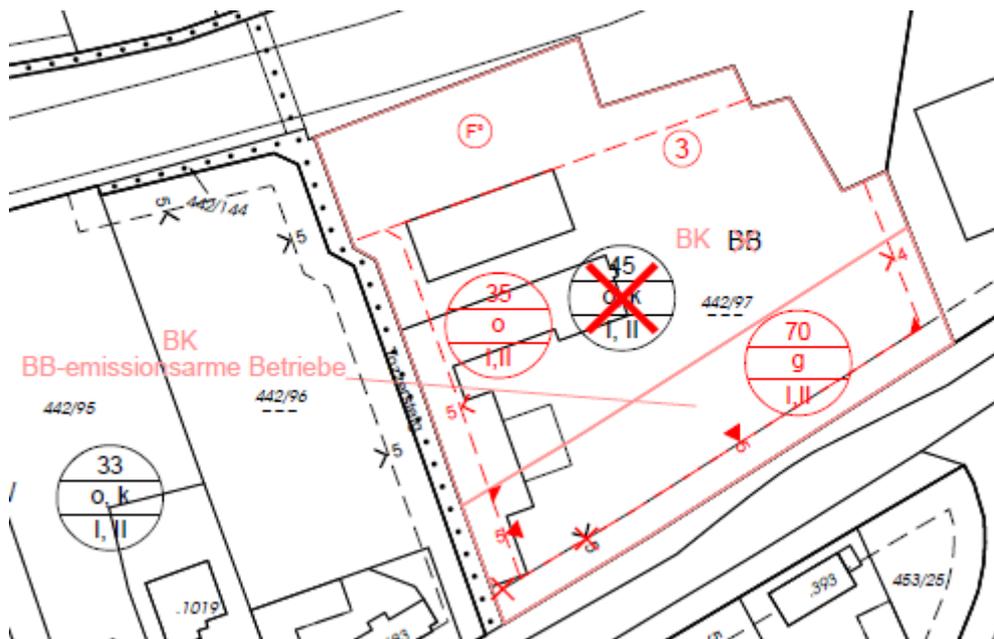


Abbildung: Entwurf zur 26. Änderung des Bebauungsplans im Bereich des Änderungspunktes 3

Damit sind keine erheblich negativen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens hinsichtlich Lärmimmissionen zu erwarten.

2.2.3.2. Hangwasser

In der Gefahrenhinweiskarte Hangwasser (NÖ Atlas, abgefragt am 19.09.2022) sind mehrere kleinere Fließwege mit einem Einzugsbereich von 0,05 bis 1 ha erkennbar (vgl. Abbildung). Diese können als unproblematisch bewertet werden².



Abbildung: Auszug aus der Gefahrenhinweiskarte Hangwasser, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 22.09.2022

² Die Informationen über Fließwege und Einzugsbereiche von Hangwässern sind aufgrund der Methodik der Erhebung der Gefahren mit einer gewissen Unschärfe versehen. Lt. dem Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Wasser, sollte ab 10 ha Einzugsbereich der Fließwege die Gefährdung unbedingt abgeklärt werden, wenn z.B. eine Bebauung vorgesehen ist. (vgl. Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Wasser (o.J.): Gefahrenhinweiskarte Hangwasser, Grundlagen und Erläuterungen zur Anwendung, S. 6)

2.2.3.3. Rutschprozesse, Sturzprozesse

Gem. geogener Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse des Amtes der NÖ Landesregierung (abrufbar über den NÖ Atlas) ist im hinteren Abbildung).

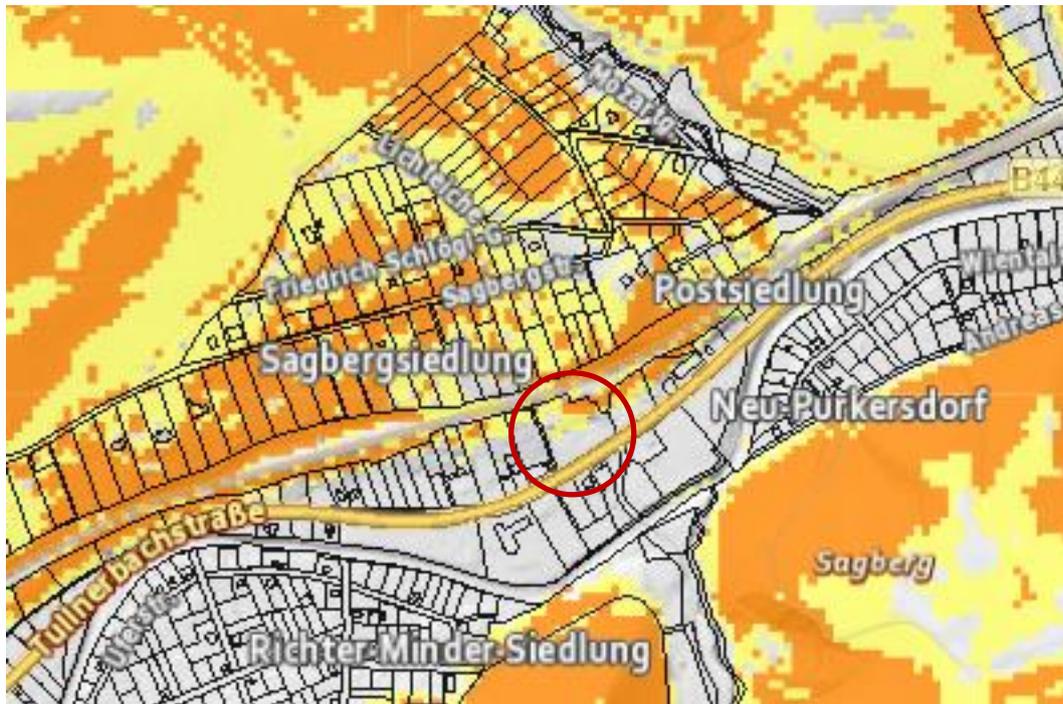


Abbildung: Ausschnitt geogene Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 26.09.2022

Entsprechend dieser Einstufung ist in dem Bereich im Falle einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms eine genaue Erkundung durch den geologischen Dienst des Amtes der NÖ Landesregierung durchzuführen.

Aufgrund der in der geogenen Gefahrenhinweiskarte ersichtlichen Gefahrensituation wurde schließlich der geologische Dienst des Amtes der NÖ Landesregierung im Rahmen der Planungskonsultationen kontaktiert und um eine genaue Erkundung des gegenständlichen Bereichs ersucht.

In der schriftlichen Stellungnahme BD1-G-378/017-2017 vom 07.10.2022 wird festgehalten, dass im Gelände keine Anzeichen von Bodeninstabilität vorzufinden seien und die Gebäude auch keinen durch nicht tragfähigen Boden verursachten Schäden zeigen würden. Auch Straßen und Gebäude der näheren Umgebung seien baulich in Ordnung.

„Aus fachlicher Sicht kann die Widmung des Grundstücks 442/97 KG Purkersdorf im beschriebenen Ausmaß aus Bauland-Kerngebiet daher erfolgen“ (BD1-G-378/017-2017 vom 07.10.2022).

Aufgrund der vorliegenden Begutachtung durch den geologischen Dienst des Amtes der NÖ Landesregierung kann ins Treffen geführt werden, dass erheblich negative Umweltauswirkungen betreffend den Prüfgegenstand Rutschprozesse durch den gegenständlichen Änderungspunkt nicht zu erwarten sind.

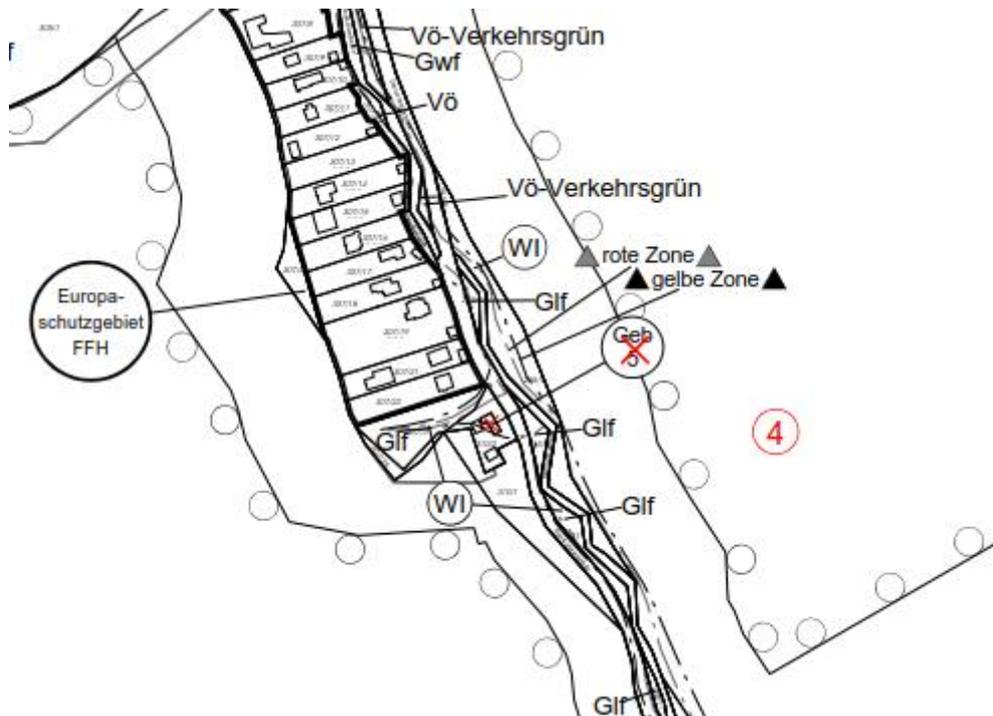
Wortmeldungen: Baum, Kopetzky, Kasper, Keindl, Kellner	Abstimmungsergebnis: 1e Gegenstimme: Klinser, 4 Enthaltungen: Wunderli, Keindl, Kellner, Baum, Alle anderen dafür
--	---

2.3. Änderungspunkt 4: Deutschwaldstraße 70, Streichung Geb 5

2.3.1 Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 310/2 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	4
<u>Bestand:</u>	Geb 5
<u>Planung:</u>	Streichung Geb 5
<u>Bilanz § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014:</u>	nicht relevant
<u>Bilanz § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung:



2.3.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der gegenständliche Änderungspunkt befindet sich im südlichen, oberen Rand des Siedlungsgebietes Deutschwald, an der Deutschwaldstraße Richtung Baunzen.

Die betreffende Liegenschaft Gst.-Nr. 310/2 ist als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet. Bis zuletzt wurde die Liegenschaft durch die Österreichischen Bundesforste AG (Öbf) als Forsthaus bzw. Wohngebäude für Forstarbeiter:innen genutzt. Insgesamt umfasste die Liegenschaft drei Gebäude – ein Haupt- und zwei Nebengebäude.

Das Hauptgebäude ist als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 5) gewidmet.

2.3.3 Änderung und Planungsziele

Mit 15.11.2021 wurde der Bauverwaltung der Stadtgemeinde Purkersdorf von Seiten der Öbf eine Meldung über den vollständig erfolgten Abbruch des Hauptgebäudes wie auch der beiden Nebengebäude übermittelt.

Aufgrund dieser wesentlichen Änderung der Grundlagen erfolgt eine Streichung der Festlegung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland.

2.3.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Der gegenständliche Änderungspunkt befindet sich in Siedlungsrandlage und in unmittelbarer Nähe zu bewaldeten, naturschutzfachlich bedeutsamen wie auch landschaftsbildrelevanten Bereichen.

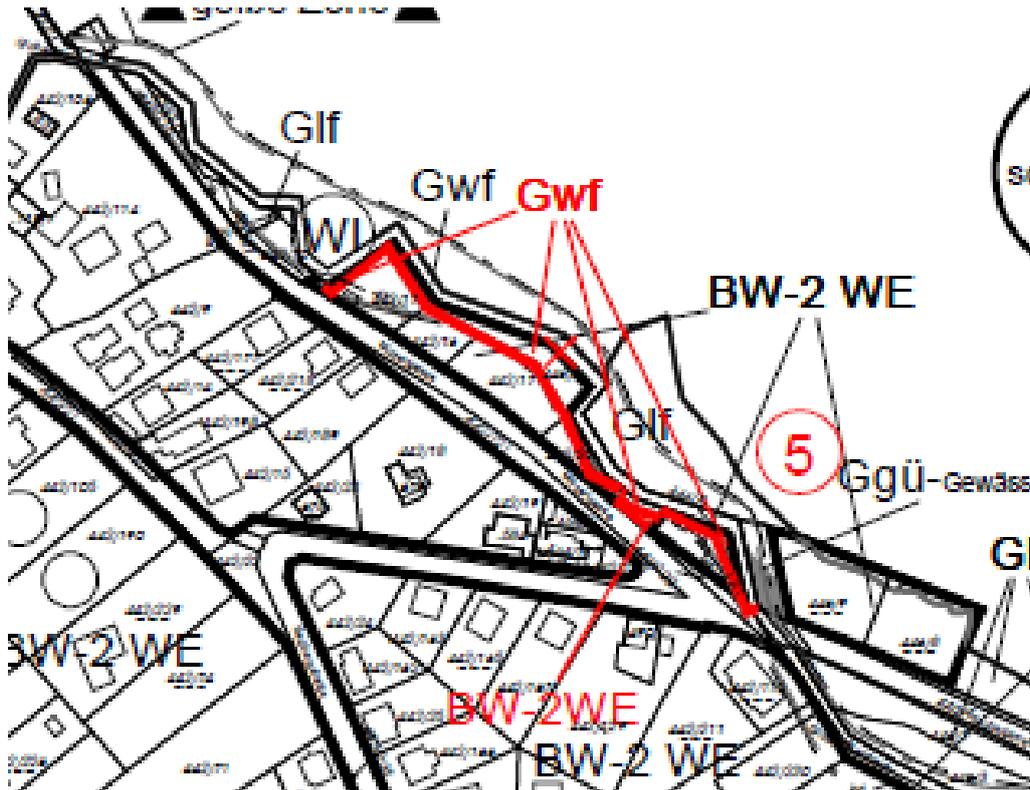
Durch die gegenständliche Streichung der Festlegung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 5) sind keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Wortmeldungen: /	Abstimmungsergebnis: Einstimmig
----------------------------	---

2.4. Änderungspunkt 5: *Mozartgasse 4 u.a., Umwidmung von Vö zu BW-2WE und Gwf und von BW-2WE zu Gwf*

2.4.1 Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 436/23, 442/20, 446/2 446/5 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	3
<u>Bestand:</u>	Vö, BW-2WE
<u>Planung:</u>	Vö zu BW-2WE im Ausmaß von 77 m ² , Vö zu Gwf im Ausmaß von 44 m ² , BW-2WE zu Gwf im Ausmaß von 781 m ²
<u>Bilanz § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – Nebenflächen als Bestandteil bestehender Ortsstrukturen
<u>Bilanz § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)
<u>Plandarstellung:</u>	



2.4.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes betrifft die Liegenschaft Mozartgasse 4 (Gst.-Nr. 442/20), wie auch das Gst.-Nr. 446/2 am östlichen Rand der Sagbergsiedlung im westlichen Gemeindegebiet.

Das in Privateigentum befindliche Gst.-Nr. 442/20 umfasst 398 m². Der größere, nordwestliche Teilbereich ist im Ausmaß von 277 m² als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-2WE) festgelegt. Der kleinere, südöstliche Grundstücksteil ist im Ausmaß von 121 m² als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegt. Die Liegenschaft überlagert in Teilen mit der gelben, und geringfügig mit der roten Wildbachgefahrenzone des Großen Steinbachs.

Das in Eigentum der Österreichischen Bundesforste AG befindliche Gst.-Nr. 446/2 ist zur Gänze als BW-2WE festgelegt und überlagert sich, bis auf einen schmalen Streifen an der Grenze zum Gst.-Nr. 442/20, gänzlich mit der roten Wildbachgefahrenzone. Südwestlich dieser Liegenschaft grenzen drei derzeit unbebaute Bauplätze an.

Beide betroffenen Liegenschaften grenzen nordöstlich an das Bachbett des Großen Steinbachs an, das als Grünland Wasserfläche (Gwf) festgelegt ist.

2.4.3 Änderung und Planungsziele

Ein Teil des in Privateigentum befindlichen Gst.-Nr. 442/20 ist als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Grund der im Jahr 1993 verordneten Festlegung war (vermutlich), dass damit für die Feuerwehr ein Zugang zum Bach gewährleistet wird.

Nunmehr liegt der Stadtgemeinde Purkersdorf von Seiten des Eigentümers ein Ansuchen vor, in dem dargelegt wird, dass dieser Zugang in den letzten fast 30 Jahren nicht erforderlich war und auch nicht genutzt wurde.

In dem Ansuchen wird daher von Seiten des Liegenschaftseigentümers eine Rücknahme der betroffenen Fläche ins Bauland erbeten. Die Stadtgemeinde Purkersdorf stellt nach Prüfung der Sachlage fest, dass die Begründung zur damaligen Vö-Festlegung nicht mehr gegeben ist und ist bestrebt, mit der vorliegenden Änderung dem nunmehr vorliegenden Widmungsansuchen zu entsprechen.

Da sich der nordöstliche Bereich des als Vö festgelegten Grundstücksteils mit einer roten Wildbachgefahrenzone überlagert, sieht der Änderungspunkt vor, die Festlegung BW-2WE bis an die rote

Gefahrenzone zu legen und den nördlichen Bereich – im Anschluss an die entsprechende Festlegung des Großen Steinbachs – der Widmung Grünland Wasserfläche (Gwf) zuzuführen.

Damit wird das bestehende Bauland geringfügig um etwa 77 m² erweitert. Auch aufgrund der Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gibt die Änderung nahezu keinen Rahmen für eine Zunahme der baulichen Nutzungsintensität der kleinen Fläche.

Nach erfolgter Prüfung dieses Sachverhalts wird von Seiten der Stadtgemeinde Purkersdorf darüber hinaus festgestellt, dass die benachbarten Liegenschaften Gst.-Nr. 436/23, 446/2 und 446/5 aufgrund der nahezu flächendeckenden Überlagerung mit der roten Gefahrenzone und des fehlenden Anschlusses an das öffentliche Gut keine Baulandeignung aufweisen. Die gegenständliche Änderung sieht daher eine Rückwidmung der gesamten, insgesamt rd. 781 umfassenden Fläche dieser Liegenschaften von derzeit BW-2WE auf nunmehr Gwf vor – entsprechend der Festlegung des angrenzenden Gst.-Nr. 427/1 (Großer Steinbach).

Zur Rückwidmung der genannten Grundstücke liegt eine schriftliche Zustimmung der Eigentümerin vor, damit entspricht die Rückwidmung den Bestimmungen des § 25 Abs. 1 Z 6 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020.

2.4.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

2.4.4.1 Wildbachgefahren

Der Bereich der geringfügig geplanten Baulandwidmung liegt randlich in der Gelben Wildbachgefahrenzone des Großen Steinbachs, die geplante Baulandgrenze entspricht der Außengrenze der roten Wildbachgefahrenzone (vgl. Abbildung nachstehend).



Abbildung: Ausschnitt Gefahrenzonenplan WLIV, GZP Purkersdorf, Rev. 2003, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 07.10.2022

Aufgrund dieses Gefährdungspotenzials wurde der Forsttechnische Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung im Rahmen der Planungskonsultationen um eine Stellungnahme erbeten, ob gegenüber dem Widmungsvorhaben Hinderungsgründe bestehen.

Das entsprechende Schreiben vom 03.10.2022 ist als Anhang 8 dem vorliegenden Bericht beigelegt. Darin wird festgehalten, dass aus wildbachfachlicher Sicht keine maßgebliche Beeinträchtigung der geplanten Nutzung gesehen werde. Es wird aber darauf hingewiesen, dass im Falle einer etwaigen Bebauung besondere Bedingungen im Hinblick auf die Standsicherheit der Bebauung zu berücksichtigen seien. Eine maßgebliche Änderung der Abflussverhältnisse werde aus fachlicher Sicht nicht gesehen.

Dem Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung seien keine Hinderungsgründe für das Widmungsvorhaben bekannt.

Damit kann ins Treffen geführt werden, dass aufgrund des gegenständlichen Änderungspunktes betreffend den Prüfgegenstand Wildbachgefahren keine erheblich negativen Umweltauswirkungen gegenüber dem derzeitigen Zustand der Umwelt zu erwarten sind.

2.4.4.2 Rutschprozesse, Sturzprozesse

Gem. der geogenen Gefahrenhinweiskarten Rutschprozesse bzw. Sturzprozesse des Amtes der NÖ Landesregierung (abrufbar über den NÖ Atlas) liegt der Bereich der geringfügig geplanten Baulandwidmung jeweils in der weißen Klasse (vgl. Abbildung).



Abbildung: Ausschnitt geogene Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 07.10.2022

Da die vorliegende Änderung einer erstmaligen Widmung von Wohnbauland entspricht, wurde dennoch der geologische Dienst des Amtes der NÖ Landesregierung im Rahmen der Planungskonsultationen kontaktiert und um eine genaue Erkundung des gegenständlichen Bereichs ersucht.

Die schriftliche Stellungnahme BD1-G-378/017-2017 vom 07.10.2022 ist als Anhang 6 dem vorliegenden Bericht beigelegt. Darin wird festgehalten, dass sich durch die Lage unmittelbar an der Einsenkung des Großen Steinbachs eine gewisse Erosionsgefährdung von der Seite des Baches her ergebe. Dieser könne aber im Falle einer Bauführung mit relativ geringem Aufwand durch eine Anpassung des Bauvorhabens an diese Verhältnisse begegnet werden.

„Aus fachlich-geologischer Sicht kann die Widmung als Bauland-Wohngebiet im (...) planlich dargestellten Ausmaß daher durchgeführt werden“ (BD1-G-378/017-2017 vom 07.10.2022).

Damit kann ins Treffen geführt werden, dass aufgrund des gegenständlichen Änderungspunktes betreffend den Prüfgegenstand Rutschprozesse keine erheblich negativen Umweltauswirkungen gegenüber dem derzeitigen Zustand der Umwelt zu erwarten sind.

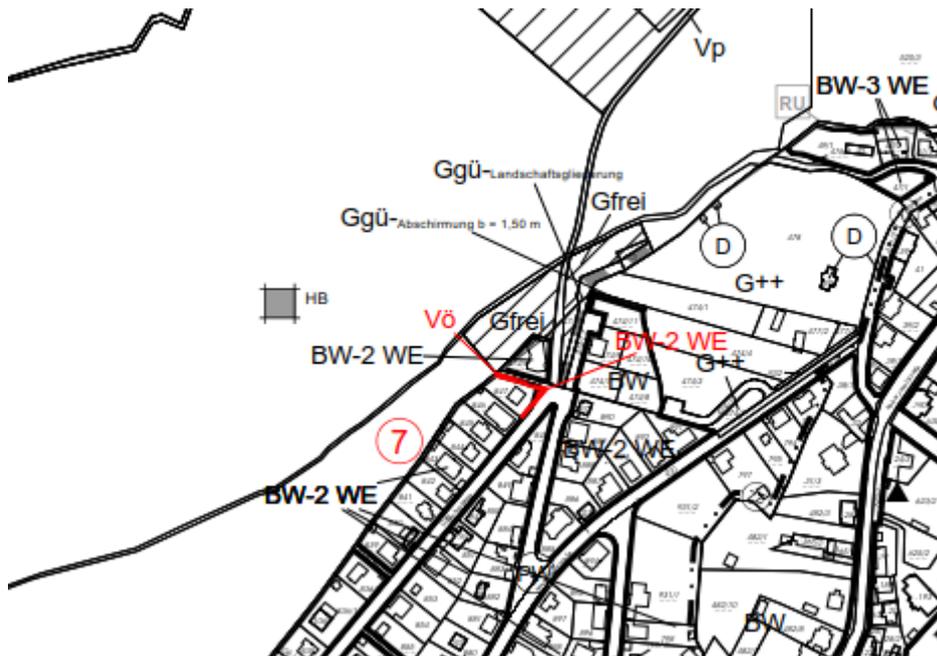
Wortmeldungen: /	Abstimmungsergebnis: Einstimmig
--------------------------------	--

2.5. Änderungspunkt 7: Rochusgasse 14, Anpassung der Straßenfluchtlinie gem. Teilungsentwurf

2.5.1 Steckbrief

<u>Änderung:</u>	Anpassung an die digitale Katastralmappe
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 847, 922, 927 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	2
<u>Bestand:</u>	Vö, BW-2WE
<u>Planung:</u>	Vö zu BW-2WE im Ausmaß von 49 m ² , BW-2WE zu Vö im Ausmaß von 2 m ²
<u>Bilanz § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – Nebenflächen als Bestandteil bestehender Ortsstrukturen
<u>Bilanz § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung:



2.5.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes befindet sich im Siedlungsgebiet Ziegelfeld südwestlich des Stadtzentrums von Purkersdorf. Die Liegenschaft Rochusgasse 14 umfasst das Gst.-Nr. 847.

Mit Ausnahme von insgesamt fünf Bauplätzen im Bereich der Bertha von Suttner-Gasse nördlich der Änderung bzw. unmittelbar westlich des städtischen Friedhofs ist das gesamte Ziegelfeld als Bauland Wohngebiet mit einer Beschränkung auf max. zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-2WE) festgelegt. Im genannten nördlichen Bereich ist keine entsprechende Einschränkung im Bauland Wohngebiet festgelegt.

Zwischen dem betroffenen Gst.-Nr. 847 und dem nördlich benachbarten Bauplatz Gst.-Nr. 474/6 ist das Gst.-Nr. 927 als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt. Dieser Weg ist im rechtskräftig verordneten Bebauungsplan, als „öffentlicher Weg, der weder Aufschließungs- noch Durchzugsstraße“ ist, verordnet. Der Weg endet im Westen an einem weitläufigen Grünlandbereich, der überwiegend als Grünland Land-

und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet und als Forst (FO) kenntlich gemacht ist. Nördlich der Änderung ist wiederum Grünland Freihaltefläche (Gfrei) – ohne Funktionsbestimmung – festgelegt.

Zwischen dem betreffenden Baulandbereich bzw. der als Gfrei festgelegten Fläche und dem bewaldeten Grünlandbereich ist durch das Stadtentwicklungskonzept 2003 eine lineare Siedlungsgrenze festgelegt.

Dem betroffenen Objekt Rochusgasse 14 ist eine etwa 7 m tiefe, begrünte Verkehrsrandfläche vorgelagert, wodurch auf Höhe der Liegenschaft die Straßenfluchtlinie gegenüber dem nördlich benachbarten Objekt Rochusgasse 12a zurückspringt.

2.5.3 Änderung und Planungsziele

Für den Großteil dieser Fläche auf öffentlichem Gut besteht kein Verkehrserfordernis. Zur Ermöglichung der Herstellung einer Garage für das Objekt Rochusgasse 14 hat die Stadtgemeinde Purkersdorf die Fläche im Ausmaß von insg. 49 m² an den Liegenschaftseigentümer verkauft.

Die gegenständliche Änderung sieht eine dem vorliegenden Teilungsentwurf der Vermessung Koller ZT GmbH (GZ.7142A/22 vom 08.07.2022, vgl. Abbildung) entsprechende Anpassung der Straßenfluchtlinie in der Form vor, dass eine Umwidmung von Vö zu BW-2WE im Ausmaß von 49 m² erfolgt.

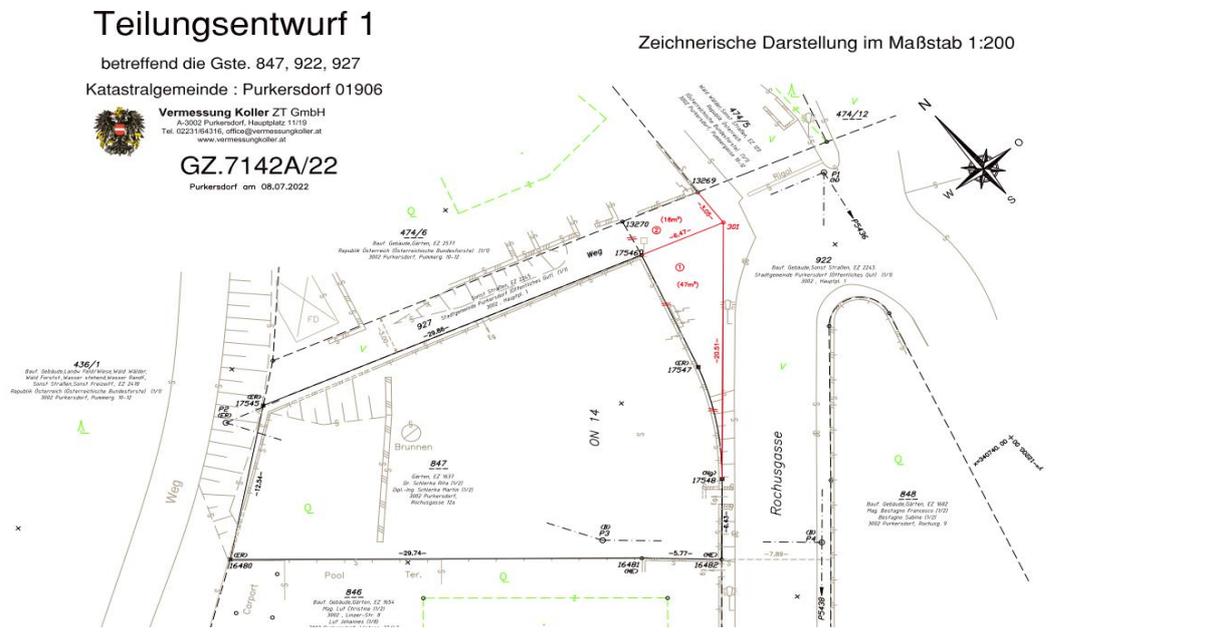


Abbildung: Teilungsentwurf GZ.7142A/22 vom 08.07.2022 im Bereich der Gst.-Nr. 847 und 922, Quelle: Vermessung Koller ZT GmbH 2022

Die gegenständliche Änderung berücksichtigt weiters eine Änderung der Grundstücksgrenzen der betroffenen Liegenschaft zum nördlich angrenzenden Weg (Gst.-Nr. 927). Gem. amtlicher Katastralmappe (DKM Stand 04/2022) und nach Rücksprache mit Vermessung Koller ZT GmbH wurde diese Grenze gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Verlauf der Straßenfluchtlinie am nordwestlichen Eckpunkt um 24 cm nach Norden verlegt. In diesem Bereich umfasst die gegenständliche Änderung daher im Ausmaß von ca. 2 m² eine Umwidmung von BW-2WE in Vö im Sinne einer Anpassung der Straßenfluchtlinie an die nunmehr geänderte DKM.

2.5.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können.

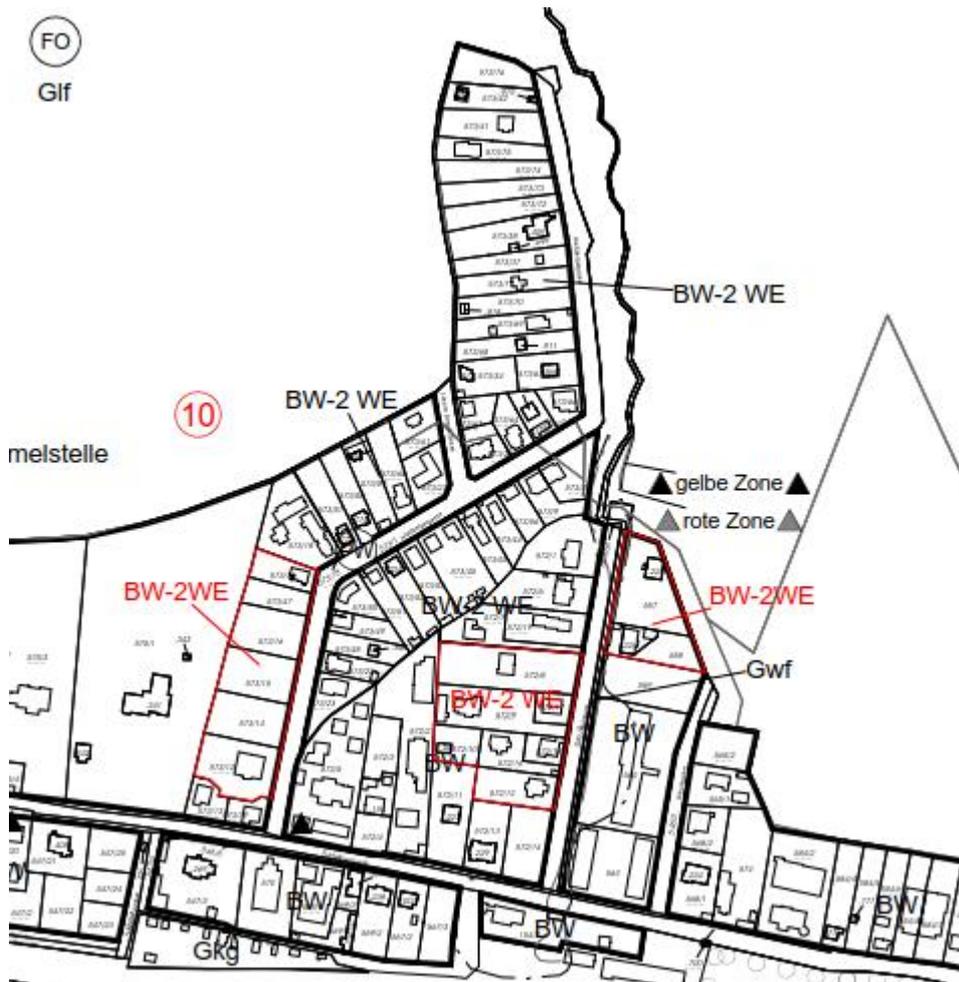
Wortmeldungen: /	Abstimmungsergebnis: 1e Enthaltung: Baum Alle anderen dafür
--------------------------------	--

2.6. Änderungspunkt 10: Hießbergergasse / Karlgasse, Zusatzfestlegung „-2WE“ im BW gem. Örtlichem Entwicklungskonzept

2.6.1. Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, div.
<u>Mappenblätter:</u>	2
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014:</u>	nicht relevant – keine erstmalige Widmung von Wohnbauland
<u>Bilanz § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung
<u>Änderungsanlass:</u>	Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs. 1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung:



2.6.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes umfasst mehrere Liegenschaften im Bereich der Hießbergergasse, der Karlgasse bzw. der Schuhgasse. Das Gebiet befindet sich hangaufwärts der Wintergasse, einer etwa 1,6 km langen, zur Bahntrasse parallel verlaufenden Sackgasse. Im zentrumsnahen Bereich der Wintergasse dominieren großvolumige Bebauungsformen in Hanglage. Weiter hangaufwärts entsprechen die gegenständlichen Bereiche Hießbergergasse, Karlgasse und Schuhgasse dem strukturellen Charakter einer kleinteilig parzellierten Ein- und Zweifamilienhaussiedlung – mit der Besonderheit, dass die Zufahrten zu den Siedlungsbereichen sehr steil sind. So beträgt der Niveauunterschied zwischen Wintergasse und dem nördlichen Ende der Hießbergergasse fast 50 m.

Der gesamte Umgebungsbereich ist als Bauland Wohngebiet (BW) bzw. Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-2WE) festgelegt. Mehrere Liegenschaften (Hießbergergasse 3, 5, 7, 9 und Karlgasse 8) sind noch unbebaut. Für die gegenständlich betroffenen Liegenschaften besteht keine Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten (BW-2WE).

Zwei der gegenständlich betroffenen Liegenschaften, Hießbergergasse 1 (Gst.-Nr. 573/12) und Karlgasse 3 (Gst.-Nr. 572/12) befinden sich in dem durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Altortgebiet. Für das Objekt Karlgasse 10 (Gst.-Nr. .225) ist eine Schutzzone für erhaltenswerte Einzelobjekte festgelegt, wofür aufgrund der Bestimmungen der Bauvorschriften der Stadtgemeinde Purkersdorf ein Abbruchverbot besteht.

2.6.3 Planungsziele

Im nunmehr rechtskräftigen örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Purkersdorf ist die Sicherung und Weiterentwicklung des kleinteiligen, strukturellen Charakters und des hohen Durchgrünungsgrades der Siedlungsgebiete abseits des Zentrums und der Hauptachsen als wesentliches Planungsziel verankert.

Im Zuge der 18. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramm wurde zur Verwirklichung dieses Ziels in weiten Teilen dieser Siedlungsgebiete eine Änderung in der Beschränkung von Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet – von drei (BW-3WE) auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-2WE) – vorgenommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage zur 18. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms sind zahlreiche Stellungnahmen eingelangt, die Einwände betreffend die Zielsetzungen im Bereich der Karlgasse und der Hießbergergasse beinhalteten.

Diesen Stellungnahmen, die mehrheitlich eine Forderung zur Einschränkung der Liegenschaften im Bereich der Karlgasse bzw. Hießbergergasse auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-2WE) und eine Reduktion der Bebauungsdichte auf 25 % zum Ausdruck brachten, wurde im Rahmen der Beschlussfassung der 18. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramm in Teilen stattgegeben.

So wurde die Verortung des Ziels „Sicherung und Weiterentwicklung des kleinteiligen, strukturellen Charakters und des hohen Durchgrünungsgrades der Siedlungsgebiete abseits des Zentrums und der Hauptachsen“ auf jene Liegenschaften der Karlgasse und Hießbergergasse ausgeweitet,

- welche nicht bereits im Bestand eine Bebauung mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten aufweisen und
- in denen der Anschluss an das öffentliche Straßengut nicht über die Wintergasse als höherrangige Straße gegeben ist bzw.
- die nicht zur Wintergasse hin ausgerichtet sind.

In weiterer Folge hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Purkersdorf für die von dieser Zielsetzung betroffenen Liegenschaften zwei Bausperren entsprechend den §§ 26 und 35 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 erlassen – mit dem Ziel der Prüfung einer BW-2WE-Festlegung (bzw. einer Bebauungsdichte von 25 %).

Nachsehende Abbildung stellt eine Übersicht dieser durch die Bausperre „Karlasse/Hießbergergasse Wohneinheiten“ betroffenen Bereiche dar.

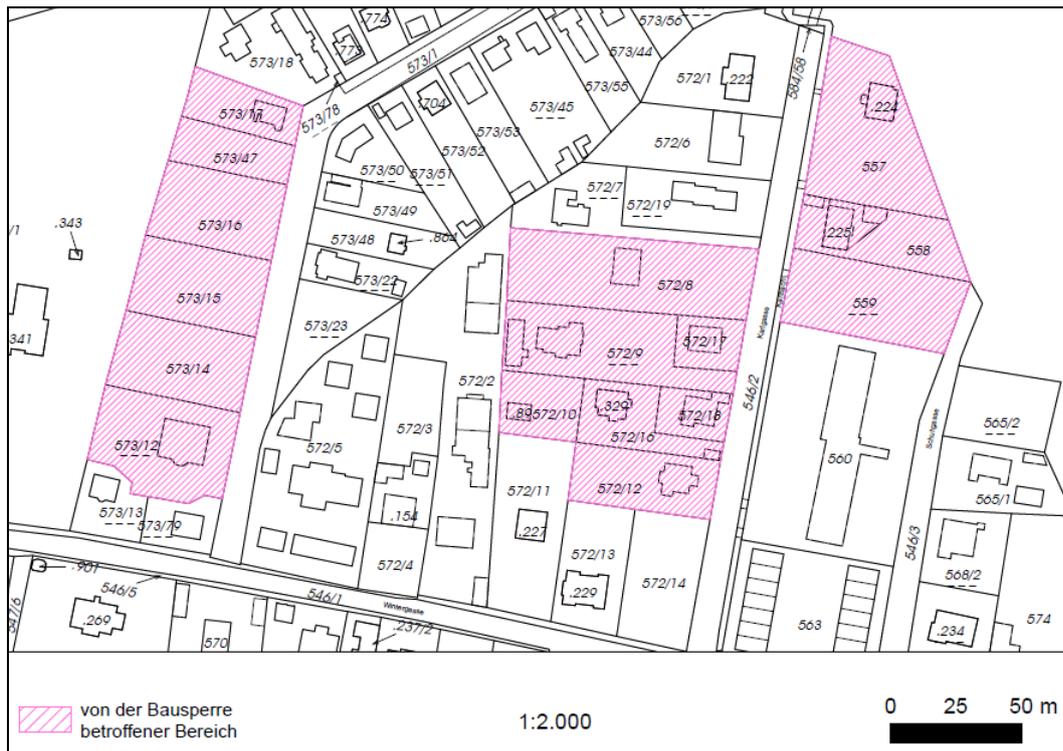


Abbildung: Von der Bausperre "Karlsgasse/Hießberggasse Wohneinheiten" betroffene Liegenschaften, Quelle: Stadtgemeinde Purkersdorf

2.6.4 Änderung im Flächenwidmungsplan

Zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs. 1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020) sieht der gegenständliche Änderungspunkt im Bereich jener Grundstücke, die derzeit der „Bausperre Karlsgasse/Hießberggasse Wohneinheiten“ entsprechend den Bestimmungen des § 26 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 unterliegen, die Zusatzfestlegung einer Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz im Bauland Wohngebiet (BW-2WE) vor.

Der gegenständliche Änderungspunkt entspricht damit der Umsetzung der entsprechenden Maßnahme des rechtskräftig verordneten örtlichen Entwicklungskonzepts, da die betroffenen Liegenschaften

- sich zur Wahrung des kleinteiligen, strukturellen Charakters des Gebäudebestands nicht für eine Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- aufgrund eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (Zufahrt nur über die bereits überlastete Wintergasse) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen,
- aufgrund topografischer Verhältnisse (steile Zufahrt) für keine weitere Intensivierung der Wohnnutzung eignen.

Für die Liegenschaft Karlsgasse 8 (Gst.-Nr. 559) liegt der Stadtgemeinde Purkersdorf aktuell ein Ansuchen zur Erhöhung der Bebauungsdichte von 25 auf 33 % vor. Nördlich dieser Liegenschaft befindet sich eine historische Villa, für die auf der Ebene des Bebauungsplans eine Schutzzone festgelegt ist, südlich davon befinden sich auf den Gst.-Nr. 560 und 563 größere Wohnhausanlagen mit 24 bzw. 40 Wohneinheiten.

Der Eigentümer plant auf dem unbebauten Gst.-Nr. 559 die Nutzung durch Wohngebäude mit insgesamt acht Wohneinheiten. Da auf der derzeit baulich ungenutzten Liegenschaft das Potenzial der Herstellung einer zwischen den Gebäuden mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten im Süden und jenen mit einer niedrigeren Anzahl an Wohneinheiten im Norden vermittelnden städtebaulichen Struktur besteht, wird das Gst.-Nr. 559 von der gegenständlichen Änderung ausgenommen.

In der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen behält sich die Stadtgemeinde Purkersdorf gleichsam vor, die auf dem Gst.-Nr. 559 erlassene Bausperre nicht vor Ablauf der Fristen gem. § 26 Abs. 1 iVm Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 aufzuheben und nach Ablauf der Bausperre ebenfalls eine Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-2WE) festzulegen. Davon kann nur

abgesehen werden, wenn das von Seiten des Liegenschaftseigentümers geplante Projekt nachweislich wesentliche öffentliche Interessen berücksichtigt:

- Mobilitätskonzept zugunsten nachhaltiger Mobilitätsformen
- Architekturwettbewerb unter Beteiligung der Stadtgemeinde
- Bürger:innenbeteiligung

2.6.5 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

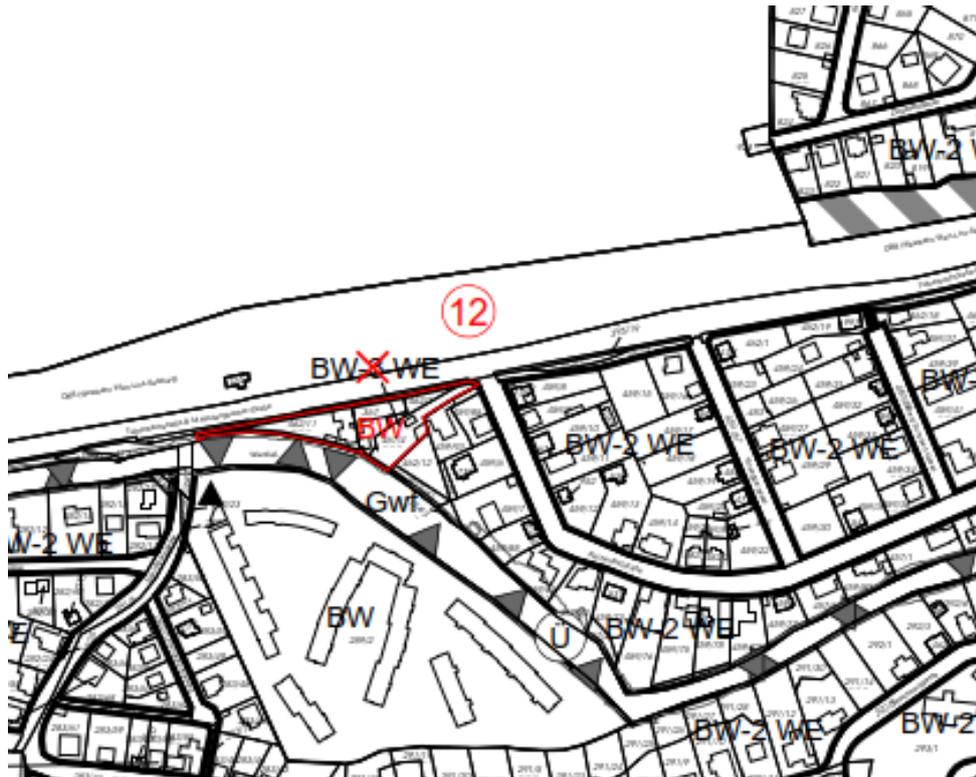
Die Maßnahme bezieht sich ausschließlich auf bereits gewidmetes Bauland, das in den ausgewiesenen Bereichen eine Abnahme der Nutzungsintensität erfährt. Es ist durch den gegenständlichen Änderungspunkt daher von keinen erheblich negativen Veränderungen des derzeitigen Umweltzustandes auszugehen.

Wortmeldungen: /	Abstimmungsergebnis: Einstimmig
----------------------------	--

2.7. Änderungspunkt 12: Tullnerbachstraße 39 und 41, Aufhebung der Beschränkung „-3WE“ im BW gem. Örtlichem Entwicklungskonzept

2.7.1 Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, .367, 462/2, 467/4, 462/11 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	2
<u>Bestand:</u>	BW-3WE
<u>Planung:</u>	BW
<u>Bilanz § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014:</u>	nicht relevant – keine erstmalige Widmung von Wohnbauland
<u>Bilanz § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung
<u>Änderungsanlass:</u>	Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs. 1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)
<u>Plandarstellung:</u>	



2.7.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der gegenständliche Änderungspunkt befindet sich im Bereich Tullnerbachstraße 39 und 41, ca. 1.400 m (Luftlinie) westlich des Stadtzentrums (Hauptplatz).

Die betroffenen Liegenschaften sind derzeit als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal drei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-3WE) gewidmet und werden südlich vom Wienfluss, der mit seinen Uferbereichen als Gewässerfläche (Gwf) gewidmet ist, und östlich von der Rechenfeldsiedlung, die als Baulandwohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-2WE) festgelegt ist, begrenzt.

Die Fläche wird u.a. durch ein Gasthaus genutzt. Gegenüber der Rechenfeldsiedlung, die eine durch Ein- und Zweifamilienhaus geprägte Siedlungsstruktur aufweist, liegt im gegenständlichen Bereich eine dichtere Bebauung vor.

2.7.3 Änderung und Planungsziele

Mit der 18. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes erfolgte eine dahingehende Anpassung des östlich angrenzenden Baulandbereichs, dass die Einschränkung der max. zulässigen Wohneinheiten von drei auf zwei Wohneinheiten pro Bauplatz angepasst wurde.

Diese Änderung folgte dem Ziel „Sicherung und Weiterentwicklung des kleinteiligen, strukturellen Charakters und des hohen Durchgrünungsgrades der Siedlungsgebiete abseits des Zentrums und der Hauptachsen“ des in diesem Verfahren ebenfalls neu dargestellten örtlichen Entwicklungskonzepts der Stadtgemeinde Purkersdorf.

Der Auflageentwurf zur 18. Änderung sah auch für den von der vorliegenden Änderung betroffenen Bereich eine Verortung dieses Ziels im Örtlichen Entwicklungskonzept, wie auch die entsprechende Abänderung des Flächenwidmungsplans, vor.

Im Zuge der Erarbeitung der Beschlussfassung der 18. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms wurde nach nochmaligen fachlichen Abwägungen seitens der Stadtgemeinde Purkersdorf eingeräumt, dass der gegenständliche Bereich nicht Teil der Rechenfeldsiedlung, sondern zur Hauptachse Tullnerbachstraße B44 ausgerichtet ist. Auch hinsichtlich des Baubestands entspricht der gegenständliche Bereich nicht den Vorgaben einer kleinteiligen Struktur mit einem hohen Durchgrünungsgrad.

Daher wurde der Bereich der Liegenschaften Tullnerbachstraße 39 und 41 aus der Beschlussfassung der entsprechenden Maßnahme zur Reduktion der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Bauplatz ausgenommen.

Das rechtskräftig verordnete Örtliche Entwicklungskonzept sieht in dem Bereich das Ziel „Erhalt der kompakten Siedlungsstruktur und Schutz historischer sowie baukünstlerisch wertvoller Gebäude“ vor.

Entsprechend dieser Zielsetzung wird die Beschränkung auf maximal drei Wohneinheiten pro Bauplatz im Bereich der Liegenschaften Gst.-Nr. .367, 462/2, 467/4 und 462/11 durch den vorliegenden Änderungspunkt aufgehoben.

2.7.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Der gegenständliche Änderungspunkt folgt der Zielsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzepts, das im Bereich der Hauptachsen einen Erhalt der kompakten Bebauungsstruktur vorsieht.

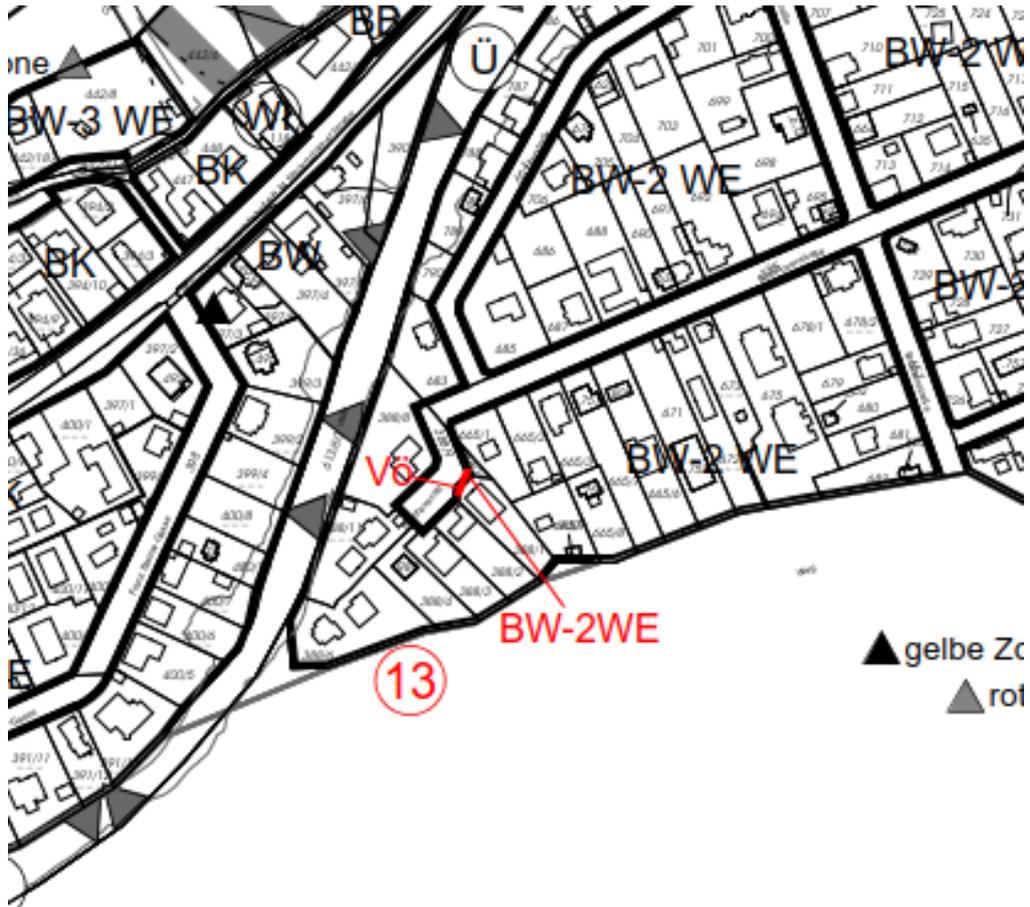
Aufgrund der keilförmigen Lage zwischen Wienfluss und Verkehrshauptachse sind derart limitierende Faktoren für die nunmehr ermöglichte Zunahme der Nutzungsintensität gegenüber dem derzeitigen Zustand der Umwelt gegeben, dass weder erheblich negative Auswirkungen auf die Umwelt, noch Nutzungskonflikte mit dem östlich angrenzenden, kleinteilig strukturierten Siedlungsgebiet zu erwarten sind.

Wortmeldungen: /	Abstimmungsergebnis: Einstimmig
----------------------------	--

2.8 Änderungspunkt 13: Beethovenstraße 39, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand

2.8.1 Steckbrief

<u>Änderung:</u>	Anpassung an den Naturstand gem. Teilungsentwurf
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 388/1, 388/9 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	3
<u>Bestand:</u>	BW-2WE, Vö
<u>Planung:</u>	Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand
<u>Bilanz § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – Nebenflächen als Bestandteil bestehender Ortsstrukturen
<u>Bilanz § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)
<u>Plandarstellung:</u>	



2.8.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes befindet sich am Umkehrplatz der Beethovenstraße in der Richter-Minder-Siedlung im westlichen Gemeindegebiet. Das betreffende Siedlungsgebiet ist gänzlich als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-2WE) festgelegt.

2.8.3 Änderung und Planungsziele

Für den Bereich der Liegenschaften Gst.-Nr. 388/1 und 388/9 liegt ein Teilungsentwurf der Vermessung Oppitz ZT GmbH (GZ: 239 vom 11.10.2022) vor. Gegenstand dieses Teilungsplans ist eine Anpassung der Grundstücksgrenzen an die in der Natur bestehende Einfriedungsmauer des Gst.-Nr. 388/1.

Die gegenständliche Änderung sieht auf dieser Grundlage eine Anpassung der Straßenfluchtlinie an den gegebenen Naturstand vor. Hierzu werden rd. 6 m² von Vö zu BW-2WE und rd. 2 m² von BW-2WE zu Vö umgewidmet.

Derzeit erfolgt nach Aussage des Vermessungsbüros im gegenständlichen Bereich in Abstimmung mit dem zuständigen Vermessungsamt eine Qualitätsverbesserung der digitalen Katastralmappe (DKM), die im vorliegenden Teilungsentwurf bereits berücksichtigt wird. In der Folge dieser Qualitätsverbesserung handelt es sich bei der Änderung um einen flächengleichen Tausch Vö zu BW-2WE im Ausmaß von je rund 4 m² (vgl. Abbildung nachstehend).

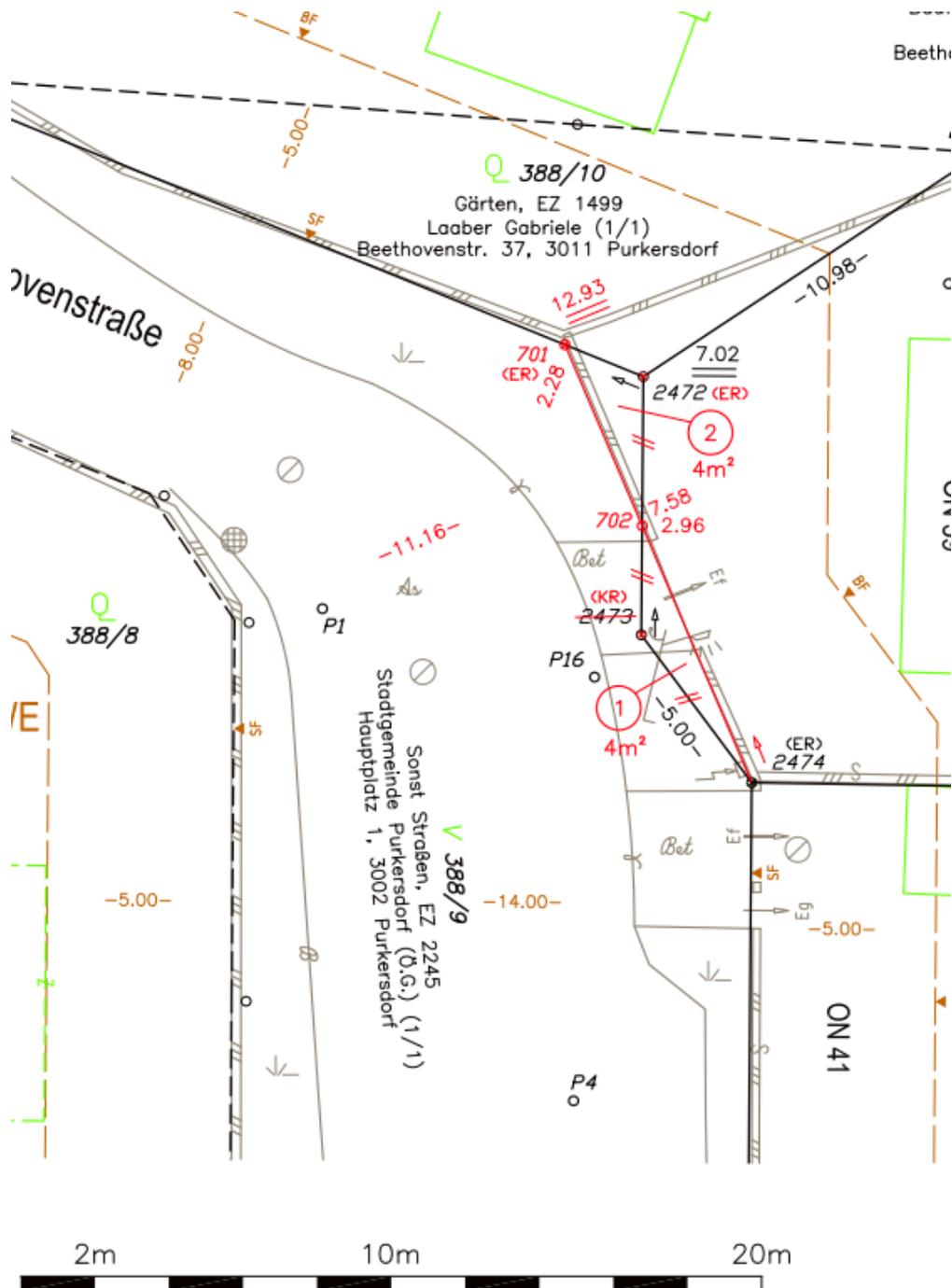


Abbildung: Teilungsplan GZ: 239 vom 11.10.2022, Quelle: Vermessung Oppitz ZT GmbH

2.8.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können.

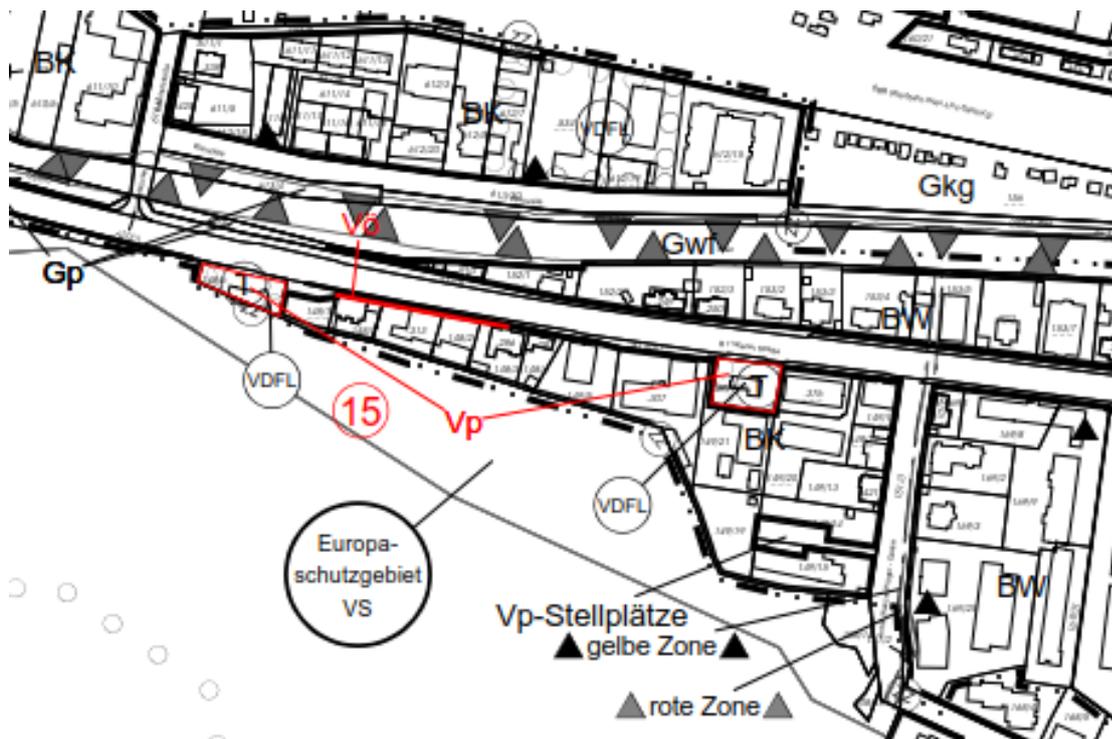
<p>Wortmeldungen: /</p>	<p>Abstimmungsergebnis: Einstimmig</p>
------------------------------------	---

2.9. Änderungspunkt 15: Wiener Straße 32-46, Anpassung der Straßenfluchtlinie, Umwidmung von Vö in Vp

2.9.1 Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. .313, 148/2, 148/3, 148/5, 148/6, 149/9 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	2
<u>Bestand:</u>	BK, Vö
<u>Planung:</u>	BK zu Vö im Ausmaß von ca. 48 m ² , Vö zu Vp im Ausmaß von 1.629 m ²
<u>Bilanz § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – Nebenflächen als Bestandteil bestehender Ortsstrukturen
<u>Bilanz § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung:



2.9.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der gegenständliche Änderungspunkt umfasst einen etwa 320 m langen Abschnitt an der südlichen Straßenseite der Wiener Straße (Landesstraße B1) im östlichen Gemeindegebiet. Im äußersten Westen und Osten des gegenständlichen Bereichs der geplanten Änderung befindet sich jeweils eine Tankstelle mit der Widmungsfestlegung öffentliche Verkehrsfläche (Vö). Die dazwischen liegenden Grundstücke sind als Bauland Kerngebiet (BK) festgelegt und werden betrieblich genutzt.

Südlich und westlich des Änderungspunktes erstrecken sich weitläufig bewaldete Wienerwaldhänge mit der Widmungsfestlegung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) und der Kenntlichmachung als Forst (Fo).

2.9.3 Änderung und Planungsziele

Der gegenständliche Änderungspunkt sieht zwei Maßnahmen zur Änderung des Flächenwidmungsplans vor.

- 1) Für die beiden, als Tankstellen genutzten Liegenschaften in den Randbereichen des gegenständlichen Änderungspunktes (Gst.-Nr. 148/6 im Westen, Gst.-Nr. 149/9 im Osten) besteht kein Erfordernis einer öffentlichen Verkehrsnutzung. Diese Bereiche werden daher in private Verkehrsflächen (Vp) umgewidmet. Dies in der Art, dass im Bereich des Gst.-Nr. 148/6 ein bis zu 2 m tiefer Streifen zur Nutzung als Gehsteig in der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) verbleibt.
- 2) In Teilen des gegenständlichen Abschnitts der Wiener Straße ist die Gehsteigbreite sehr schmal. Im Bereich der Gst.-Nr. 148/5, .313, 148/2, 148/3 wird die Straßenfluchtlinie in der Art angepasst, dass künftig die Herstellung eines durchgehend zumindest 2 m breiten Gehsteigs ermöglicht wird. Hierzu wird Bauland Kerngebiet (BK) im Ausmaß von ca. 48 m² zu öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet.

2.9.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

2.9.4.1 Altlasten

Die von der gegenständlichen Änderung betroffenen Gst.-Nr. 148/6 und 149/9 sind aufgrund der jeweiligen Nutzung als Tankstelle im Cadenza-Portal des Amtes der NÖ Landesregierung als Altstandorte erfasst. Einträge im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes liegen nicht vor.

Aufgrund der geplanten Umwidmung dieser Bereiche von Vö in Vp ist jedenfalls keine Veränderung des derzeitigen Umweltzustands hinsichtlich des Gefahrenpotenzials der Verdachtsflächen zu erwarten.

Wortmeldungen: /	Abstimmungsergebnis: Einstimmig
--------------------------------	---

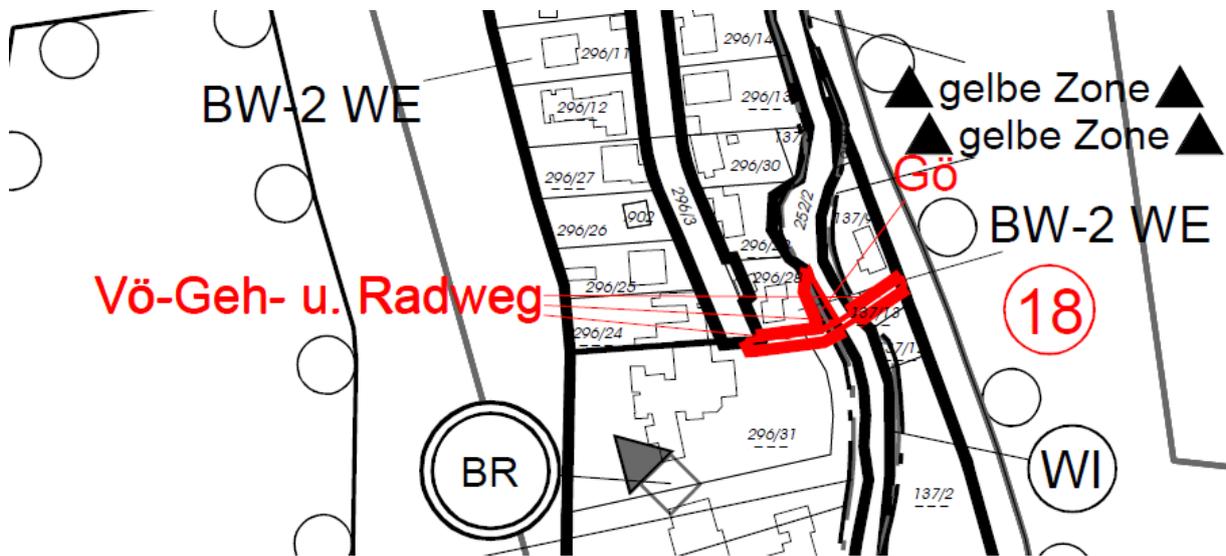
2.10. Änderungspunkt 18: Deutschwaldstraße 10a, Grillparzergasse 32/ Deutschwaldstraße 10, Widmungsfestlegung Vö-Geh- u. Radweg und Gö, Anpassung der Straßenfluchtlinie

2.9.5 Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 137/13, 252/2, 296/31, 296/32 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	4
<u>Bestand:</u>	BW, BW-2WE, Gwf
<u>Planung:</u>	Vö-Geh- u. Radweg, Gö
<u>Bilanz § 3 Abs. 4</u>	
<u>NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – Nebenflächen als Bestandteil bestehender Ortsstrukturen
<u>Bilanz § 6 Abs. 3</u>	
<u>NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung

Änderungsanlass: Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs. 1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung:



2.10.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes befindet sich im Norden des Siedlungsgebietes Deutschwald und betrifft mehrere Liegenschaften zwischen der Deutschwaldstraße und der parallel verlaufenden Grillparzergasse. In der Natur besteht dazwischen eine Brücke über den Deutschwaldbach. Dieser ist als Wasserfläche (Gwf) festgelegt, entlang des Uferbereichs sind Wildbachgefahren kenntlich gemacht.

Das Siedlungsgebiet ist überwiegend als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-2WE) festgelegt. Im Westen des Änderungspunktes befinden sich zwei Liegenschaften mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten. Für den Bereich der von der Änderung betroffenen Liegenschaften Gst.-Nr. 296/31 und 296/32 ist dementsprechend keine Wohneinheitenbeschränkung im BW verordnet.

Durch das rechtskräftig verordnete örtliche Entwicklungskonzept ist zwischen Deutschwaldstraße und dem südlichen Ende der parallel verlaufenden Grillparzergasse die Maßnahme „Erhaltung, Aufwertung und Schaffung von durch die Siedlungsgebiete verlaufenden, grünen Wegverbindungen“ verordnet. Die Festlegung dieser Maßnahme dient zur Sicherstellung des öffentlichen Interesses einer Verbindung für aktive Mobilitätsformen, erforderlichenfalls durch Instrumente der örtlichen Raumordnung

2.10.3 Änderungen und Planungsziele

Die Deutschwaldstraße stellt ausgehend von den südlichen Stadtteilen Baunzen und Deutschwald die einzige durchgehende Erschließungsstraße für den motorisierten Individualverkehr dar. Eine Ertüchtigung der Straße in der Art, dass ein durchgehender Geh- und Radweg zur Attraktivierung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen hergestellt wird, ist nicht zuletzt aufgrund der topografischen Gegebenheiten (bewaldeter Hang im Osten, Gerinnebett des Deutschwaldbachs im Westen) technisch und wirtschaftlich nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand umsetzbar.

Die parallel verlaufende Grillparzergasse ist als Wohnstraße gem. § 76b Straßenverkehrsordnung 1960 BGBl. I Nr. 122/2022 festgelegt und weist ggü. dem parallel verlaufenden Abschnitt der Deutschwaldstraße eine dementsprechend höhere Attraktivität zur Nutzung durch aktive Mobilitätsformen auf.

Die einzige öffentliche Erschließungsmöglichkeit der Grillparzergasse (für alle Mobilitätsformen) besteht über die Speichberggasse samt Brücke über den Deutschwaldbach etwa 350 m nördlich des gegenständlichen Änderungspunktes.

Abbildung 1 veranschaulicht am Beispiel einer angenommenen Wegerelation Grillparzergasse ONr. 30 – Deutschwaldstraße ONr. 8 den Ist-Zustand der öffentlich nutzbaren Durchwegung für aktive

Mobilitätsformen und verdeutlicht zum einen die einseitige Erschließung der Grillparzergasse und zum anderen die gegebene Barrierewirkung des Deutschwaldbachs.



Abbildung 1: Wegerelation Deutschwaldstraße 8 – Grillparzergasse 30, Quelle: Geoland Basemap, abgerufen am 24.11.2022, eigene Bearbeitung

Die Schaffung einer öffentlich nutzbaren Querungsmöglichkeit für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen zwischen dem südlichen Ende der Grillparzergasse und der Deutschwaldstraße entspricht aus Gründen der Verkehrssicherheit für alle Mobilitätsteilnehmer:innen und zur Verbesserung der Durchwegung für aktive Mobilitätsformen daher wesentlichen öffentlichen Interessen der Stadtgemeinde Purkersdorf. Diese öffentlichen Interessen sind nicht zuletzt, wie zuvor beschrieben, im örtlichen Entwicklungskonzept dokumentiert und rechtskräftig verordnet (vgl. Abbildung 2).

Fälle neu zu schaffender Bauplätze bei einer offen/gekuppelten Bebauungsweise auch eine Mindestbauplatzgröße von 750 m² fest.

Für diesen Bereich ist daher eine Änderung der Widmungsfestlegung erforderlich. Hier sieht der gegenständliche Änderungspunkt die Festlegung Grünland Ökofläche (Gö) vor. Gem. § 20 Abs. 2 Z 16 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 ist diese Widmungsart für jene Grünlandflächen vorgesehen, die keiner oder nur einer unbedeutenden wirtschaftlichen Nutzung dienen. Da die Fläche aufgrund der Größe und der Lage am Bach keiner bedeutenden wirtschaftlichen Nutzung dienen kann, entspricht die Festlegung dieser Bestimmung.

Die geplante Änderung hat aufgrund der Widmungsänderung des bestehenden Baulandes in eine etwa 156 m² umfassende öffentliche Verkehrs-, wie auch in eine etwa 82 m² umfassende Grünlandfläche insbesondere in Verbindung mit den Festlegungen des Bebauungsplans Einschränkungen der jeweiligen baulichen Ausnutzbarkeit der betroffenen Liegenschaften zur Folge.

In der Abwägung des privaten Interesses an der Erhaltung der baulichen Ausnutzbarkeit gegenüber öffentlicher Interessen wird den öffentlichen Interessen aufgrund der Planungsziele des örtlichen Entwicklungskonzepts wie auch der Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 Vorrang eingeräumt. Das Flächenmaß der vorgesehenen Widmungsfestlegungen stellt einen untergeordneten Teil der betroffenen Grundstücke dar, jene Fläche, die in die entsprechende Grünlandfestlegung umgewidmet wird, ist aufgrund der Konfiguration und der Gefährdungssituation ohnehin nicht bebaubar.

Weiters darf betreffend die Angemessenheit der gegenständlichen Änderung ins Treffen geführt werden, dass die Stadtgemeinde Purkersdorf zur Verwirklichung ihrer in dem Bereich vorliegenden Planungsziele – wie zuvor beschrieben ergebnislos – um gelindere Mittel (zivilrechtliche Vereinbarung) bemüht war.

2.10.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

2.10.4.1 Wildbachgefahren

Der Bereich der gegenständlichen Änderungen überlagert sich in Teilen mit der Gelben und Roten Wildbachgefahrenzone des Deutschwaldbachs (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

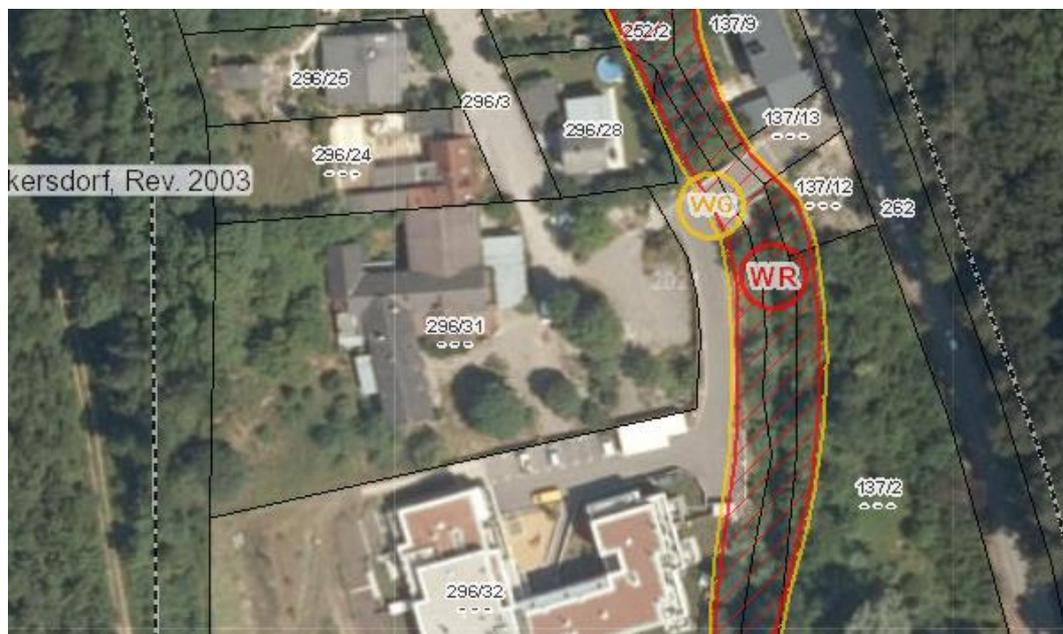


Abbildung: Ausschnitt Gefahrenzonenplan WLW, GZP Purkersdorf, Rev. 2003, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 18.11.2022

Hierzu ist festzuhalten, dass die geringfügig überlagerten Bereiche, mit Ausnahme des im Grünland befindlichen Gst.-Nr. 252/2, bereits als Bauland festgelegt sind. Die geplante Festlegung Vö-Geh- u. Radweg weist eine geringe Sensibilität gegenüber Naturgefahren auf. Mit der Festlegung Gö wird ein aufgrund des gegebenen Gefährdungshinweises nicht bebaubarer Bereich aus dem Bauland genommen.

Außerdem ist festzuhalten, dass in der Natur bereits eine vollausgebaute Zufahrt inkl. Brücke über den Deutschwaldbach vorhanden ist. Die geplante Widmungsänderung dient lediglich dazu, langfristig eine Verbindung für aktive Mobilitätsformen sicherzustellen.

Erheblich negative Auswirkungen betreffend den Prüfgegenstand Wildbachgefahren sind ggü. dem derzeitigen Zustand der Umwelt nicht zu erwarten.

Wortmeldungen: /	Abstimmungsergebnis: Einstimmig
--------------------------------	--