

## GR0412 26. Änderung des Bebauungsplanes - Auflage

Antragsteller: STR VizeBGM Viktor WEINZINGER

### SACHVERHALT

#### 1.1 Inhalt des Änderungsverfahrens

Es ist beabsichtigt die 26. Änderung des Bebauungsplans entsprechend den Bestimmungen des § 34 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 durchzuführen.

Im Rahmen der Abänderung erfolgen 8 inhaltliche Änderungen sowie 4 technische Korrekturen, eine Anpassung an den die amtliche Katastralmappe (DKM) sowie eine Anpassung an den Naturstand.

Im Zuge der laufenden Änderung werden sowohl der Flächenwidmungsplan (19. Änderung) als auch der Bebauungsplan (26. Änderung) der Stadtgemeinde Purkersdorf bearbeitet.

#### 1.2 Übersicht der Änderungspunkte

Nr.	Gst. Nr.	Adresse	Änderungswunsch	VO
2	170/3, 170/14	Wiener Straße 64-66, 68	Widmungsänderung von BS-Pflegeheim Seniorenbetreuung in BKN-1,1-Generationenhaus, Festlegung 1,1/g/III, Anpassung Freifläche, Festlegung seitliche Baufluchtlinie	F/B
3	442/97	Tullnerbachstraße 52-58	Widmungsänderung von BB in BK/BB-emissionsarme Betriebe und BK, Änderung Bauungsweise (vorne: g, hinten: o), Änderung der Bebauungsdichte, Festlegung Anbauverpflichtung an vorderer Baufluchtlinie, 3 m Baufluchtlinie zum Tozzersteig, Festlegung Freifläche (F°)	F/B
5	442/20	Mozartgasse 4	Umwidmung Vö in BW-2WE und Gwf, Festlegung 25 % Bebauungsdichte	F/B
6	442/79	Lichteiche 9	Festlegung offene Bauungsweise, Bereinigung vermuteter Zeichenfehler	B
7	922, 847	Rochusgasse vor 14	Anpassung der Straßenfluchtlinie gem. Teilungsentwurf bzw. DKM, Verlängerung Festlegung Weg ohne Aufschließungsfunktion	F/B
8	291/1	Speichberggasse 40	Anpassung vordere Baufluchtlinie, technische Korrektur	B
9	div.	Wiener Straße 32-46	Festlegung von Baufluchtlinien, 45 % Bebauungsdichte	B
10	div.	Hießberggasse/ Karl-gasse	Festlegung BW-2WE, 25 % Bebauungsdichte	F/B

11	296/24	Grillparzergasse 30	Anpassung hintere Baufluchtlinie, technische Korrektur Zeichenfehler	B
13	388/1, 388/9	Beethovenstraße 39	Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand	
14		ges. Gemeindegebiet	Änderung der Bestimmungen "Niveau des Bauplatzes" in den Bebauungsvorschriften	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
16	622/7	An der Stadlhütte 1f	technische Korrektur Abgrenzung Baufluchtlinie / Freifläche	B
17	366/3, 366/19, 372	An der Stadlhütte 2-4 und 10	Aufhebung der hinteren Baufluchtlinie	B
18	137/13, 252/2, 296/31, 296/32	Deutschwaldstraße 10a / Grillparzergasse	Festlegung Vö-Geh- u. Radweg, Festlegung GÖ, Anpassung der Straßenfluchtlinie	F/B

Tabelle 1: Übersicht der Änderungspunkte, Quelle: eigene Bearbeitung

Mit den in der Auflistung nicht angeführten Änderungspunkten 4 und 12 wird lediglich die Verordnung zum örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) geändert. Änderungspunkt 1 wurde kurzfristig aus dem Änderungsverfahren gestrichen.

Vom Raumplanungsbüro Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH. wurde für die Auflage der 26. Änderung des Bebauungsplanes folgende Unterlagen erstellt:

- Planliche S/R-Darstellung
- Erläuterungsbericht

Diese sind unter folgenden Link abrufbar:

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

Nunmehr soll der Entwurf der 26. Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auflage gelangen. Dafür ist entsprechend des § 33 und 34 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 Änderungspunkte zur 26. Änderung des Bebauungsplanes zustimmen:



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. Änderungen 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 Geschossen und einem zurückgestuften Dachgeschoß entsprechend Bauklasse III, das insgesamt 41 Wohneinheiten unterschiedlicher Größen (47 – 76 m<sup>2</sup>) und im Erdgeschoß zwei Kindergartengruppen sowie eine Arztpraxis beherbergen soll (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** unten). Das Projekt ist in Erweiterung zum angrenzenden Pflegeheim als Generationenwohnhaus konzipiert.

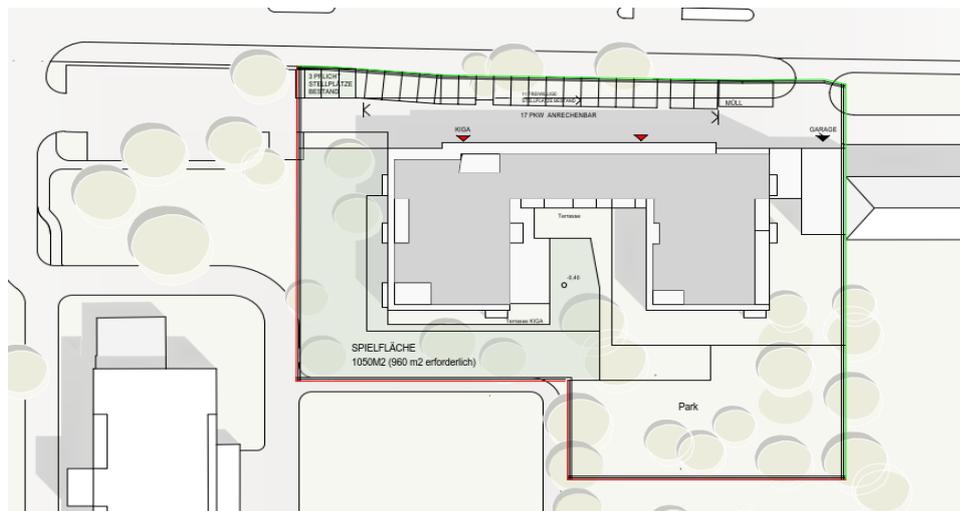


Abbildung: Projektvorhaben im Bereich des Änderungspunktes 2, Lageplan, Quelle: pfeil architekten Ziviltechniker GmbH, Bebauungsstudie vom 27.09.2021

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

#### **2.1.3.4. Änderung des Bebauungsplans**

Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans erfolgt zur Anpassung an das parallel geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (19. Änderung des Flächenwidmungsplans).

Entsprechend der Widmungsänderung (BKN-1,1-Generationenhaus) wird auf der Ebene des Bebauungsplans als Bebauungsdichte eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,1 festgelegt.

Darüber hinaus dient die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans im Wesentlichen der Sicherstellung der Umsetzung der durch iC consulenten Ziviltechniker GesmbH im Rahmen der parallelen Änderung des Flächenwidmungsplans definierten Lärmschutzmaßnahmen.

Hierzu ist die Festlegung einer geschlossenen Bauweise und die Aufhebung der Freiflächenfestlegung (F\*) an der nordöstlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Festlegung F\* verbleibt im Südosten der Liegenschaft und damit in jenem Bereich aufrecht, für den kein Erfordernis zur baulichen Nutzung oder durch Freiräume des Kindergartens besteht. Im westlichen Bereich wird stattdessen eine seitliche Baufluchtlinie festgelegt. Damit wird ein Bereich zoniert, der von einer Bebauung mit Hauptgebäuden freigelassen werden muss, während gleichzeitig die Bebauung durch allfällige Nebengebäude (z.B. Gerätehütte für Spielgeräte des Kindergartens, Gartenhaus) ermöglicht wird.

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.**

<b>Betroffene Grundstücke Nr.</b>	<b>KG Nr.</b>	<b>Regelungsinhalt</b>
170/14	01906	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

Die durch Punkt 1.1 in Anhang 2 der Bebauungsvorschriften vorgesehene Änderungsmaßnahme hat ggü. einem nach der derzeitigen Rechtslage bewilligbaren Bauvorhaben zur Folge, dass aufgrund des herzustellenden Lärmschutzes auf einer Länge von ca. 15 m Sichtbeziehungen von der Wiener Straßen zum Bestandsgebäude des ehemaligen Sanatoriums Westend gestört werden können.

Dazu ist auszuführen, dass auch nach der derzeitigen Rechtslage ein Rahmen für baubehördlich bewilligbare Bauvorhaben besteht, die auf nahezu der gesamten Grundstückslänge (ca. 65 m von 80 m) Blickbeziehungen zu dem denkmalgeschützten Objekt stören können.

Voraussetzung für die parallel geplante Widmungsänderung – die wiederum die Voraussetzung für die Möglichkeit einer raumordnungsvertraglichen Vereinbarung zur Eingliederung von sozialen Einrichtungen im geplanten Wohnbauprojekt ist – ist die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Einhaltung des entsprechenden Immissionsschutzes.

In der Abwägung der Interessen wird der Ermöglichung von zwei für die Aufrechterhaltung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur erforderlichen Kindergartengruppen ggü. dem größtmöglichen Erhalt der Sichtachse zum Sanatorium Vorrang eingeräumt.

#### **2.1.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Die Änderung dient der Schaffung einer mit dem Umgebungsbestand abgestimmten Bebauungsstruktur und trägt zur Sicherstellung der Verwirklichung der Zielsetzungen des rechtskräftig verordneten Entwicklungskonzept bei.

Dabei werden Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmhöchstwerte in der geplanten Widmungsfestlegung BKN-1,1-Generationenhaus unter Berücksichtigung eines im Rahmen der parallelen 19. Änderung des Flächenwidmungsplans definierten Lärmschutzprojekts getroffen.

Die Bebaubarkeit der betroffenen Flächen des Planungsgebiets bleibt dabei erhalten, es erfolgt lediglich die Steuerung die Bebauung.

##### **2.1.4.1. Ortsbild**

Die Änderung sieht ggü. dem derzeitigen Rechtsstand u.a. eine geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Bebauungsdichte, eine Änderung der Bauweise (von derzeit offen auf nunmehr geschlossen bei gleichzeitiger Festlegung eines seitlichen Bauwuchs) wie auch eine teilweise Aufhebung der Freiflächenfestlegung vor. Diese genannten Änderungen lassen ggü. dem derzeit zulässigen Rahmen einer baubehördlichen Bewilligung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das gegebene, durch vergleichsweise große Bauvolumina geprägte Ortsbild erwarten.

Eine definitiv ortsbildwirksame Maßnahme, die durch den vorliegenden Änderungspunkt geplant ist, bildet die unter Punkt 1.11 bzw. Anhang 2 der Bebauungsvorschriften ergänzte Bestimmung zur Herstellung des erforderlichen Lärmschutzes. Eine entsprechende Abwägung der Interessen (größtmöglicher Erhalt der Sichtachse zum denkmalgeschützten Gebäude ggü. Lärmschutz) ist dem vorangehenden Kapitel 2.1.3.4 zu entnehmen.

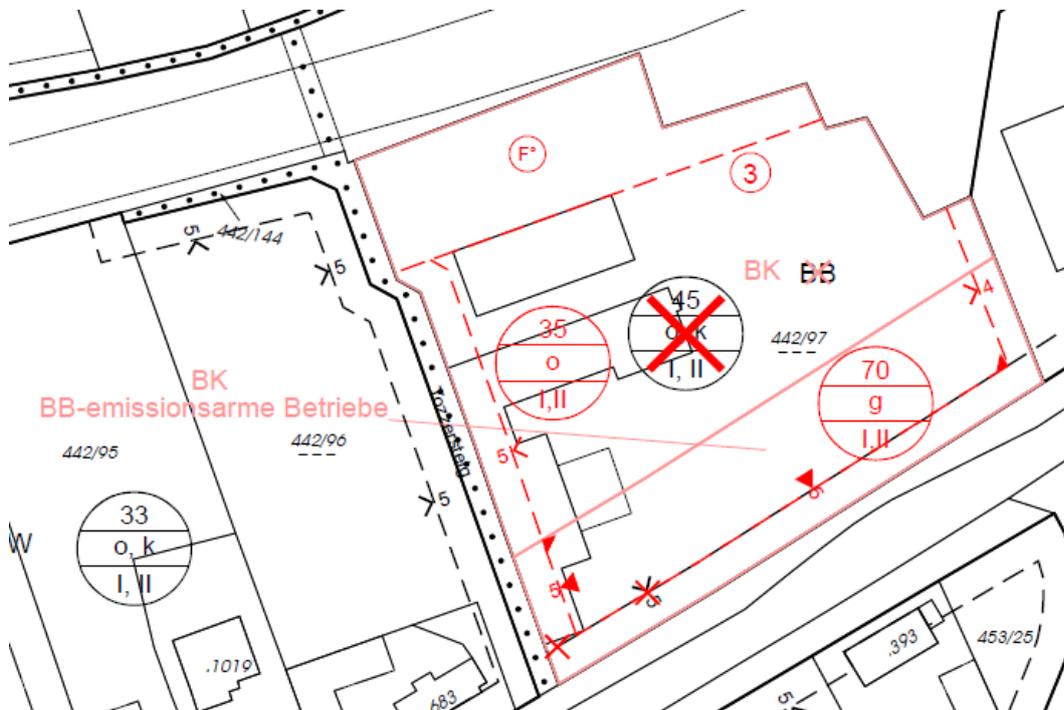
<b>Wortmeldungen:</b> Baum, Pannosch	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>6 Gegenstimmen:</b> Banner, Wunderli, Klinser, Keindl, Kellner, Baum, <b>alle anderen dafür</b>
---	--

## 2.2. Änderungspunkt 3: Tullnerbachstraße 52-58, Umwidmung von BB in BK/BB-emissionsarme Betriebe und BK, Änderung Bebauungsbestimmungen, Anbauverpflichtung, vordere Baufluchtlinie, Freifläche (F°)

### 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>	64
<u>Bestand:</u>	45/o,k/I,II; vordere Baufluchtlinie (5 m)
<u>Planung:</u>	70/g/I,II (vorne); 35/o/I,II (hinten); Anbauverpflichtung an der vorderen Baufluchtlinie (5 m); vordere Baufluchtlinie (5 m) zum Tozzersteig; Freifläche (F°)
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):



### 2.2.2. 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



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.

#### **2.2.4. Änderung des Flächenwidmungsplans**

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 Ordnungsmaßstabs 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:

*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 zониert 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.

#### **2.2.5. Änderung des Bebauungsplans**

Im Wesentlichen erfolgt mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans eine Sicherstellung der Umsetzung der durch nast consulting ZT GmbH 2022 (S. 12) im Rahmen der parallelen Änderung des Flächenwidmungsplans definierten Lärmschutzmaßnahmen:

- *Geschlossene Bebauung entlang der Grundstücksgrenze zur L(B) 44 im Süden mit mindestens einem Geschoß  $h \geq 5m$*
- *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*

Hierzu ist vorgesehen, im vorderen Grundstücksbereich eine geschlossene Bauweise mit Anbauverpflichtung an der vorderen Baufluchtlinie und im hinteren Grundstücksbereich eine Freifläche mit entsprechender Ausgestaltung festzulegen.

Weiters sieht die Änderung die Festlegung einer zur öffentlichen Verkehrsfläche des Tozzersteiges hin vorderen Baufluchtlinie mit einem Abstand von 5 m vor, für die im Bereich der geschlossenen Bauweise eine Anbauverpflichtung festgelegt wird. Ein vorderer Bauwuch von 5 m unterbindet ein künftiges Heranrücken von Hauptgebäuden an den Tozzersteig und entspricht der Festlegung auf dem gegenüberliegenden Gst.-Nr. 442/96.

Aufgrund des durch die geschlossene Bauweise und die Anbauverpflichtung an der vorderen Baufluchtlinie vorgegebenen Rahmens erscheint eine Bebauungsdichte von 45 % im Hinblick auf die erforderliche Abhaltung des Schalls durch die Anordnung der Baukörper nicht zielführend. Die Änderung sieht daher vor, im vorderen, aufgrund der Widmungsänderung für betriebliche Nutzungen vorgesehenen, 20 m tiefen Bereich eine Bebauungsdichte von 70 % festzulegen. Damit wird eine effiziente, den oben genannten Lärmschutzmaßnahmen entsprechende bauliche Ausnutzung der bebaubaren Tiefe von 15 m ermöglicht.

Gleichsam soll der größere, hintere Grundstücksbereich, für den die Widmungsfestlegung Bauland Kerngebiet (BK) vorgesehen ist, von derzeit 45 % auf nunmehr 35 % reduziert werden.

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

Die Änderung sieht vor, den Punkt 1.8 in den Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Purkersdorf

### **1.8 FREIFLÄCHEN**

*Ausgewiesene Freiflächen sind mit heimischen Pflanzen auszugestalten.*

um folgende Regelung zu ergänzen:

*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.*

## **2.2.6. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Die Änderung dient der Schaffung einer mit dem Umgebungsbestand abgestimmten Baustruktur und stellt die Umsetzung der Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmhöchstwerte in der geplanten Widmungsfestlegung BK/BB-emissionsarme Betriebe bzw. BK unter Berücksichtigung eines im Rahmen der parallelen 19. Änderung des Flächenwidmungsplans definierten Lärmschutzprojekts sicher.

Die Bebaubarkeit der betroffenen Flächen des Planungsgebiets bleibt dabei erhalten, es erfolgt lediglich die Steuerung der Bebauung. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt werden aufgrund der Änderung des Bebauungsplans nicht erwartet.

### **2.2.6.1. Ortsbild**

Die gegenständliche Änderung ermöglicht eine effiziente, an die vordere Baufluchtlinie anzubauende, straßenbegleitende bzw. reihenförmige Bebauung bei gleichzeitiger Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten im hinteren Bereich des Grundstücks. Die Maßnahmen resultieren vor allem aus der Sicherstellung der Umsetzung des aufgrund der Widmungsänderung erforderlichen Lärmschutzes, haben aber nicht zur Folge, dass eine Bebauung in offenkundiger Abweichung des gegebenen Ortsbildes bzw. mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der umgebenden Struktur ermöglicht wird.

Dies ist damit zu begründen, dass vor allem der östlich angrenzende Bestand sich ebenfalls durch reihenförmige, die Straßenflucht begleitende Baukörper charakterisiert, während der jeweils hintere Grundstücksbereich durch eine breite, bestockte bzw. verbuschte Böschung hin zur Bahntrasse gekennzeichnet ist. Dem gegenständlichen Bereich gegenüberliegend, ist eine betriebliche Bestandsstruktur mit größeren Bauvolumina.

Weiters hält die Änderung an den Umgebungsfestlegungen angepassten Bestimmungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Bauklasse I,II) und der vorderen Baufluchtlinie mit einem Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie fest.

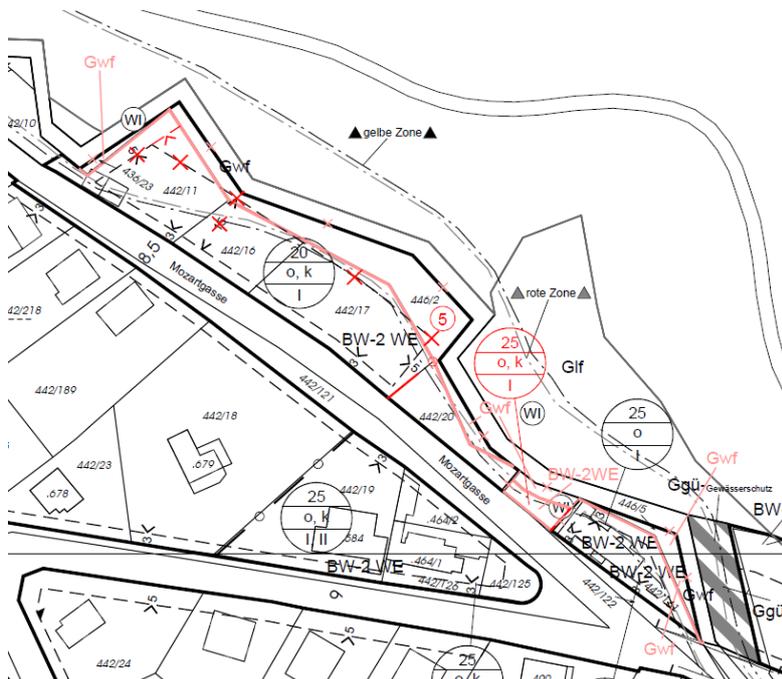
<b>Wortmeldungen:</b> /	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>4 Gegenstimmen:</b> Baum, Kellner, Wunderli, Klinser <b>Alle anderen dafür</b>
----------------------------	---

## 2.3. Änderungspunkt 5: Mozartgasse 4, Umwidmung von Vö zu BW-2WE und Gwf und von BW-2WE zu Gwf, Festlegung 25 % Bebauungsdichte, Streichung hintere Baufluchtlinie

### 2.3.1. Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 442/11, 442/16, 442/17, 442/20, 436/23, 446/2 und 446/5 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	56, 64
<u>Bestand:</u>	20/o,k/I; hintere Baufluchtlinie (15 m Bautiefe); seitliche Baufluchtlinie (5 m)
<u>Planung:</u>	25/o,k/I; Streichung hintere Baufluchtlinie
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):



### **2.3.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes betrifft im Bereich der Mozartgasse bzw. des Großen Steinbachs die Liegenschaften Gst.-Nr. 436/23, 442/11, 442/16, 442/17, 442/20, 446/2 und 446/5 am östlichen Rand der Sagbergsiedlung im westlichen Gemeindegebiet.

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

Die in Eigentum der Österreichischen Bundesforste AG befindlichen Gst.-Nr. 436/23, 446/2 und 446/5 sind zur Gänze als BW-2WE festgelegt und überlagern 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.

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

Für den gesamten Baublock ist auf der Ebene des Bebauungsplans eine Bebauungsdichte von 20 %, eine offen/gekuppelte Bauweise und Bauklasse I festgelegt. Im Bereich der Gst.-Nr. 442/11, 442/16 und 442/17 ist eine vordere Baufluchtlinie mit einem Abstand zur Straßenfluchtlinie von 3 m wie auch eine hintere Baufluchtlinie zur Ermöglichung einer mit Hauptgebäude bebaubaren Tiefe von 15 m festgelegt.

### **2.3.3. Änderungen 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 m<sup>2</sup> 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 der Liegenschaften von derzeit BW-2WE auf nunmehr Gwf vor – entsprechend der Festlegung des angrenzenden Gst.-Nr. 427/1 (Großer Steinbach).

Als Kompensation der im Jahr 1993 zu Lasten des Bauplatzes festgelegten öffentlichen Verkehrsfläche sieht die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans eine Änderung der Bebauungsdichte von derzeit 20 auf nunmehr 25 % vor. Die hintere Baufluchtlinie im Bereich der Gst.-Nr. 442/11, 442/16 und 442/17 verläuft über Teile des Gst.-Nr. 446/2, das durch die parallele 19. Änderung des Flächenwidmungsplans rückgewidmet wird. Da eine Anpassung der hinteren Baufluchtlinie an die nunmehr geplante Baulandgrenze nicht zielführend erscheint, wird die Festlegung gestrichen und die seitliche Baufluchtlinie im Bereich des Gst.-Nr. 442/11 zur hinteren Baulandgrenze verlängert.

### **2.3.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Die Änderung dient lediglich einer Anpassung des Bebauungsplans an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm. Einschränkungen der Bebaubarkeit resultieren im Wesentlichen aus der bestehenden Widlbackgefahrensituation. Über das Instrument der Flächenwidmung wird das Bauland entsprechend rückgewidmet.

Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans ermöglicht auf den verbleibenden Bauplätzen sogar geringfügig einen größeren Rahmen der ohnehin stark eingeschränkten Möglichkeiten einer baulichen Nutzung.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind in Verbindung mit der Rückwidmung durch die parallele Änderung des Flächenwidmungsplans nicht zu erwarten.

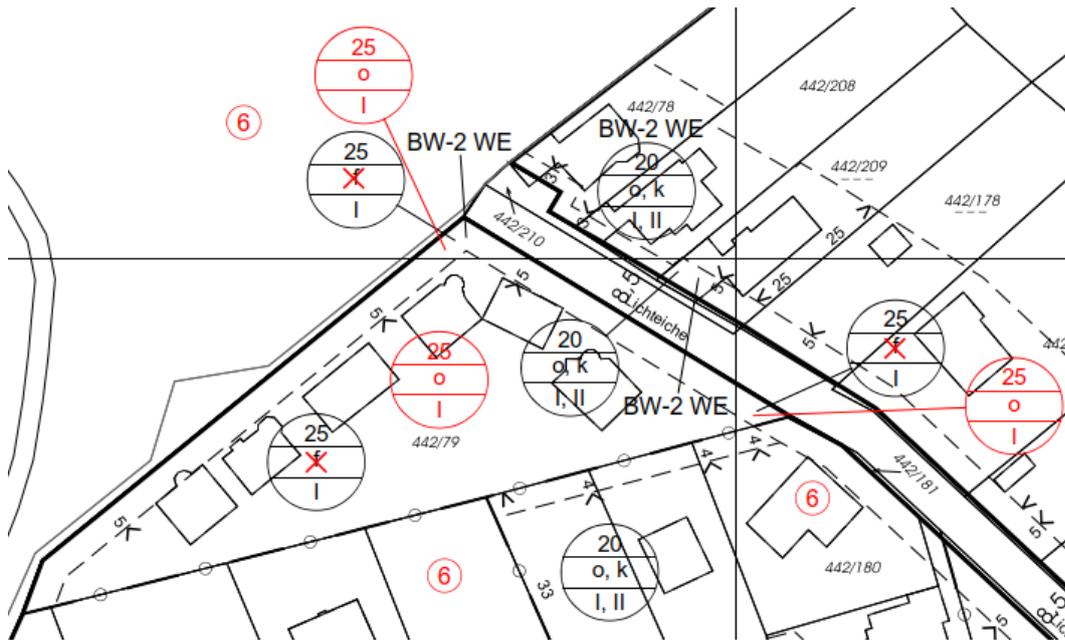
<b>Wortmeldungen:</b>  /	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>Einstimmig</b>
--------------------------------	--

---

## **2.4. Änderungspunkt 6: Lichteiche 9, Festlegung offene Bauungsweise, technische Korrektur**

### **2.4.1. Steckbrief**

<u>Änderung:</u>	technische Korrektur
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 442/79 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	57, 63, 64
<u>Bestand:</u>	25/f/l
<u>Planung:</u>	25/o/l
<u>Änderungsanlass:</u>	technische Korrektur, Änderung der gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt (§ 34 Abs. 1 Z 4 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)
<u>Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):</u>	



### 2.4.2. Änderungen und Planungsziele

Mit der 23. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2015 wurde im Bereich des Gst.-Nr. 442/79 in Übereinstimmung mit den geänderten gesetzlichen Bestimmungen des NÖ ROG 2014 die Bauungsweise „freie Anordnung“ gestrichen und durch eine offene Bauungsweise ersetzt.

In der Beschlussdarstellung des Bebauungsplans erfolgte auf einem der drei betroffenen Planblätter ein Zeichenfehler, wonach weiterhin die Festlegung freie Anordnung „f“ dargestellt wurde. Im Rahmen der planlichen Neudarstellung des gesamten Bebauungsplans, die mit der 25. Änderung (Rechtskraft: 05.08.2022) erfolgte, wurde dieser Zeichenfehler unbewusst übernommen.

Die ggs. Änderung sieht im Sinne einer technischen Korrektur vor, die Bauungsbestimmungen, entsprechend der durch den Gemeinderat beschlossenen 23. Änderung des Bebauungsplans, darzustellen.

<b>Wortmeldungen:</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b>
/	<b>Einstimmig</b>

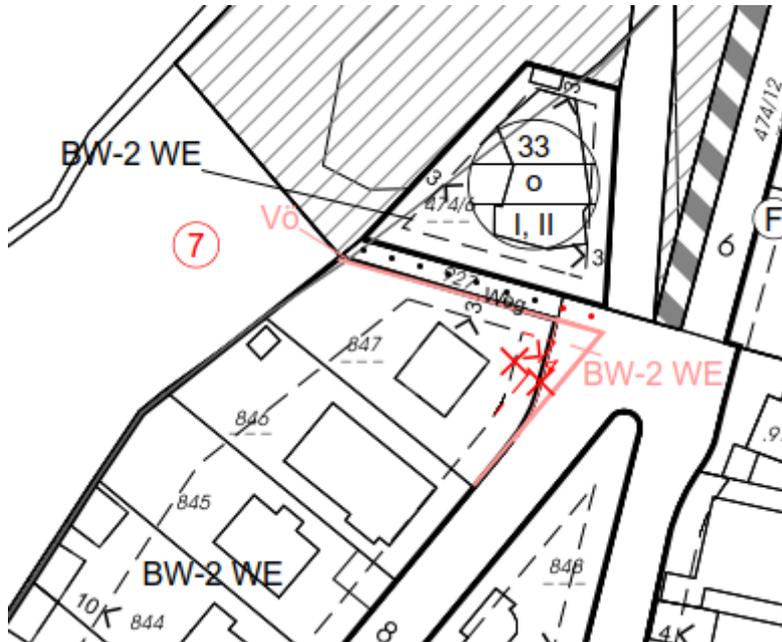
## 2.5. Änderungspunkt 7: Rochusgasse 14, Anpassung der Straßenfluchtlinie gem. Teilungsentwurf

### 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>	42
<u>Bestand:</u>	Straßenfluchtlinie; vordere Baufluchtlinie (3 m) vordere Baufluchtlinie (4 m); Weg ohne Aufschließungsfunktion
<u>Planung:</u>	Anpassung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinien; Verlängerung Weg ohne Aufschließungsfunktion

Änderungsanlass: Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020), Anpassung an die digitale Katastralmappe

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. Änderungen 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 m<sup>2</sup> 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 2) entsprechende Anpassung der Straßenfluchtlinie in der Form vor, dass eine Umwidmung von Vö zu BW-2WE im Ausmaß von 49 m<sup>2</sup> erfolgt.

## Teilungsentwurf 1

betreffend die Gste. 847, 922, 927

Katastralgemeinde : Purkersdorf 01906



Vermessung Koller ZT GmbH  
A-3002 Purkersdorf, Hauptplatz 11119  
Tel. 0223164316, office@vermessungskoller.at  
www.vermessungskoller.at

**GZ.7142A/22**

Purkersdorf am 08.07.2022

Zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:200

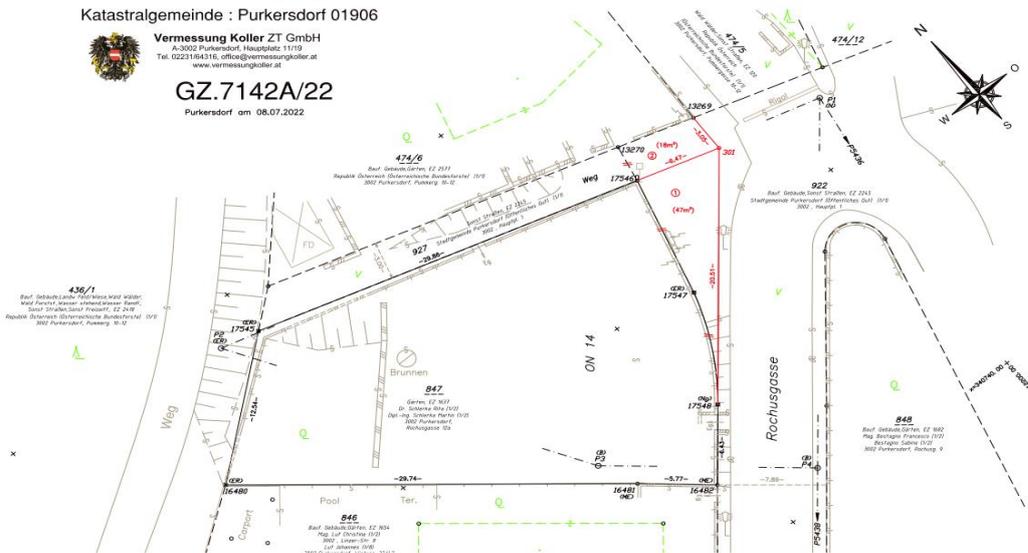


Abbildung 2: Teilungsentwurf GZ.7142A/22 vom 08.07.2022 im Bereich der Gst.-Nr. 847 und 922, Quelle: Vermessung Koller ZT GmbH 2022

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 m<sup>2</sup> eine Umwidmung von BW-2WE in Vö im Sinne einer Anpassung der Straßenfluchtlinie an die nunmehr geänderte DKM.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden entsprechende Anpassungen der Straßenfluchtlinie, der Baufeldabgrenzung wie auch der Festlegung „Weg, der weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraße ist“ vorgenommen. Darüber hinaus werden die vorderen Baufluchtlinien (3 m zur Wegfestlegung; 4 m zur Rochusgasse) an die angepasste Straßenfluchtlinie angepasst.

### 2.5.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

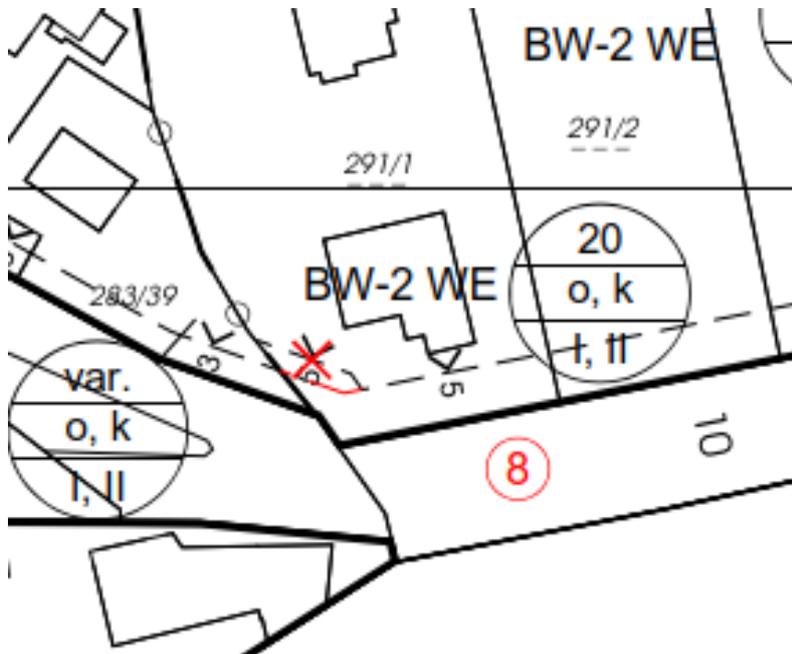
Die Änderung dient lediglich einer Anpassung des Bebauungsplans an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm. Die Änderung hat keine Nutzungseinschränkungen zur Folge, sondern umfasst, im Gegenteil, sogar eine Anpassung der vorderen Baufluchtlinie an die Straßenfluchtlinie des nunmehr geringfügig erweiterten Bauplatzes. Diese Änderungsmaßnahme ermöglicht eine effiziente Ausnutzung des Bauplatzes in Verbindung mit einer dem südwestlich angrenzenden Bestand entsprechenden straßenorientierten Anordnung der Baukörper an der vorderen Baufluchtlinie. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat die Änderung nicht zur Folge.

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

## 2.6. Änderungspunkt 8: Speichberggasse 40, Anpassung der vorderen Baufluchtlinie, technische Korrektur Zeichenfehler

### 2.6.1. Steckbrief

<u>Änderung:</u>	technische Korrektur
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 291/1 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	66
<u>Bestand:</u>	vordere Baufluchtlinie (5 m)
<u>Planung:</u>	vordere Baufluchtlinie (3 m), technische Korrektur eines Zeichenfehlers
<u>Änderungsanlass:</u>	technische Korrektur
<u>Plandarstellung:</u>	



### 2.6.2. Änderungen und Planungsziele

Im Rahmen der planlichen Neudarstellung des gesamten Bebauungsplans im Zuge der 25. Änderung (Rechtskraft: 05.08.2022) erfolgte im Bereich des GSt.-Nr. 291/1 ein Zeichenfehler bei der Übernahme der vorderen Baufluchtlinie. Diese verläuft gem. Rechtsstand 24. Änderung (Juli 2017) im westlichen Grundstücksteil in linearer Verlängerung der im Bereich des westlich angrenzenden GSt.-Nr. 284/39 im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie.

Im Zuge der ggs. Änderung ist eine technische Korrektur vorgesehen. Dies in der Art, dass die ursprünglich festgelegte Baufluchtlinie, wie im vorliegenden Änderungsentwurf dargestellt, wieder hergestellt wird.

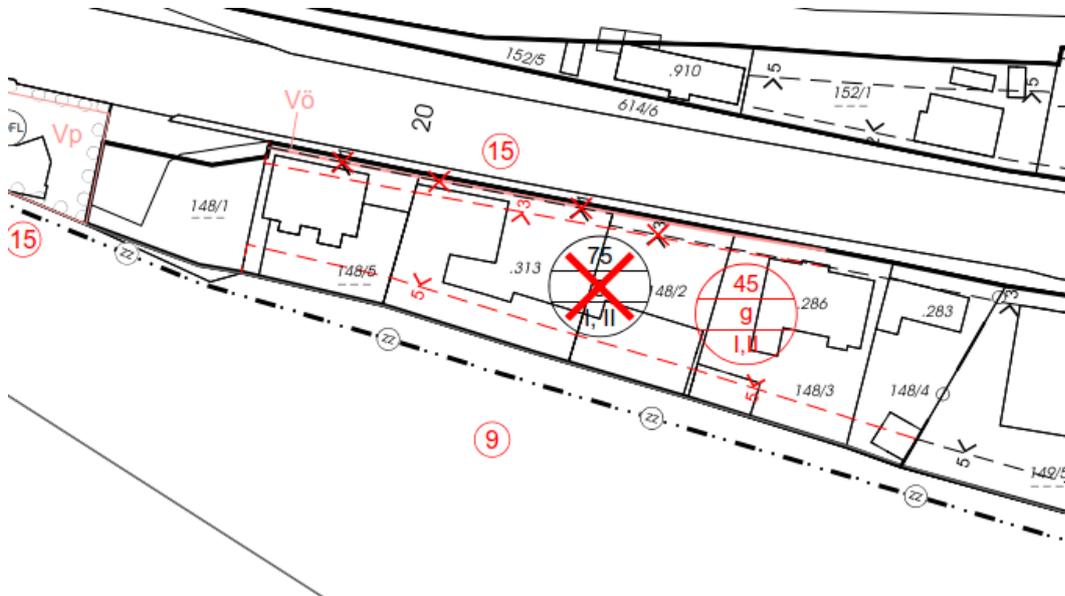
<b>Wortmeldungen:</b> /	<b>Abstimmungsergebnis:</b> Einstimmig
----------------------------	---

## 2.7. Änderungspunkt 9: Wiener Straße 32 bis 42, Festlegung von Baufluchtlinien, Bebauungsdichte 45 %

### 2.7.1. Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, div.
<u>Mappenblätter:</u>	45
<u>Bestand:</u>	75/g/I,II
<u>Planung:</u>	45/g/I,II
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020), wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§34 Abs.1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):



### 2.7.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der gegenständliche Änderungspunkt umfasst einen etwa 120 m langen Abschnitt an der südlichen Straßenseite der Wiener Straße (Landesstraße B1) im östlichen Gemeindegebiet. Die betroffenen 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).

Durch den Bebauungsplan ist eine Bebauungsdichte von 70 %, eine geschlossene Bauweise sowie Bauklasse I,II festgelegt. Zur Straßenflucht hin ist eine vordere Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3 m (Gst.-Nr. 148/2 und 148/3) bzw. 1 m (Gst.-Nr. 313 und 148/5) verordnet.

### **2.7.3. Änderungen und Planungsziele**

Hinsichtlich der künftigen baulichen Nutzung des geplanten Betriebsgebietes werden von der Stadtgemeinde Purkersdorf zwei Planungsziele verfolgt. Einerseits soll eine ortsbildwirksame Harmonisierung der Bebauungsstruktur ermöglicht werden. Hierzu wird die vordere Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3 m für das gesamte Baufeld verlängert und an die geänderte Straßenfluchtlinie (ÄP 15) angepasst.

Zudem wird die Bebauungsdichte an die östlich angrenzende Festlegung (45 %) angepasst. Damit wird im Hinblick auf allfällige künftige Änderungen der baulichen Nutzung Vorsorge getroffen, dass zur Harmonisierung des gegebenen Ortsbildes kein über die Dichte des östlich angrenzenden Baufeldes hinausgehende Bebauungsstruktur entsteht.

Andererseits wird eine Vergrößerung der Abstände künftig möglicher Bebauungen durch Hauptgebäude zum hangaufwärts gelegenen, weitreichend bewaldeten und als Europaschutzgebiet festgelegten Bereich angestrebt. Hierzu wird die hintere Baufluchtlinie (5 m) bis zum Gst.-Nr. 148 verlängert.

### **2.7.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Die gegenständliche Änderung hat aufgrund der Reduktion der Bebauungsdichte und der Festlegung einer hinteren Baufluchtlinie wie auch einer durchgehenden vorderen Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3 m im Bereich der betroffenen Bauplätze weitreichende Nutzungseinschränkungen zur Folge. Der baurechtlich bewilligte Konsens wird nicht beeinträchtigt. Im Falle von Neu- Zu- und Umbauten sind nach Rechtskraft der gegenständlichen Änderung jedoch die geplanten Bestimmungen zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

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

---

## **2.8. Änderungspunkt 10: Hießbergergasse / Karlgasse, Festlegung 25 % Bebauungsdichte**

### **2.8.1. Steckbrief**

Änderung: inhaltliche Änderung

Grundstücke: KG Purkersdorf, div.

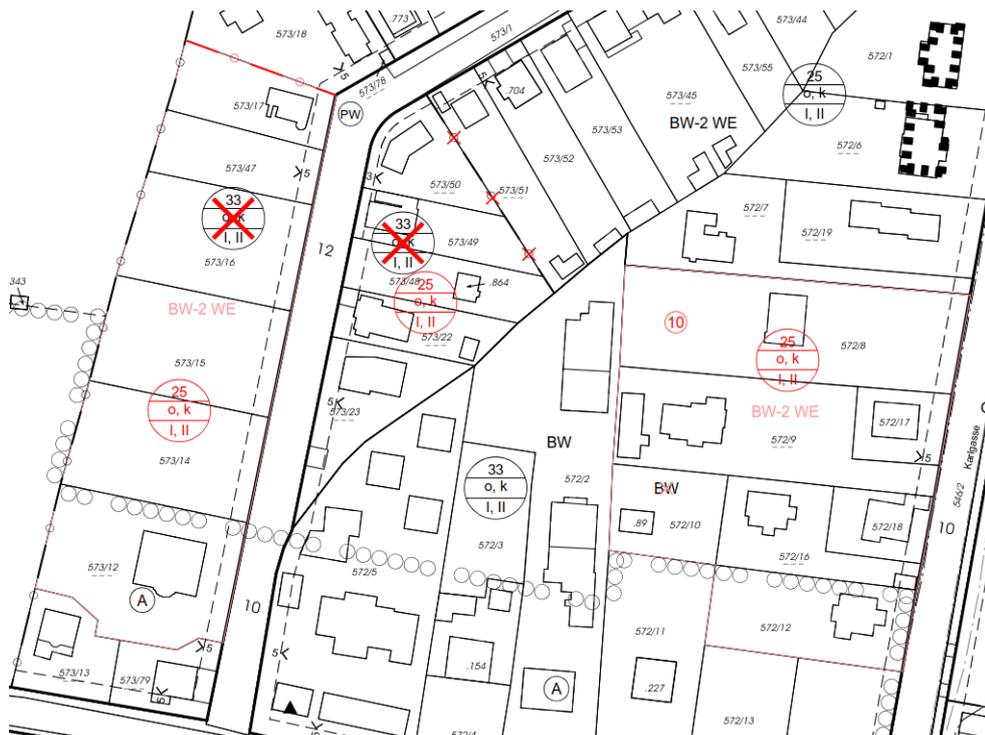
Mappenblätter: 25

Bestand: 33/o,k/I,II

Planung: 25/o,k/I,II

Änderungsanlass: Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020), Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzepts

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):



### 2.8.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes umfasst mehrere Liegenschaften im Bereich der Hießberggasse und der Karlgasse.

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 Bauungsformen in Hanglage. Weiter hangaufwärts entsprechen die gegenständlichen Bereiche Hießberggasse, 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 Hießberggasse 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 (Hießberggasse 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, Hießberggasse 1 (Gst.-Nr. 573/12) und Karlgasse 3 (Gst.-Nr. 572/12) befinden sich in dem durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Altortgebiet.

Der Bebauungsplan legt im Bereich der betroffenen Liegenschaften jeweils eine Bebauungsdichte von 33 %, eine offen/gekuppelte Bauungsweise und Bauklasse I,II fest.

### 2.8.3. Änderungen und Planungsziele

In Rahmen der Neudarstellung des örtlichen Entwicklungskonzepts (19. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms) sind zahlreiche Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auflage betreffend die Zielsetzung „Sicherung und Weiterentwicklung des und des hohen Durchgrünungsgrades der Siedlungsgebiete abseits des Zentrums und der Hauptachsen“ eingegangen. In der Folge wurde, nach entsprechender fachlicher Abwägung der Stellungnahmen, die Festlegung dieser Zielsetzung für die Beschlussfassung des örtlichen Entwicklungskonzepts ggü. dem Auflageentwurf geändert.

Für jene Liegenschaften im Bereich der Karlgasse / Hießberggasse, die durch das nunmehr rechtskräftig verordnete örtliche Entwicklungskonzept von dieser Zielsetzung betroffen sind, wurden zwei Bausperren erlassen.

Ziel der Bausperre entsprechend § 35 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 ist die Prüfung einer Bebauungsdichte von 25 %. Abbildung 3 stellt die von der entsprechenden Bausperre „Karlsgasse/Hießbergergasse Bebauungsdichte“ betroffenen Liegenschaften dar.



Abbildung 3: von der Bausperre "Karlsgasse/Hießbergergasse Bebauungsdichte" betroffene Liegenschaften, Quelle: Stadtgemeinde Purkersdorf

Entsprechend der Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzepts sieht der gegenständliche Änderungspunkt für die von der Bausperre betroffenen Liegenschaften eine Änderung der Bebauungsdichte von derzeit 33 % auf nunmehr 25 % vor.

Damit wird über das Instrument des Bebauungsplans Vorsorge getroffen, dass künftige bauliche Nutzungen in dem Bereich nicht im Widerspruch zum gegebenen, überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser und einem hohen Durchgrünungsgrad geprägten strukturellen Charakter des Siedlungsgebietes stehen.

Jene zur Wintergasse ausgerichteten Bauplätze, die bereits im Bestand eine dichtere Bebauung aufweisen, bleiben von der gegenständlichen Änderung ausgenommen.

#### **2.8.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Die gegenständliche Änderung hat aufgrund der geplanten Reduktion der Bebauungsdichte von derzeit 33 auf nunmehr 25 % Einschränkungen der künftigen baulichen Nutzung zur Folge.

Die damit geplante Abnahme der Nutzungsintensität entspricht den Zielsetzungen des rechtskräftig verordneten Entwicklungskonzepts, das in dem Bereich eine Weiterentwicklung des von einem hohen Durchgrünungsgrad geprägten, kleinteiligen strukturellen Charakter vorsieht.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

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

## 2.9. Änderungspunkt 11: Grillparzergasse 30, Anpassung der hinteren Baufluchtlinie, technische Korrektur Zeichenfehler

### 2.9.1. Steckbrief

<u>Änderung:</u>	technische Korrektur
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 296/24 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	67
<u>Bestand:</u>	hintere Baufluchtlinie (5 m)
<u>Planung:</u>	Anpassung hintere Baufluchtlinie, technische Korrektur eines Zeichenfehlers
<u>Änderungsanlass:</u>	technische Korrektur
<u>Plandarstellung:</u>	



### 2.9.2. Änderungen und Planungsziele

Im Rahmen der planlichen Neudarstellung des gesamten Bebauungsplans im Zuge der 25. Änderung (Rechtskraft: 05.08.2022) erfolgte im Bereich des Gst.-Nr. 296/24 ein Zeichenfehler bei der Übernahme der hinteren Baufluchtlinie. Diese verläuft gem. Rechtsstand 24. Änderung (2017) in linearer Verlängerung der im Bereich des südlich angrenzenden Gst.-Nr. 296/31 im Abstand von 15 m zur hinteren Grundstücksgrenze.

Im Zuge der ggs. Änderung ist eine technische Korrektur vorgesehen. Dies in der Art, dass die ursprünglich festgelegte Baufluchtlinie, wie im vorliegenden Änderungsentwurf dargestellt, wieder hergestellt wird.

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

## 2.10. Änderungspunkt 13: Beethovenstraße 39, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand

### 2.10.1. 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)

#### Plandarstellung:



### 2.10.2. 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 auf der Ebene des Flächenwidmungsplans gänzlich als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-2WE) festgelegt.

Der Bebauungsplan legt in dem Bereich eine variable Bebauungsdichte (var.) entsprechend Anhang 1 der Bebauungsvorschriften, eine offen/gekuppelte Bauweise und Bauklasse I,II fest. Im gegenständlichen Bereich ist zur Beethovenstraße eine vordere Straßenfluchtlinie mit einem Abstand von 5 m zur Straßenflucht verordnet.

### 2.10.3. Änderungen 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 m<sup>2</sup> von Vö zu BW-2WE und rd. 2 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 4).

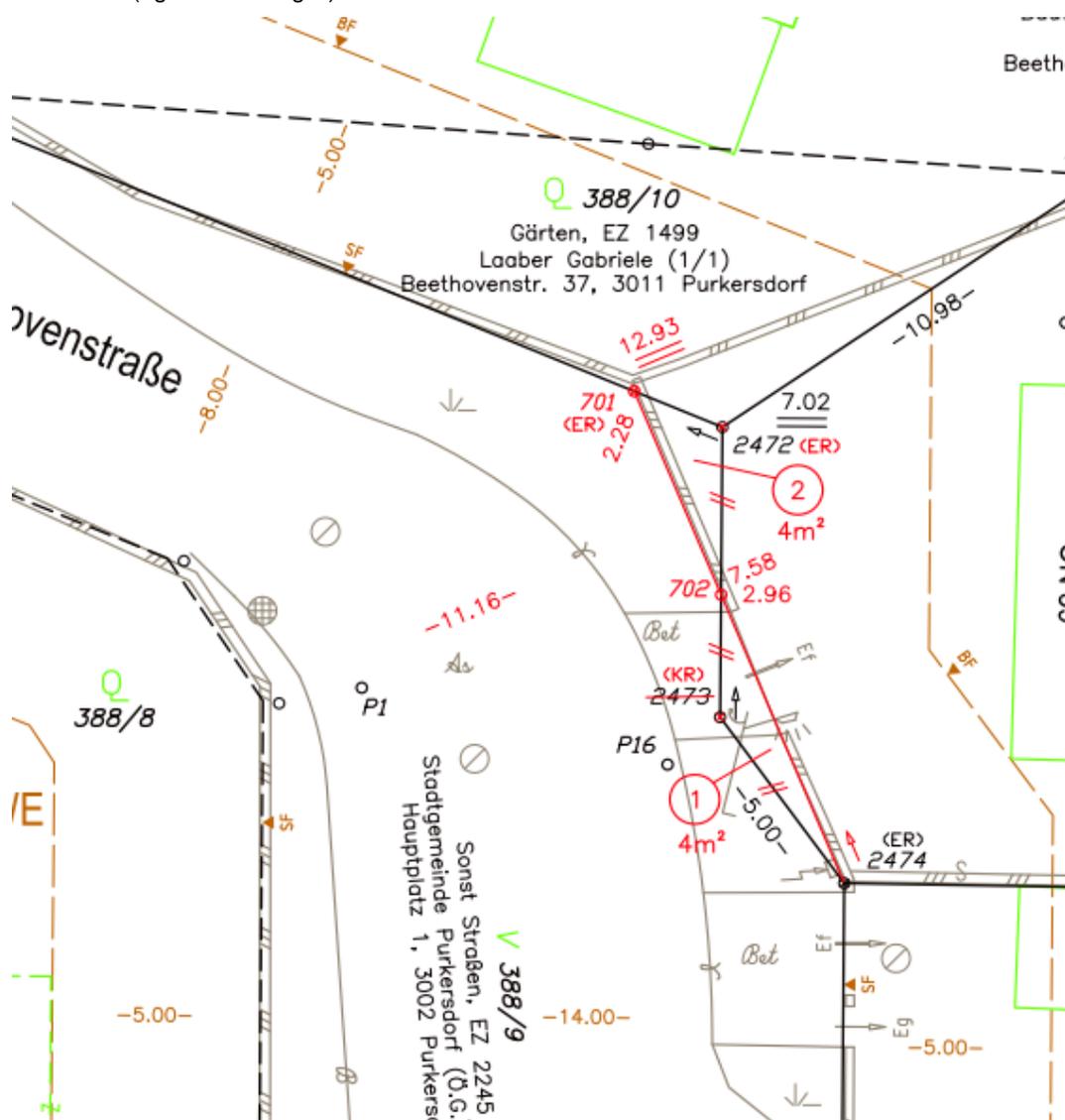


Abbildung 4: Teilungsplan GZ: 239 vom 11.10.2022, Quelle: Vermessung Oppitz ZT GmbH

Auf der Ebene des Bebauungsplans wird die Straßenfluchtlinie der geplanten Widmungsänderung angepasst.

#### **2.10.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Die gegenständliche Änderung sieht lediglich eine Anpassung der Straßenfluchtlinie an die geplante Widmungsänderung vor. Auswirkungen auf die Umwelt oder Nutzungseinschränkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

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

---

### **2.11. Änderungspunkt 14: Anpassung der Bebauungsvorschriften betreffend Niveau des Bauplatzes**

#### **2.11.1. Steckbrief**

Änderungsanlass: wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§34 Abs.1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

#### **2.11.2. Rechtsstand**

In den derzeit rechtskräftigen Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Purkersdorf wird geregelt, unter welchen Bedingungen Veränderungen des Geländes im Bauland zulässig sind.

Der Wortlaut lautet:

#### **„1.2 NIVEAU DES BAUPLATZES**

*Veränderungen des Geländes im Bauland sind unter folgenden Bedingungen zulässig:  
als Geländeänderung auf Straßenniveau im vorderen Bauwuch, bis zu einer Tiefe von 5m  
auch bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen“*

#### **2.11.3. Änderungen und Planungsziele**

Nach Auskunft der Bauabteilung der Stadtgemeinde Purkersdorf hat die Erfahrung in der Praxis der letzten Jahre gezeigt, dass die unter Punkt 1.2 verordnete Bestimmung betreffend Geländeänderungen im vorderen Bauwuch zu allgemein formuliert ist. Vor allem bei Grundstücken in starker Hanglage gab es Planungen, Flächen in großem Ausmaß zur Herstellung ebener Bauplätze anzuheben. um ebene Bauplätze herzustellen.

Den Planungszielen der Stadtgemeinde Purkersdorf entsprechend, soll auf einem Bauplatz nicht mehr als 2,0 m angeschüttet werden können. Bei starker Hanglage soll für die Herstellung von Pflichtstellplätzen eine Niveauangleichung an die Straße bis zu einer Tiefe von 5,0 m ermöglicht werden, selbst wenn dabei die 2,0 m überschritten würden.

Die Maßnahme wird von Seiten der Bauabteilung der Stadtgemeinde Purkersdorf als notwendig erachtet, um bei Grundstücken in starker Hanglage das bestehende Ortsbild zu erhalten.

Der gegenständliche Änderungspunkt sieht daher folgende Präzisierung des Punkt 1.2 der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Purkersdorf vor:

#### **1.2 NIVEAU DES BAUPLATZES**

*Veränderungen des Geländes im Bauland sind unter folgenden Bedingungen zulässig:*

Alle Niveauveränderungen unterliegen den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F, wobei die maximale Höhe der Anschüttungen mit 2,0 Meter über Bezugsniveau beschränkt wird.

Ausgenommen sind Geländeänderungen auf Straßenniveau zur Herstellung von Pflichtstellplätzen bis zu einer Tiefe von max. 5 Meter, gemessen von der Straßenfluchtlinie.

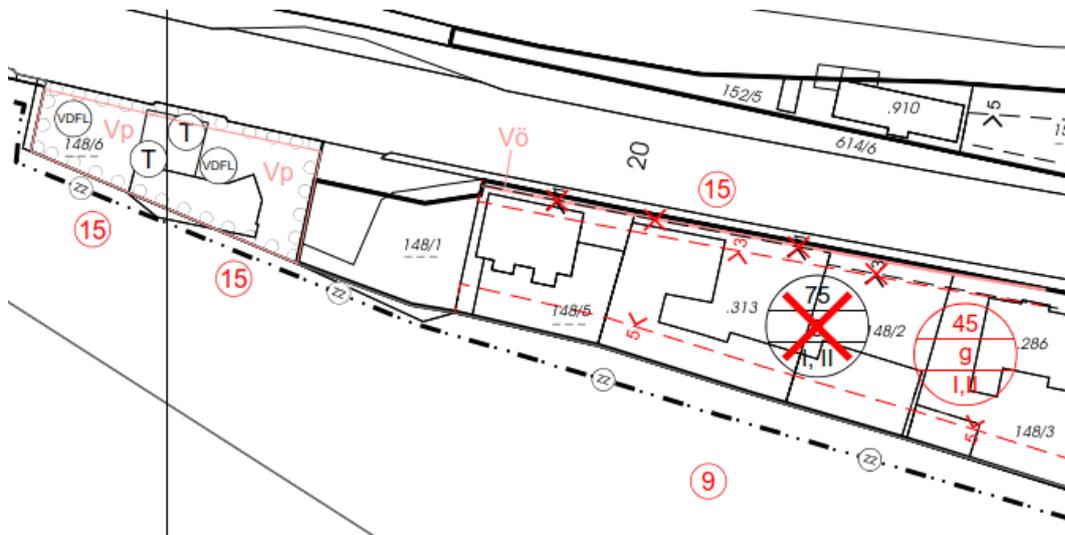
<b>Wortmeldungen:</b> /	<b>Abstimmungsergebnis:</b> Einstimmig
----------------------------	---

## 2.12. Änderungspunkt 15: Wiener Straße 32-46, Anpassung der Straßenfluchtlinie

### 2.12.1. 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>	44, 45
<u>Bestand:</u>	Straßenfluchtlinie
<u>Planung:</u>	Anpassung der Straßenfluchtlinie
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):



### 2.12.2. 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 (Gf) und der Kenntlichmachung als Forst (Fo).

### **2.12.3. Änderung und Planungsziele**

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 auf der Ebene des Flächenwidmungsplans (19. Änderung) Bauland Kerngebiet (BK) im Ausmaß von ca. 48 m<sup>2</sup> zu öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet. Auf der Ebene des Bebauungsplans wird die Straßenfluchtlinie entsprechend angepasst.

### **2.12.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Die Änderung ermöglicht eine künftige Verbreiterung des Gehsteigs. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen sind nicht zu erwarten.

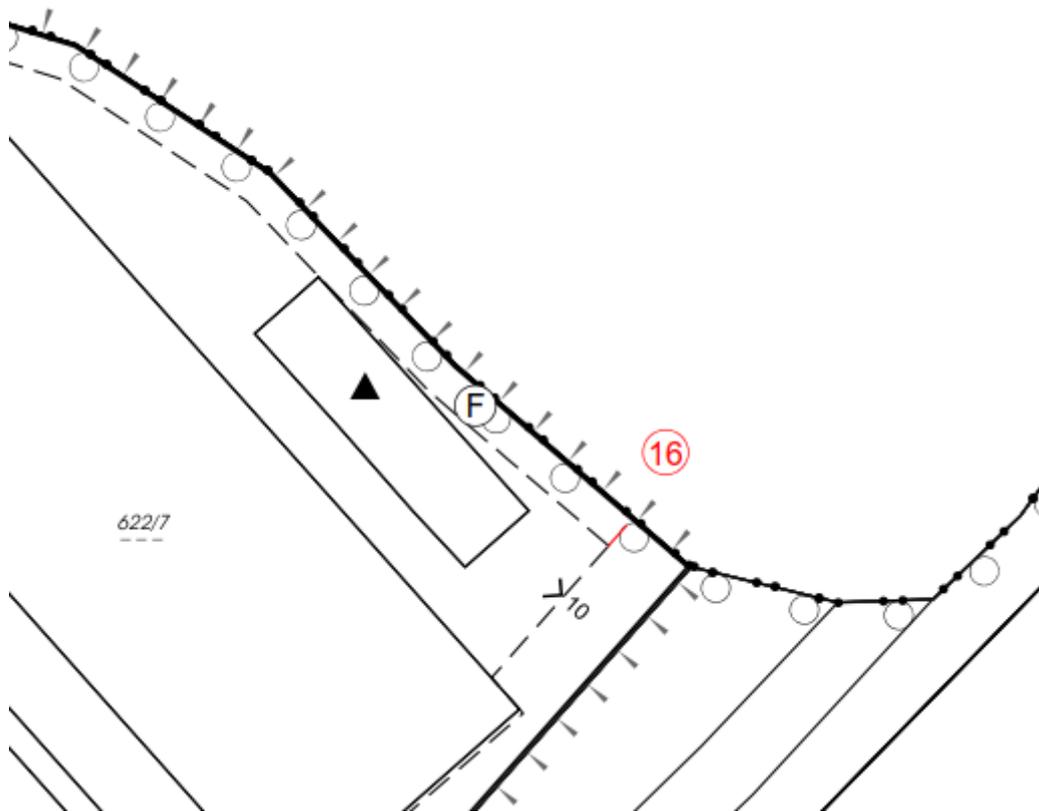
<b>Wortmeldungen:</b> /	<b>Abstimmungsergebnis:</b> Einstimmig
----------------------------	---

---

## **2.13. Änderungspunkt 16: An der Stadlhütte 1f, technische Korrektur in der Darstellung der Festlegung Freifläche**

### **2.13.1. Steckbrief**

<u>Änderung:</u>	technische Korrektur
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 622/17 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	83
<u>Bestand:</u>	Freifläche, hintere Baufluchtlinie (10 m)
<u>Planung:</u>	technische Korrektur in der Darstellung der Freifläche
<u>Änderungsanlass:</u>	technische Korrektur
<u>Plandarstellung:</u>	



### 2.13.2. Änderung und Planungsziele

Von Seiten der Baubehörde wurde festgestellt, dass im Bereich des Gst.-Nr. 622/7 (An der Stadlhütte 1f) betreffend die Festlegungen der Freifläche und der hinteren Baufluchtlinie (10 m) keine eindeutige Lesbarkeit der Verordnung gegeben ist. Dies insofern, als in der im Rahmen der 25. Änderung erfolgten Neudarstellung keine Abgrenzung der Freifläche ggü. dem durch die mit einer Baufluchtlinie (10 m zur hinteren Grundstücksgrenze) festgelegten hinteren Bauwuch ersichtlich ist.

Die vorliegende Änderung sieht im Sinne einer technischen Korrektur die entsprechende Darstellung der Abgrenzung der Freiflächenfestlegung durch eine gestrichelte Linie gem. § 4 Z 7 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplans LGBl. Nr. 8200/1-3 vor. Damit entspricht die Darstellung der ursprünglichen Festlegung der Freifläche, wie im Bebauungsplan Stand 23. Änderung (Beschluss 29.09.2015) noch ersichtlich.

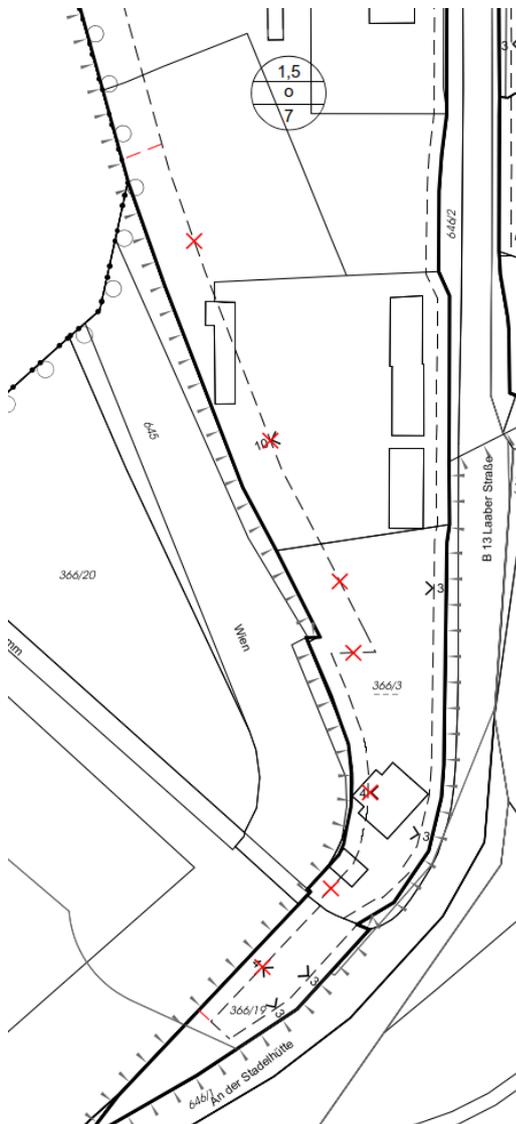
<b>Wortmeldungen:</b> /	<b>Abstimmungsergebnis:</b> Einstimmig
----------------------------	---

## 2.14. Änderungspunkt 17: An der Stadlhütte 2-4 und 10, Aufhebung der hinteren Baufluchtlinie

### 2.14.1. Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 366/3, 366/19, 372 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	101
<u>Bestand:</u>	hintere Baufluchtlinie (4 m; 10 m)
<u>Planung:</u>	Aufhebung der hinteren Baufluchtlinie
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§34 Abs.1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020)

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):



### 2.14.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes befindet sich im äußerst westlichen Ortsteil An der Stadlhütte und umfasst mehrere, als Bauland Sondergebiet mit dem Nutzungszusatz „Wasserwerk Gärtnerei“ (BS-...) gewidmete Liegenschaften zwischen dem Wienerwaldsee und der Landesstraße B13. Die Liegenschaften werden im Süden durch die Magistratsabteilung 31 der Stadt Wien (Wientalwasserwerk) und im Norden durch eine Gärtnerei betrieblich genutzt.

Durch den rechtskräftig verordneten Bebauungsplan ist eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl von 1,5, eine offene Bauweise und eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 7 m festgelegt. Zur jeweils hinteren Grundstücksgrenze (Wienerwaldsee, Wienfluss bzw. künstliches Gerinne) ist eine hintere Baufluchtlinie im Abstand von 4 bzw. 10 m festgelegt.

### **2.14.3. Änderungen und Planungsziele**

Im Rahmen der digitalen Neudarstellung des Bebauungsplans im Jahr 2022 wurde festgestellt, dass die im Bereich der Gst.-Nr. 366/3, 366 und 372 festgelegte hintere Baufluchtlinie durch Hauptgebäude verläuft. Baufluchtlinien bilden gem. § 4 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015 Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die mit Hauptgebäuden grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf.

Nach Auskunft der Baubehörde geht die Festlegung auf die Neudarstellung des Bebauungsplans im Jahr 1976 zurück, die Baubewilligung für das von der Festlegung betroffene Hauptgebäude im Bereich des Gst.-Nr. 372 stammt aus dem Jahr 1960.

Eine entsprechende Grundlagenforschung mit einer Abwägung öffentlicher Interessen der Einschränkung der Bebaubarkeit und privater Interessen des Erhalts baurechtlich bewilligter Hauptgebäude ist in den Unterlagen zur damaligen Erlassung des Bebauungsplans nicht dokumentiert. Auch nach längerer Recherche von Seiten der Baubehörde ist keine Begründung für die Einschränkung der Eigentumsrechte dokumentiert und auch nach nochmaliger fachlicher Prüfung nicht nachvollziehbar.

Das baurechtlich bewilligte Hauptgebäude auf Gst.-Nr. 372, wie auch das künstliche Gerinnebett (Wellenbrecher im Übergang des Wienerwaldsees zum Wienfluss), gegen das eine Baufluchtlinie verordnet wurde, sind Teil der technischen Anlage des Wientalwasserwerks.

Als fachlich nachvollziehbar erscheint die Festlegung aber im nördlichen Bereich des Gst.-Nr. 372. Hier verhindert die hintere Baufluchtlinie ein Heranrücken von Hauptgebäuden zum Schutz des Flussbetts samt Uferbegleitholz.

Die gegenständliche Änderung sieht nach fachlicher Prüfung des Sachverhalts eine Aufhebung der hinteren Baufluchtlinie bis zum Ende des künstlichen Gerinnebetts zum Wienfluss (KG Tullnerbach) vor. Die entsprechende Festlegung nördlich davon bleibt aufrecht.

### **2.14.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Die gegenständliche Änderung resultiert aus einer Prüfung von Bestimmungen im Bebauungsplan, die mehrere Jahrzehnte lang zurückliegen und stellt im betroffenen Bereich eine Überarbeitung aufgrund fachlicher Abwägungen dar.

Die Baufluchtlinie wird nur in jenem Bereich aufgehoben, der als Teil der technischen Anlage des ehemaligen Wasserwerks genutzt wird. Mögliche Auswirkungen auf die Umwelt oder Nutzungseinschränkungen hat die Änderung nicht zur Folge.

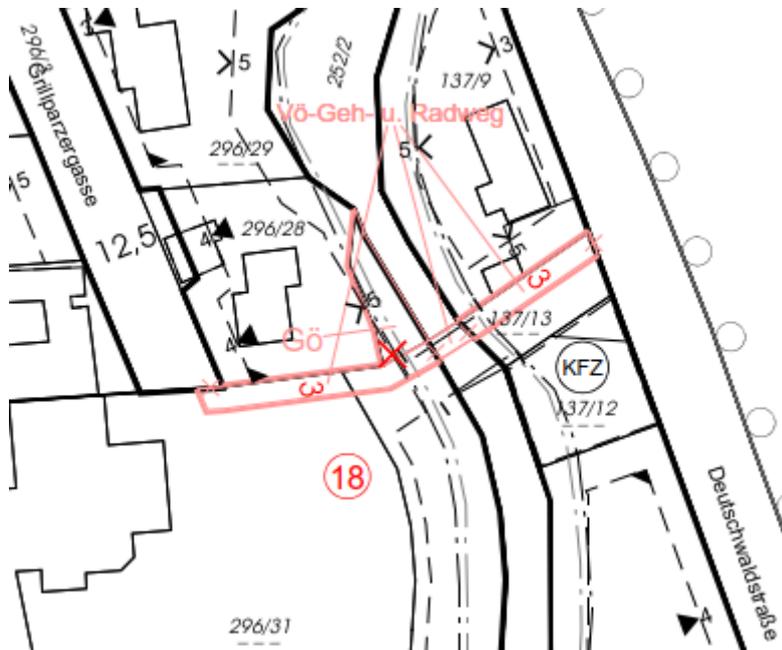
<b>Wortmeldungen:</b> /	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>Einstimmig</b>
----------------------------	--

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

### 2.15.1. Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 366/3, 366/19, 372 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	67
<u>Bestand:</u>	Straßenfluchtlinie, Baufluchtlinie
<u>Planung:</u>	Anpassung der Straßenfluchtlinie und der Baufluchtlinie
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§34 Abs.1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020), Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzepts

### Plandarstellung:



### 2.15.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes befindet sich 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, für Uferbereich sind Wildbachgefahren kenntlichgemacht.

Das Siedlungsgebiet ist überwiegend als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-2WE) festgelegt. Im Westen des Änderungspunkt 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.

Der Bebauungsplan legt für die betroffenen Parzellen eine Bebauungsdichte von 20 %, eine offen/gekuppelte Bauweise und Bauklasse I,II fest. Zum Deutschwaldbach hin sind Baufluchtlinien mit einem Abstand von 5 bzw. 10 m festgelegt.

Durch das rechtskräftig verordnete örtliche Entwicklungskonzept ist zwischen Deutschwaldstraße ONr. 10a und 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.

### 2.15.3 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 5 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 5: 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 6).



Abbildung 6: Ausschnitt aus der Plandarstellung des rechtskräftig verordneten örtlichen Entwicklungskonzepts der Stadtgemeinde Purkersdorf

Die bestehende, nicht öffentlich nutzbare Brücke im Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes befindet sich im Besitz der Eigentümer:innen der Liegenschaft Deutschwaldstraße 10a (Gst.-Nr. 296/31). Für die Eigentümer:innen der Liegenschaft Deutschwaldstraße 10b bzw. Grillparzergasse 32 (Gst.-Nr. 296/32) gibt es eine Dienstbarkeitsvereinbarung, die Brücke als Gehweg nutzen zu dürfen.

Intensive Bemühungen von Seiten der Stadtgemeinde Purkersdorf, einvernehmlich mit allen Beteiligten eine der Zielsetzung entsprechende, zivilrechtliche Regelung dahingehend zu finden, dass die Brücke und der Weg für die Öffentlichkeit als Gehweg und Fahrradweg genutzt werden kann, blieben bislang ergebnislos. Mitunter wurde ein Mediationsverfahren durchgeführt.

Die Stadtgemeinde Purkersdorf beabsichtigt zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzepts und zur Sicherstellung des öffentlichen Interesses der Ermöglichung einer Verbindung für aktive Mobilitätsformen daher eine Änderung des Flächenwidmungsplans.

Die gegenständliche Änderung sieht zur Schaffung einer Wegverbindung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen vor, ausgehend von der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze die Festlegung einer 3 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) unter zusätzlicher Angabe der speziellen Verwendung „Geh- u. Radweg“ (Vö-...) vor, um die Sicherstellung eines gemischten Geh- und Radwegs der Ausbaustufe D gem. RVS 03.02.13 zu ermöglichen.

Dementsprechend werden insgesamt rd. 95 m<sup>2</sup> von BW, rd. 61 m<sup>2</sup> von BW-2WE und rd. 15 m<sup>2</sup> von Gwf jeweils in Vö-Geh- u. Radweg umgewidmet.

Damit wird einer besseren Durchwegung des Siedlungsgebietes für aktive Mobilitätsformen wie auch der Verwirklichung der Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzepts Rechnung getragen. Die Förderung der Durchwegung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen entspricht damit auch insbesondere gem. § 1 Abs. 2 Z 1 lit. e den Leitzielen des NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020. Im gegenständlichen Bereich hätte die Schaffung einer entsprechenden Verbindung insbesondere für die Bewohner:innen der Grillparzergasse auch eine verbesserte Erreichbarkeit des Naturparks Sandstein-Wienerwald (vgl. Abbildung 6) durch aktive Mobilitätsformen zur Folge, womit auch dem besonderen Leitziel gem. § 1 Abs. 2 Z 3 lit. j NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 entsprochen wird.

Die geplante Festlegung der öffentlichen Verkehrsfläche hätte zur Folge, dass nördlich davon, im Bereich des Gst.-Nr. 296/32, ein ca. 82 m<sup>2</sup> umfassender Restbereich im Bauland verbleibt, der aufgrund der

Konfiguration (5 m Breite) nicht bebaubar wäre und damit nicht den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 entspricht.

Zudem ist durch die Festlegung einer Baufluchtlinie mit Abstand 5 m zum Bach der Planungswille des Gemeinderats dokumentiert, dass in dem Bereich keine Bebauung durch ein Hauptgebäude zulässig ist. Letztlich legen die rechtskräftig verordneten Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Purkersdorf im Falle neu zu schaffender Bauplätze bei einer offen/gekuppelten Bebauungsweise auch eine Mindestbauplatzgröße von 750 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> umfassende öffentliche Verkehrs-, wie auch in eine etwa 82 m<sup>2</sup> 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 Flächenausmaß 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.

Auf der Ebene des Bebauungsplans werden die Straßenfluchtlinie und die Baufluchtlinie entsprechend der geplanten Widmungsänderung angepasst. Die Baufluchtlinie wird in der Art angepasst, dass sie für den Bereich der geplanten Widmungsfestlegungen Gö und Vö-Geh- u. Radweg aufgehoben wird.

#### **2.15.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Die geplante Widmungsfestlegung hat eine Verkleinerung der Größe des jeweiligen Bauplatzes zur Folge. Dies ist insofern für die Festlegungen des Bebauungsplans relevant, als dadurch auch geringfügig die Möglichkeit einer baulichen Ausnutzbarkeit (20 % Bebauungsdichte) eingeschränkt wird.

Für den Bereich des Gst.-Nr. 296/31 liegt der Baubehörde ein Ansuchen um Baubewilligung vor, das eine nahezu vollständige Ausnutzung der 20-prozentigen Bebauungsdichte vorsieht. Die Änderung der Straßenfluchtlinie hat dort eine Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit im Ausmaß von rd. 1,4 % bzw. rd. 11,5 m<sup>2</sup> zur Folge.

Hierzu ist entsprechend den Bestimmungen des § 34 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 97/2020 festzuhalten, dass Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Auflegung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans bereits anhängig waren, durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt werden.

Eine Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen ist im vorangehenden Kapitel im Zusammenhang mit der Änderung des Flächenwidmungsplans dokumentiert.

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