

**Punkt: 4.4.-0739 – STR Viktor Weinzinger**

**Gegenstand: Örtliches Raumordnungsprogramm – 10. Änderung -  
Stellungnahmen**

Der Entwurf der 10. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes ist in der Zeit vom 15. April 2009 bis 27. Mai 2009 gemäß § 21 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 im Stadtamt Purkersdorf zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.  
Folgende Stellungnahmen sind eingelangt:

a) Thomas Adam – Prof. Josef Humplik-Gasse

An die  
Stadtgemeinde Purkersdorf  
3002 Purkersdorf

STADT	27. Mai 2009
NR	2320

Thomas Adam  
Stephansplatz 4  
1010 Wien

B  
Bgm  
Wien

Wien am 26. Mai 2009

Thv

Betrifft: Umlegung einer Baulandteilfläche von Grundstück **578/2**, EZ 1991

Sehr geehrte Damen und Herren!

Anlässlich der Offenlegung des Raumordnungsplanentwurfes erlaube ich mir folgendes Anliegen vorzubringen:  
Flächengleiche Umlegung von 487m<sup>2</sup> aus der Bauwidmungsfläche laut Planskizze  
Aus folgenden Gründen:

- 1.) Durch das Hinaufrücken der oberen Baulinie ergäbe sich ein optimaler Bauplatz zwischen den bestehenden Baumgruppen mit optimaler Besonnung während des Jahreskreises und in ausreichender **Distanz zum Haus Ransmeier**( am Nachbargrundstück **578/37**, zentral an dessen oberer Grundstücksgrenze gelegen, siehe Skizze)
- 2.) Heranführen des Baulandes an **den flacheren Mittelteil** des Hanggrundstückes (Neigung von ca. 24% auf ca. 14,6%) und somit an den **zentral kultivierten Teil mit Bienenhaltung**.
- 3.) **Erhaltung** der bestehenden „**Biosphäre**“, d.h. der **Nist- und Rückzugsmöglichkeiten** für diverse Vogelarten im Buschwerk im Bereich der Überschirmungszone des angrenzenden Hochwaldes der ÖBF, eben dieser Fläche von 32,5m x 15m = 487m<sup>2</sup>.

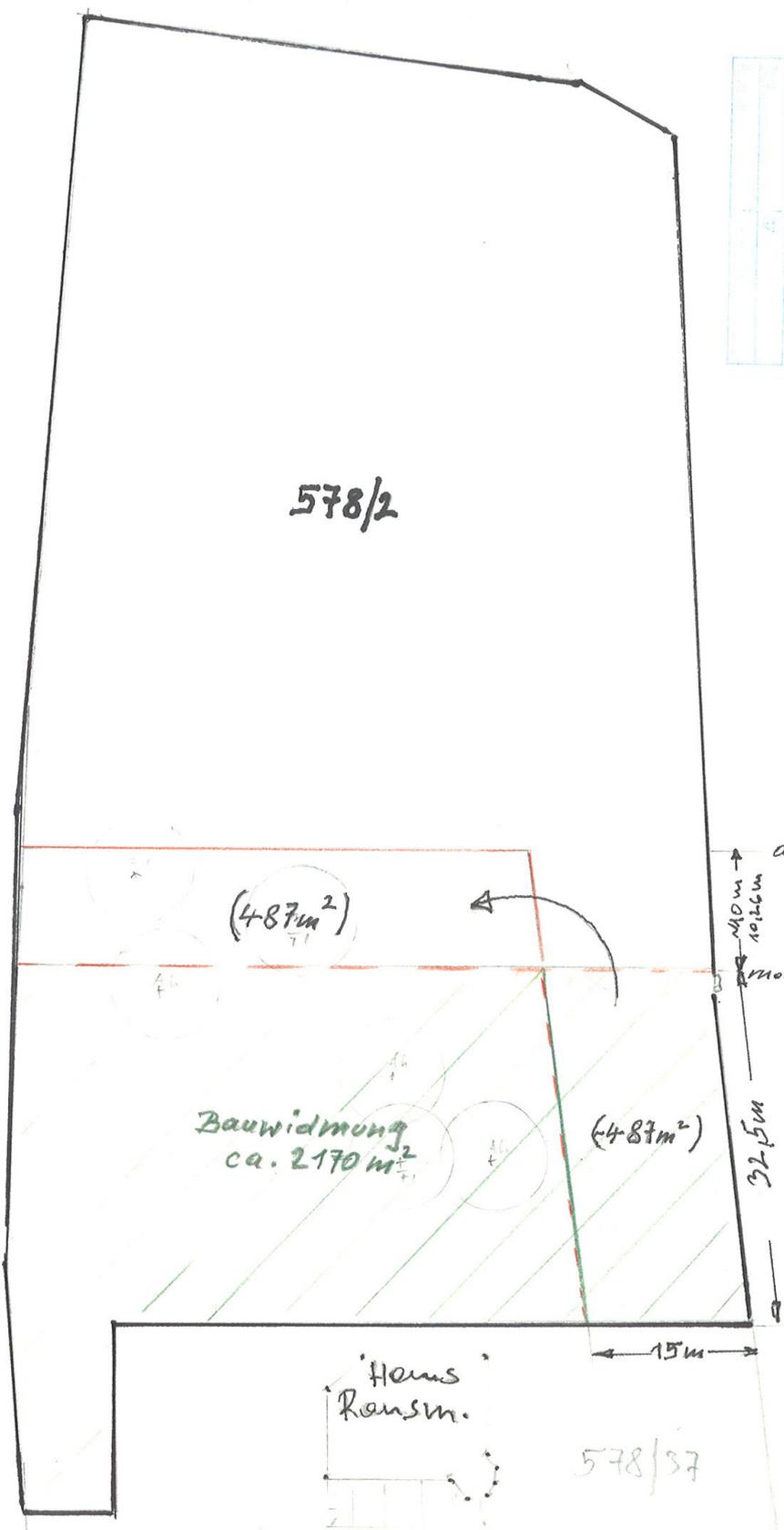
Mit freundlichen Grüßen,

Thomas Adam

2 Anlagen

STADTGEMEINDE PURKERSDORF  
 Datum 27. Mai 2009

578/2



angestrichelte Bau-Linie  
 10,0m  
 moment. Widmungsgrenze

Bauwidmung  
 ca. 2170 m<sup>2</sup>

$(487m^2)$

32,5m  
 ÖBf

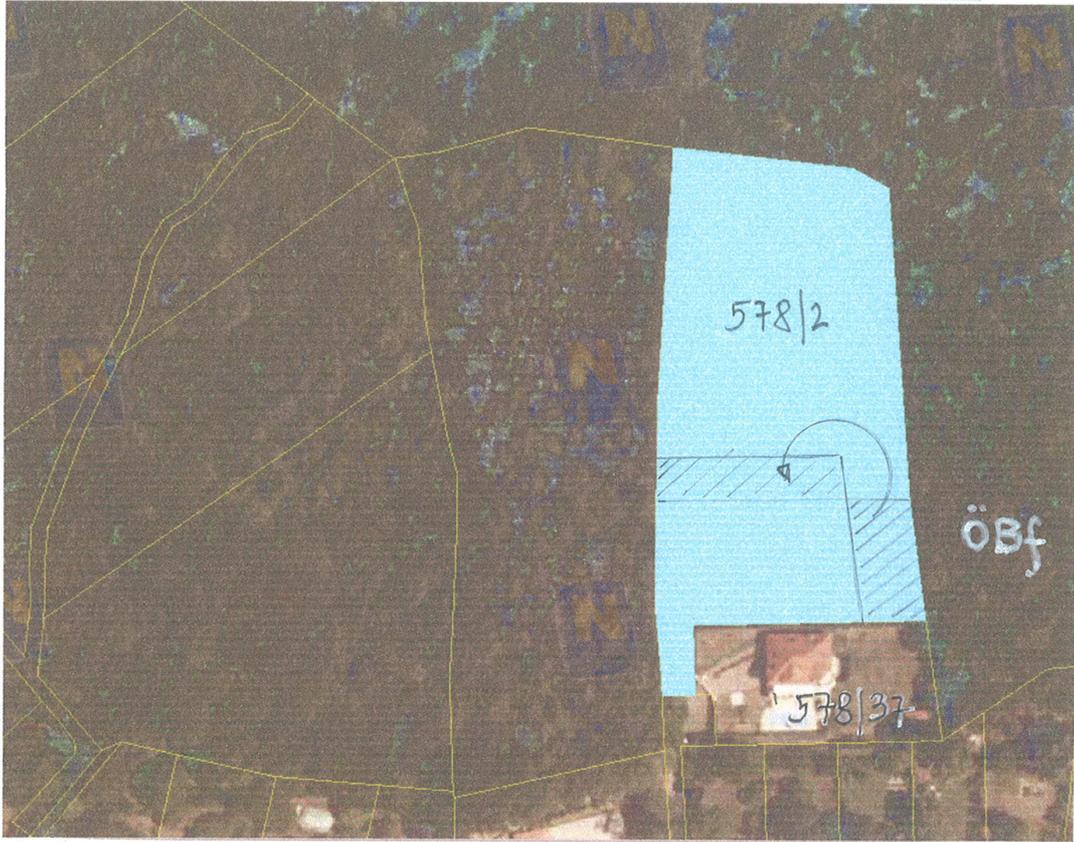
15m



578/875

M = 1:500

Karte Nr. 100/100000	
Datum: 27. Mai 2009	
Nr.	37
Bezeichnung	Ortschaft



M=1:1500

## **Sachverhalt**

Das Schreiben ist nicht als Einwendung zur aktuellen Flächenwidmungsplan-Änderung zu werten, sondern als Antrag für eine neue Umwidmung. Im Zuge eines laufenden Verfahrens dürfen lediglich geplante und öffentlich aufliegende Änderungspunkte abgeändert werden, nicht jedoch neue Umwidmungen hinzukommen.

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den

### **Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Der Antrag auf Umwidmung ist beim nächsten Umwidmungsverfahren zu behandeln.“

Geschäftsordnungsantrag Weinzinger:

En bloc-Abstimmung – lit. a bis t.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die Abstimmung erfolgt en bloc.

Bgm. Schlögl verlässt die Sitzung, Vizebgm. Pleischl übernimmt den Vorsitz.

Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

b) Gertraud und Ing. Heinrich Aschenbrenner – Wurzbachgasse 1

Gertraud und Ing. Heinrich Aschenbrenner  
Balsaminengasse 14  
1140 Wien

19. Mai 2009

STADTGEMEINDE PURKERSDORF	
Reg. am	19. Mai 2009
Bez.	2769
Bürger	

B  
Ben  
Wein

An die Stadtgemeinde Purkersdorf  
Rathaus  
z. Hd. Herrn Baudirektor Ing. Rainald Haider  
Hauptplatz 1  
3002 Purkersdorf

Ansuchen um Änderung der Fluchtlinie  
Wurzbachgasse 1, 1a (Herzmanskystraße)

Sehr geehrter Herr Baudirektor Ing. Rainald Haider

Bei der Einsichtnahme der Pläne für Änderung der Flächenwidmung haben wir festgestellt, dass bei der letzten Flächenwidmung die Baufluchtlinie verschoben wurde. Dadurch kann bei unserem Grundstück, welches aus 2 Parzellen besteht, nur mehr eine Parzelle bebaut werden. Die beiden Parzellen haben die Nummern 595/4+556/3 und 595/2+556/2.

Die Parzelle 595/4+556/3 ist zwar ca. 700 m<sup>2</sup> groß aber bei Beibehaltung der eingezeichneten Fluchtlinie alleine unbebaubar. Wir ersuchen Sie daher die Fluchtlinie auf 3 m bzw. 5 m zu reduzieren. Da wir 2 Kinder haben und jedem die Möglichkeit zum Bau eines Hauses geben möchten, würden wir uns über eine Änderung auf eine geringere Fluchtlinie sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

*Gertraud Aschenbrenner*  
*Heinrich Aschenbrenner*

## **Sachverhalt**

Das Schreiben ist nicht als Einwendung zur Flächenwidmungsplanänderung zu werten, sondern als Antrag für eine Bebauungsplanänderung

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den

### **Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Der gegenständliche Antrag ist anlässlich der 16. Bebauungsplanänderung zu bearbeiten.“

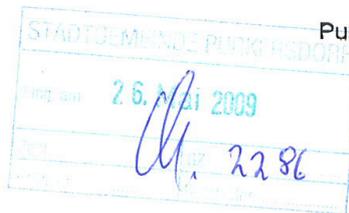
Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

c) Mag. Agnes Baumgartl

Mag. (FH) Agnes Baumgartl  
Süßfeldstrasse 57-59  
3002 Purkersdorf

Stadtgemeinde Purkersdorf  
Bauverwaltung  
Hauptplatz 1  
3002 Purkersdorf



Purkersdorf, 26. Mai 2009

**Stellungnahme:**

**Zl.: B-031-/2-Ha-1044 / Örtliches Raumordnungsprogramm - 10 Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf der 10. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms nehme ich innerhalb der Auflegungsfrist vom 15.04.2009 bis 27.05.2009 wie folgt Stellung:

**Stellungnahme zur mangelhaften Plandarstellung:**

- Parz. 501/2 und 501/6 (Gemeindegrenze zu Gablitz) sind als Gewässer ausgewiesen in der Realität jedoch verbaut.
- Der tatsächliche aktuelle (zumindest Stand Mitte 2008 - vermutlicher Beginn der Erhebungen zum vorliegenden Raumordnungsplan) Bestand der Bebauung ist nicht dargestellt. Als Beispiel dient u.a. die Bebauung der Parz. 531/4; 531/1; 531/5; 519/18; 525/87 Trafostation
- Befestigte Wege/versiegelte Flächen im Bereich Parz. 520/1 und 579/1 wurden nicht dargestellt.
- Behördlich bewilligte erhebliche Niveauveränderungen bzw. markante Geländebruchlinien / Böschungen wurden nicht, bzw. unrichtig dargestellt.

Dadurch ist eine Fehlinterpretation der Planaussage für einen Ortsunkundigen unvermeidlich.

**Stellungnahme zur geplanten Änderung der Bebauungsdichte:**

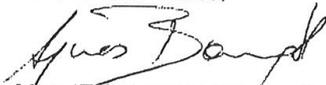
Zur Änderung/Beschränkung der Bebauungsdichte im BW-40 mit max. 3 WE ist festzuhalten, dass diese Einschränkung im Hinblick auf die Unterbindung von großvolumigen Verbauungen grundsätzlich zu befürworten ist. Diese Einschränkung darf sich jedoch nur auf jene Grundstücksgrößen beziehen, die entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen als eigenständige Bauplätze abteilbar zulässig sind. Einer Beschränkung der Teilung von Grundstücken aus diesem Titel kann nicht zugestimmt werden und würde tatsächlich einer Wertminderung entsprechen.

Daher ist einer Einschränkung auf max. 3 WE nur mit Bezug auf die in meinem Fall möglich abteilbaren Einzelgrundstücke zuzustimmen. Sollten Sie diesen Bezug nicht herstellen, so muss eine Einschränkung auf mindestens 4 WE erfolgen, um eine praktische Teilbarkeit zu gewährleisten (1,5 WE pro abteilbarem Grundstück sind vernünftigerweise nicht umsetzbar).

**Schlussfolgerung:**

Ich ersuche um Überarbeitung/Aktualisierung des Plandokumentes und Bestätigung, dass sich die Besiedlungsdichte auf die möglich abteilbaren Einzelgrundstücke bezieht, vor Beschlussfassung und Vorlage zur Genehmigung. Sollten Sie diese Bestätigung nicht vor Beschlussfassung ausstellen, so gehe ich davon aus, dass Sie einer Einschränkung auf mindestens 4WE zustimmen.

Freundliche Grüße,

  
Mag.(FH) Agnes Baumgartl

## **Sachverhalt**

Zur Plandarstellung: Der Kataster wird vom Vermessungsamt erstellt und enthält oftmals nicht den aktuellsten Baubestand. Der Ortsplaner ist bestrebt, fehlende Gebäude nachzutragen. Dies geschieht üblicherweise durch Aktualisierungen anlässlich eines Umwidmungsverfahrens und wird in Zusammenarbeit mit dem Bauamt durchgeführt. Anlässlich der Beschlussfassung der aktuellen Flächenwidmungsplan-Änderung erfolgt die Umstellung auf die neueste digitale Katastermappe 2009. Diese Plandarstellung entspricht dem aktuellen Stand und wurde hinsichtlich des Baubestandes vom Ortsplaner zusätzlich ergänzt.

Waldwege werden nicht als Verkehrsflächen gewidmet, grundsätzlich ist die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche nur für Straßen vorgesehen, die ins öffentliche Gut übernommen wurden bzw. im Zuge einer Abtretungsverpflichtung übernommen werden sollen.

Böschungen oder Niveauveränderungen werden im Maßstab 1:5000 generell nicht dargestellt bzw. sind nicht darstellbar.

Zur Widmung BW-40 max. 3 WE: selbstverständlich ist diese Maßnahme so gedacht, dass bei einer Grundteilung nicht auch die Anzahl der Wohneinheiten geteilt wird. Die Widmung "BW max. 4 WE" ist im Raumordnungsgesetz nicht vorgesehen.

Zur Präzisierung: Die durch Teilung entstandenen Grundstücke müssen die im Bebauungsplan festgelegte Mindestgröße haben und sind dann mit jeweils max. 3 WE bebaubar.

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den

### **A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Beibehaltung der Festlegung "BW-40 max. 3 WE" für den Bereich Süßfeldstraße.“

Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

d) Dipl.Ing. Martin Baumgartl

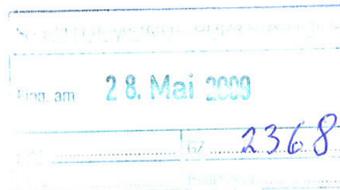
**Eisnecker Gabriele**

**Von:** Humpel Burkhard  
**Gesendet:** Donnerstag, 28. Mai 2009 08:05  
**An:** Haider Rainald  
**Cc:** Schlögl Karl; Viktor Weinzinger WienSüd  
**Betreff:** WG: Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des RO Programms  
**Anlagen:** Stellungnahme\_Raumordnungsplanänderung\_20090527.doc;  
Stellungnahme\_Raumordnungsplanänderung\_20090527.tif

B  
rll  
Wein  
th ✓

**Stadtgemeinde PURKERSDORF**  
Hauptplatz 1 | 3002 Purkersdorf

**Burkhard Humpel** | Stadtdirektor  
Tel.: 02231/63 601 DW 52 | Fax: /64 832  
Mobil: 0664/122 94 05  
e-mail: [b.humpel@purkersdorf.at](mailto:b.humpel@purkersdorf.at)  
[www.purkersdorf.at](http://www.purkersdorf.at)



---

**Von:** [Martin.Baumgartl@bau.oebb.at](mailto:Martin.Baumgartl@bau.oebb.at) [mailto:[Martin.Baumgartl@bau.oebb.at](mailto:Martin.Baumgartl@bau.oebb.at)]  
**Gesendet:** Mittwoch, 27. Mai 2009 21:37  
**An:** Humpel Burkhard  
**Betreff:** Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des RO Programms

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei schicke ich fristgerecht meine Stellungnahme zum Entwurf der 10. Änderung des Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Purkersdorf.

Ich bitte um entsprechende Kenntnisnahme und verbleibe

mit freundlichem Gruß,

Martin Baumgartl

Dr. Hild-Gasse 2-8/1/9  
3002 Purkersdorf  
0664 6170511

---

ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft, Vivenotgasse 10, 1120 Wien  
FN 71396w HG Wien, DVR 0063533, UID ATU 16210507

28.05.2009

Stadtgemeinde Purkersdorf  
Bauverwaltung  
Hauptplatz 1  
3002 Purkersdorf

DI Martin Baumgartl  
Dr. Hild-Gasse 2-8/1/9  
3002 Purkersdorf  
0664 6170511

Purkersdorf, am 27.05.2009

Betrifft  
Zl.: B-031-/2-Ha-1044  
Örtliches Raumordnungsprogramm - 10 Änderung  
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf der 10. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms nehme ich für den Bereich der unmittelbaren Umgebung meines Eigentums unter Zugrundelegung des entsprechenden Planauszuges innerhalb offener Frist Stellung wie folgt:

**Ad Plandarstellung:**

Der Baubestand auf den Plänen entspricht in einigen Punkten nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Daher ist eine Orientierung ausschließlich anhand der Pläne ohne Kenntnis der Örtlichkeit nahezu unmöglich.

**Ad Gefahrenzonen:**

Entlang Parz 501/1 (linksufrig des Gablitzbaches) ist der behördlich vorgesehene Retentionsbereich des Gablitzbaches nicht als Gefährdungszone ausgewiesen (5m Berme - siehe Hochwasser 1997!).

**Ad Bebauungsdichte:**

Wie die Bezeichnung der Parzelle 519/17 mit Süßfeldstraße 44-46 und die Bezeichnung der Parzelle 519/8 mit Süßfeldstraße 57-59 schon nahelegt, sind diese Parzellen jedenfalls in der Natur teilbar. Daher ist festzuhalten, dass die Beschränkung der Bebauungsdichte im BW-40 mit max. 3 WE nur und ausschließlich auf in eigenständige Bauplätze geteilte Parzellen Anwendung finden kann um eine entsprechende Wertminderung dieser beiden Parzellen durch das neue Raumordnungsprogramm zu verhindern.

Eine Möglichkeit zur Lösung des Problems ist die schriftliche Bestätigung, dass die Bebauungsdichte für diese beiden Parzellen jedenfalls auf eigenständig abgetrennte Bauplätze Anwendung findet und daher nach Trennung in der Natur die Bebauung beider Teile mit je 3 WE möglich ist.

Alternativ dazu kann auch die Bebauungsdichte für diese zwei Parzellen mit 6 WE festgelegt werden, um eine nachträglich Trennung ohne Schlechterstellung zu ermöglichen.

**Bis zur Verhinderung einer Schlechterstellung - zum Beispiel durch oben beschriebene Maßnahmen – erhebe ich Einspruch gegen die Änderung im Raumordnungsprogramm.**

Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung,

mit freundlichem Gruß,

Martin Baumgartl

## **Sachverhalt**

Zur Plandarstellung: Der Kataster wird vom Vermessungsamt erstellt und enthält oftmals nicht den aktuellsten Baubestand. Der Ortsplaner ist bestrebt, fehlende Gebäude nachzutragen. Dies geschieht üblicherweise durch Aktualisierungen anlässlich eines Umwidmungsverfahrens und wird in Zusammenarbeit mit dem Bauamt durchgeführt. Anlässlich der Beschlussfassung der aktuellen Flächenwidmungsplan-Änderung erfolgt die Umstellung auf die neueste digitale Katastermappe 2009. Diese Plandarstellung entspricht dem aktuellen Stand und wurde hinsichtlich des Baubestandes vom Ortsplaner zusätzlich ergänzt.

Waldwege werden nicht als Verkehrsflächen gewidmet, grundsätzlich ist die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche nur für Straßen vorgesehen, die ins öffentliche Gut übernommen wurden bzw. im Zuge einer Abtretungsverpflichtung übernommen werden sollen.

Böschungen oder Niveauveränderungen werden im Maßstab 1:5000 generell nicht dargestellt bzw. sind nicht darstellbar.

Zu Gefahrenzonen: Die Gefahrenzonen nach dem Forstgesetz und die Hochwasserabflussgebiete nach dem Wasserrechtsgesetz werden von den jeweiligen Behörden festgelegt und sind im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen.

Die Hochwassergefährdung entlang des Gablitzbaches wird dzt. von der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserbau WA3 untersucht und wird voraussichtlich Ende 2009 fertig gestellt sein. Nach Erlangen der Rechtskraft werden diese Daten im Flächenwidmungsplan dargestellt.

Zur Widmung BW-40 max. 3 WE: selbstverständlich ist diese Maßnahme vom Gesetzgeber so gedacht, dass bei einer Grundteilung nicht auch die Anzahl der Wohneinheiten geteilt wird. Die Widmung "BW max. 6 WE" ist im NÖ Raumordnungsgesetz allerdings nicht vorgesehen.

Zur Präzisierung: Die durch Teilung entstandenen Grundstücke müssen die im Bebauungsplan festgelegte Mindestgröße haben und sind dann mit jeweils max. 3 WE bebaubar.

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den

### **A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Beibehaltung der Festlegung "BW-40 max. 3 WE" für den Bereich Süßfeldstraße.“

Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

e) Ing. Wilhelm Baumgartl

Ing. Wilhelm Baumgartl  
Süßfeldstrasse 57  
3002 Purkersdorf

STADTGEMEINDE PURKERSDORF	
Datum 26. Mai 2009	
2234	

Purkersdorf, 25-05-2009

Stadtgemeinde Purkersdorf  
Bauverwaltung

Hauptplatz 1  
3002 Purkersdorf

2 Seiten per FAX 02231 62267

Betrifft  
Zl.: B-031-/2-Ha-1044  
Örtliches Raumordnungsprogramm - 10 Änderung  
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!  
Zum Entwurf der 10. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms nehme ich für den Bereich der unmittelbaren Umgebung meines Wohnortes unter Zugrundelegung des entsprechenden Planauszuges innerhalb offener Frist Stellung wie folgt:

**Plandarstellung:**

Gemeindegrenze zu Gablitz: Parz. 501/2 und 501/6 sind als Gewässer ausgewiesen in der Realität jedoch verbaut.

Bebauung: der tatsächliche aktuelle (zumindest Stand Mitte 2008 - vermutlicher Beginn der Erhebungen zum vorliegenden Raumordnungsplan) Bestand der Bebauung ist nicht dargestellt. Beispiel Bebauung der Parz. 531/4; 531/1; 531/5; 519/18; 525/87 Trafostation; u. dgl.

Befestigte Wege/versiegelte Flächen im Bereich Parz. 520/1 und 579/1 wurden nicht dargestellt.

Behördlich bewilligte erhebliche Niveauveränderungen bzw. markante Geländebruchlinien/Böschungen wurden nicht, bzw. unrichtig dargestellt.

Dadurch ist eine Fehlinterpretation der Planaussage insbesondere für ortsunkundige unvermeidlich.

**Gefahrenzonen:**

**Rote Zone:**

Angrenzend an Parz. 529/3 ist durch bauliche Maßnahmen (Verrohrung/Überdeckung des Rehgrabenbaches und Dammschüttungen, sowie durch bescheidmässig genehmigte Niveauveränderungen auf Parz. 531/3 die entsprechende Gefährdung im dargestellten Umfang nicht zutreffend.

Angrenzend an Parz. 519/1 und Parz. 519/14 ist durch die bestehenden Geländebeziehungen und die Böschungssicherung die entsprechende Gefährdung im dargestellten Umfang nicht zutreffend.

**Gelbe Zone:**

Angrenzend/entlang Parz. 519/34 ist ein schmaler Geländestreifen des natürlichen, mit Altbestand bestockten Steilufers des Ranzengrabenbaches als entsprechende Gefährdungszone im Umfang der Beurteilung durch die WR Behörde gegeben.

Im Bereich Parz. 581/1 ist der Gefahrenbereich nicht den örtlichen Geländebeziehungen entsprechend dargestellt - Hochwasserrückhaltebecken nicht berücksichtigt.

Bei Parz. 531/3 entspricht der Gefährdungsbereich nicht den gegebenen Geländebeziehungen, behördlich genehmigte Niveauveränderungen nicht berücksichtigt.

Entlang Parz 501/1 (linksufrig des Gablitzbaches) ist der behördlich vorgesehene Retentionsbereich des Gablitzbaches nicht als Gefährdungszone ausgewiesen (5m Berme - siehe Hochwasser 1997!).

Die Feststellung, dass auf die örtlichen Geländebeziehungen bei den Festlegungen der Gefahrenzonen ungenügend Bedacht genommen wurde, gilt sinngemäß auch für den Bereich Robert Hamerlinggasse und insbesondere für den Bereich Hardt Stremayergasse.

Auf die Gefahrenzonen, gegeben durch die die Waldfläche 520/1 zur Siedlung entlang der Süßfeldstrasse entwässernden Gräben im Zusammenhang mit den befestigten (für Schwerfahrzeuge befahrbaren) Flächen, wurde nicht eingegangen und entsprechende Flächen ausgewiesen.

**Bebauungsdichte:**

Zur Änderung/Beschränkung der Bebauungsdichte im BW-40 mit max. 3 WE ist festzuhalten, dass diese Einschränkung zur Hintanhaltung von großvolumigen Verbauungen grundsätzlich zu befürworten ist. Diese Einschränkung darf sich jedoch nur auf die Grundstücksgrößen beziehen, die entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Bauordnung) als eigenständige Bauplätze abteilbar zulässig sind. Die nach sonstigen gesetzlichen Bestimmungen zulässige Teilung von Grundstücken darf durch diese Festlegung keine Einschränkung erfahren. (Wertminderung/Schadenersatz).

Ich ersuche um Überarbeitung/Aktualisierung des Plandokumentes und Sicherstellung, dass sich die Besiedlungsdichte mit max. 3 WE auf die möglich abteilbaren Einzelgrundstücke bezieht, vor Beschlussfassung und Vorlage zur Genehmigung.

Mit freundlichen Grüßen



## Sachverhalt

Zur Plandarstellung: Der Kataster wird vom Vermessungsamt erstellt und enthält oftmals nicht den aktuellsten Baubestand. Der Ortsplaner ist bestrebt, fehlende Gebäude nachzutragen. Dies geschieht üblicherweise durch Aktualisierungen anlässlich eines Umwidmungsverfahrens und wird in Zusammenarbeit mit dem Bauamt durchgeführt. Anlässlich der Beschlussfassung der aktuellen Flächenwidmungsplan-Änderung erfolgt die Umstellung auf die neueste digitale Katastermappe 2009. Diese Plandarstellung entspricht dem aktuellen Stand und wurde hinsichtlich des Baubestandes vom Ortsplaner zusätzlich ergänzt.

Waldwege werden nicht als Verkehrsflächen gewidmet, grundsätzlich ist die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche nur für Straßen vorgesehen, die ins öffentliche Gut übernommen wurden bzw. im Zuge einer Abtretungsverpflichtung übernommen werden sollen.

Böschungen oder Niveauperänderungen werden im Maßstab 1:5000 generell nicht dargestellt bzw. sind nicht darstellbar.

Zu Gefahrenzonen: Die Gefahrenzonen nach dem Forstgesetz und die Hochwasserabflussgebiete nach dem Wasserrechtsgesetz werden von den jeweiligen Behörden festgelegt und sind im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen.

Die Hochwassergefährdung entlang des Gablitzbaches wird dzt. von der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserbau WA3 untersucht und wird voraussichtlich Ende 2009 fertig gestellt sein. Nach Erlangen der Rechtskraft werden diese Daten im Flächenwidmungsplan dargestellt.

Zur Widmung BW-40 max 3 WE: selbstverständlich ist diese Maßnahme so gedacht, dass bei einer Grundteilung nicht auch die Anzahl der Wohneinheiten geteilt wird. Die Widmung "BW max. 4 WE" ist im Raumordnungsgesetz nicht vorgesehen.

Zur Präzisierung: Die durch Teilung entstandenen Grundstücke müssen die im Bebauungsplan festgelegte Mindestgröße haben und sind dann mit jeweils max. 3 WE bebaubar.

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den

### **A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Beibehaltung der Festlegung "BW-40 max. 3 WE" für den Bereich Süßfeldstraße.“

Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

f) Ing. Roland Gersch, Brigitte Zorzi

## Schlögl Karl

**Von:** Humpel Burkhard  
**Gesendet:** Donnerstag, 28. Mai 2009 09:25  
**An:** Haider Rainald  
**Cc:** Schlögl Karl  
**Betreff:** WG: Nutzung Anton Hueber Gründe

Stadtgemeinde PURKERSDORF  
Hauptplatz 1 | 3002 Purkersdorf

Burkhard Humpel | Stadtamtsdirektor  
Tel.: 02231/63 601 DW 52 | Fax: /64 832  
Mobil: 0664/122 94 05  
e-mail: b.humpel@purkersdorf.at  
www.purkersdorf.at

Eing. am 28. Mai 2009	
Z. Nr.	107 2358
Abgefragt	Beschreiber

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Ronald.Gersch@auva.at [mailto:Ronald.Gersch@auva.at]  
Gesendet: Mittwoch, 27. Mai 2009 21:15  
An: Humpel Burkhard  
Betreff: Nutzung Anton Hueber Gründe

Sehr geehrter Herr Bgmstr. Schlögl!  
Sehr geehrter Herr Stadtamtsdirektor Humpel!

Konkludierend zu unserem Gespräch am 19.05 im Rahmen des Bürgermeister Sprechtages bzw. zu Ihrem Brief an den Bezirkshauptmann und dem Antwortschreiben von Herrn Bürgermeister Schlögl möchten wir auch im Namen der Anrainer Waldgasse folgende Forderungen festhalten.

Auf Grund der Rodungsaktivitäten im Bereich der Liegenschaft 176/1 Forst im Jahr 2008 existiert kein einziger Baum mehr auf diesem Teil und soll daher die gesamte Fläche mit der Widmung Forst, die an die Waldgasse angrenzt, wieder aufgeforstet werden. Weiters soll die Eintragung der Nutzungsgrenzen in der digitalen Katastermappe, in der Verlängerung der Waldgasse 175/5 bis zum Sportplatz 176/2, eben auf dieser neu aufgeforsteten Fläche gelöscht werden.

Diese Maßnahme, Schallschutz, optische und reale Trennung von Wohngebiet und Sportplatz, erhöht die Lebensqualität der Anrainer ungemein jetzt und für die Zukunft. Purkersdorf wird somit wieder einmal Bahnbrechendes auf dem Gebiet des Naturschutzes und zum Wohle seiner Bürger schaffen.

Vielen Dank im Voraus

Ing. Ronald Gersch  
Brigitte Zorzi

B  
Schlögl  
Weninger  
Herdes  
Hueber  
Zorzi

Der Inhalt des Schreibens hat keinen Bezug zum aktuellen Änderungsverfahren. Eine Wiederaufforstung kann über das Raumordnungsrecht nicht durchgesetzt werden.

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den  
**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Der Inhalt des Schreibens betrifft das aktuelle Änderungsverfahren nicht.“

Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

g) Inge und Erich Haas - Luisenstraße

Inge und Erich HAAS  
Luisenstraße 1c  
3002 Purkersdorf

STADTGEMEINSCHAFT PURKERSDORF	
Empf. am:	27. Mai 2009
Zahl:	2378
Beleg:	

B  
Bgm  
Weininger  
Kluber  
Purkersdorf, 11.05.2009

An die  
Stadtgemeinde Purkersdorf  
Hauptplatz 1  
3002 Purkersdorf

**Betrifft: Änderung des Flächenwidmungsplanes – Einwendungen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!  
Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates!

Wir sind Eigentümer der Liegenschaften 931/1, 2955 m<sup>2</sup>, Eigentümer Inge und Erich Haas je 1/2, und der Liegenschaft 931/2, 2.036m<sup>2</sup>, Eigentümerin 1/1 Inge Haas.

Gegen die geplante Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Purkersdorf, 10. Änderung, erheben wir folgende Einwände:

Das Festlegen einer Maximalanzahl an Wohneinheiten pro Grundstück führt zu einer außerordentlichen und unzumutbaren Entwertung unserer Grundstücke. Wir haben Verständnis für die raumordnungspolitischen Maßnahmen der Stadtgemeinde, in unserem Fall wird aber weit übers Ziel hinaus geschossen, und es entsteht eine Ungleichbehandlung zu Liegenschaftseigentümern, deren Grundflächen bessere Topografien und kleinere Flächen aufweisen. Diese Maßnahme entspricht daher nicht dem Prinzip der Gleichbehandlung aller BürgerInnen. Es wäre daher im Zuge der Änderung der Raumordnung zu prüfen, ob nicht eine Möglichkeit geschaffen werden kann, die Flächenwidmung auf eine maximale Gebäudeanzahl mit je max. 3 Wohneinheiten festzulegen. In unserem Fall könnte man die Liegenschaftsfläche durch die Mindestgröße eines Bauplatzes teilen und so eine Anzahl an Gebäuden mit max. 3 Wohneinheiten festlegen. Auf das Grundstück 931/1 angewendet würde das etwa bedeuten: 6 Gebäude, max. Wohneinheiten/Gebäude 3. Das wären auf dieser fast 3000m<sup>2</sup> großen Liegenschaft max. 18 Wohneinheiten.

Unseres Erachtens sollte sich die Verordnung der maximalen Wohneinheiten also auf die Mindestfläche von bebaubaren Grundstücken beziehen, etwa: Beschränkung des Bauland-Wohngebietes auf max. 3 Wohneinheiten pro 500m<sup>2</sup> Liegenschaftsfläche. Der Effekt für die beabsichtigte Änderung der örtlichen Raumordnung wäre der gleiche, weil ja davon ausgegangen werden muss, dass größere Liegenschaften, um sie besser verwertbar zu machen, in Zukunft auf das Mindestmaß geteilt werden, um optimale wirtschaftliche Ausnützungen der Grundressourcen zu erzielen. Unser Vorschlag würde aber erlauben, die Liegenschaftsflächen groß zu behalten und so mehr Raum zwischen den Gebäuden zu belassen.

Wir ersuchen sie, unsere Einwände zu prüfen und danken im Voraus für die Berücksichtigung unseres Vorschlages.

Mit besten Grüßen

Erich Haas.  
Inge Haas

## **Sachverhalt**

Die Einschätzung ist richtig, dass es bei großen Liegenschaften durch Grundteilungen zu einer besseren Nutzbarkeit kommen kann und wird.

Innerhalb eines typischen Einfamilienhausgebietes ist die Teilung und Bebauung eines großen Grundstückes durchaus erwünscht, wenn dadurch die Maßstäblichkeit seiner Umgebung aufgenommen wird. Dass die Maßstäblichkeit gewahrt wird, dafür garantiert die in den Bebauungsbestimmungen festgelegte Grundstücks-Mindestgröße.

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den

### **Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Beibehalten der vorgeschlagenen Beschränkung auf 3 Wohneinheiten im gegenständlichen Bereich.“

Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

h) Heinz Heger - Wientalstraße

Heinz HEGER  
Vöslauer Straße 38  
2500 BADEN

STADTGEMEINSCHAFT FÜRKERSDORF	
Empf am -5. Mai 2009	
Zahl:	07
Belagen:	Bearbeiter

1889 B, Werninger  
Bücher  
Birkersdorf, 5. Mai 2009

Betreff: Grundstück in 3002 Neu-Birkersdorf  
Wientalstraße 42  
Eigentümer Helga u. Heinz HEGER

an das Bauamt der  
Stadtgemeinde Birkersdorf  
Abgabe: persönlich

Aufgrund des Einsichts in den aufgelegten Flächenwidmungssystem  
kann ich entnehmen, daß das meine Gattin und mir gehörende  
Grundstück großteils vom hundertjährigen Hochwasserabfluß-  
bereich betroffen ist. Dadurch ist eine Bebauung, nur  
erschwert möglich und ich ersuche um Aufklärung.  
Es ist auch die Einbeziehung in den Hochwasserabflußbereich  
(obwohl eine Regulierung des Wien Flusses vor einigen  
Jahren erfolgte) ein nichtlich empfindliche „WESTMINDEDUNG“  
für die Besitzer feststellbar.

Ich ersuche um die Verlegung der vorderen Baufluchtlinie  
an Straße, damit eine Bebauung des Grundstückes,  
bis zur Bebauungsdichte ermöglicht werden kann.  
Kauf heutiger Auskunft im Bauamt Birkersdorf das 220m<sup>2</sup>  
Baufläche verbaut werden. Das Grundstück ist 657m<sup>2</sup> groß.  
Sollten die Bebauungsverschriften für den Hochwasserbereich  
verändert sein, dann bitte um Bekanntgabe.  
Ich behalte mir eventuell rechtliche Schritte bezüglich der  
Westmindeung meiner und meiner Gattin gehörenden Grundstückes  
vor.

## **Sachverhalt**

Hochwasserabflussgebiete nach § 38 Wasserrechtsgesetz, festgelegt vom Amt der NÖ Landesregierung Gruppe Wasser, Abteilung Wasserbau WA3, sind im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Es handelt sich nicht um eine Widmung, sondern um eine Kennzeichnung.

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den

### **A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Die Gemeinde ist verpflichtet, die HQ 100-Bereiche im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen.

Die Abänderung der von der NÖ Landesregierung, Abt. Wasserbau, WA3, festgelegten Wasseranschlagslinie für ein 100-jährliches Hochwasser durch die Gemeinde ist nicht möglich. Eine Änderung kann nur durch die entsprechende Dienststelle des Landes erfolgen. Bauführungen in HQ 100-Bereichen sind prinzipiell möglich, im Baubewilligungsbescheid sind hierfür entsprechende Auflagen vorzuschreiben. Die Darstellung bleibt daher bis zu einer Neufestlegung durch das Amt der NÖ Landesregierung unverändert. Die gewünschte Änderung der Baufluchtlinie ist im Zuge der 16. Änderung des Bebauungsplanes zu behandeln.“

Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

i) Elisabeth Holzer-Klemmer – Tullnerbachstraße 67

Elisabeth HOLZER – KLEMMER  
Tullnerbachstraße 67  
3011 NEUPURKERSDORF

STADTGEMEINDE PURKERSDORF	
eing am	- 5. Mai 2009
Nr.	67
Betreiber	Bearbeiter

1879

15

An die Stadtgemeinde PURKERSDORF  
z. H. Herrn Bürgermeister  
Mag. Karl SCHLÖGL  
Hauptplatz 1  
3002 PURKERSDORF

PURKERSDORF, 04.05.2009

Betreff: Liegenschaft 3011 NEUPURKERSDORF  
Tullnerbachstraße 67  
Umwidmung in Bauland-Kerngebiet

Wenig  
Schlegl  
Verstehe ich!!

Sehr geehrter Herr Bürgermeister !

Als neue Besitzerin obiger Baurechtsliegenschaft ersuche ich im Zuge der Erstellung des neuen Bebauungsplanes für unser Stadtgebiet um Umwidmung meines Grundstückes von der derzeitigen Widmung „Bauland-Betriebsgebiet“ in „Bauland-Kerngebiet“.

Das Gebäude ist ein ehemaliges Forsthaus und war schon immer ausschließlich als Wohnhaus genutzt. Im „Bauland-Betriebsgebiet“ ist Wohnnutzung nicht zulässig.

Mit der Bitte um positive Erledigung verbleibe ich

hochachtungsvoll

(Elisabeth HOLZER)

## **Sachverhalt**

Das Schreiben ist als Umwidmungsantrag zu bewerten und nicht als Einwendung zur laufenden Flächenwidmungsplanänderung

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den

### **Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Das Schreiben ist als Umwidmungsantrag zu bewerten und ist daher beim nächsten Umwidmungsverfahren zu bearbeiten.“

Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

j) Gustav Huber – An der Stadlhütte 9

Herr  
Gustav Huber  
An der Stadlhütte 9  
3011 Untertullnerbach

Tit.  
Stadtgemeinde Purkersdorf  
Hauptplatz 1  
3002 Purkersdorf

STADTGEMEINSCHAFT PURKERSDORF	
Ring am	20. Mai 2009
Zahl	07 2170
Beilagen	Beitrag

B  
Bm  
Waininger  
The

Untertullnerbach am 19.05.2009

Betreff: Örtliches Raumordnungsprogramm – 10. Änderung.

Betreffend der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes möchte ich Ihnen mitteilen, dass das Grundstück auf dem das Buswartehäuschen, An der Stadlhütte 9, EZ 1951 GST-Nr. 375/5, errichtet wurde, Eigentum von Gustav Huber ist.

Die von mir, Gustav Huber laut Vertrag zur Verfügung gestellte Grundfläche für das Buswartehäuschen beträgt das Naturmaß 6 m x 1,90 m = 11,40 Quadratmeter und ist die betonierte Basis für das Bauwerk.

Die Vereinbarung wurde am 02.04.1999 erstellt und am 30.04.1999 von der Stadtgemeinde Purkersdorf und von der damaligen Bürgermeisterin Fr. Traude Eripek unterzeichnet.

Richtlinien und Optionen sind aus der Vereinbarung ersichtlich.

Eine Abtretung ins öffentliche Gut wurde nicht vereinbart und ich ersuche diesen Grundstückteil im Bauland zu belassen.

Mit freundlichen Grüßen

Gustav Huber

Vertragskopie

Herr  
Gustav Huber  
An der Stadlhütte 9  
3011 Untertullnerbach

STADTGEMEINDE PURKERSDORF		STADTGEMEINDE PURKERSDORF	
Eing. am 20. April 1999		Eing. am 30. April 1999	
Zahl	10	Zahl	10
Beilagen	1	Beilagen	1

Herrn  
Stadtgemeinde Purkersdorf  
Hauptplatz 1  
3002 Purkersdorf

Untertullnerbach am 02.04.1999

Vereinbarung zwischen Stadtgemeinde Purkersdorf und Gustav Huber betreffend  
EZ 1951 KG. Purkersdorf Parzelle Nr. 375/5, 375/6, Bp.:110/4.

Ich, Gustav Huber wohnhaft an der Stadlhütte 9, gebe hiermit der Stadtgemeinde Purkersdorf meine Zustimmung zur Aufstellung eines Buswartehäuschen auf meinem Grundstück laut beiliegenden Plan mit der Nr. WS2/24 unter folgenden Voraussetzungen:

- 1.) Die Gartenumzäunung muß schonend herausgeschnitten werden.
- 2.) Die Thujen müssen versetzt werden.
- 3.) Eine dichte Abgrenzung zum Grundstück muß gegeben sein.
- 4.) Ein Abfallbehälter, der regelmäßig entsorgt wird, muß vorhanden sein.
- 5.) Etwaige Beschädigungen bei der Errichtung des Häuschens und in der Folge an meinem Grundstück müssen gemeindeseits behoben werden.
- 6.) Sollte das Wartehaus entfernt werden, muß die Stadtgemeinde den Urzustand auf ihre Kosten wieder herstellen.
- 7.) Diese Vereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Purkersdorf und Gustav Huber läuft auf 15 Jahre und der Standort darf nur als Buswartehäuschen verwendet werden. Vor einer neuerlichen Verlängerung muß zwischen beiden Parteien das Einvernehmen hergestellt werden.

Mit der vorliegenden Vereinbarung vollinhaltlich einverstanden erklärt sich die Stadtgemeinde Purkersdorf.

Gustav Huber

Für die Stadtgemeinde Purkersdorf  
DIE BÜRGERMEISTERIN

Traude Eripek

(Traude Eripek)



## **Sachverhalt**

Die bestehende Vereinbarung wurde bei der Änderung nicht berücksichtigt.

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den

### **Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Entfall des Änderungspunktes. Der Standort des Buswartehäuschens verbleibt im Bauland.“

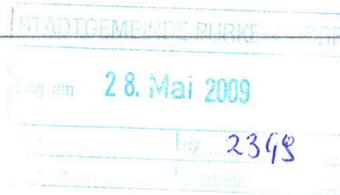
Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

k) Mag. Leopold Kittinger – Deutschwaldstraße 10b

**Eisnecker Gabriele**

**Von:** Humpel Burkhard  
**Gesendet:** Mittwoch, 27. Mai 2009 10:25  
**An:** Haider Rainald  
**Cc:** Schlögl Karl; Viktor Weinzinger WienSüd  
**Betreff:** WG: z.Hd. Herrn Reg.Rat HUMPEL - Änderung der Raumordnung Grundstück 137/2 - Koller Privatstiftung



B  
Kollner  
Koller  
Weinzinger  
Viktor

**Stadtgemeinde PURKERSDORF**  
Hauptplatz 1 | 3002 Purkersdorf

**Burkhard Humpel** | Stadtamtsdirektor  
Tel.: 02231/63 601 DW 52 | Fax: /64 832  
Mobil: 0664/122 94 05  
e-mail: [b.humpel@purkersdorf.at](mailto:b.humpel@purkersdorf.at)  
[www.purkersdorf.at](http://www.purkersdorf.at)

**Von:** Notariat Mag. Kittinger [<mailto:mag.kittinger@notariat-moedling.at>]  
**Gesendet:** Mittwoch, 27. Mai 2009 10:15  
**An:** Humpel Burkhard  
**Betreff:** z.Hd. Herrn Reg.Rat HUMPEL - Änderung der Raumordnung Grundstück 137/2 - Koller Privatstiftung

Sehr geehrter Herr Regierungsrat!

Zur Zahl B-031/2-HA-1044 ist eine Änderung der örtl. Raumordnung geplant, welche auch das im Betreff genannte Grundstück der Koller Privatstiftung betrifft.  
Dieses Grundstück liegt an der Deutschwaldstraße mit optimaler Verkehrsanbindung, so nahe am Zentrum der Stadtgemeinde Purkersdorf, dass dieses Grundstück eigentlich zum Stadtgebiet gerechnet werden kann.  
Die umliegenden Grundstücke sind ebenfalls bereits verdichtet bebaut.  
Nach Meinung des Vorstandes der Koller Privatstiftung sind die Gründe, warum eine Raumordnungsänderung notwendig wird, welche eine Verringerung der Bebauungsdichte zentrumsferner Grundstücke plant, für das gegenständliche Grundstück nicht anzuwenden, sodass der Antrag gestellt wird, dieses Grundstück von der Änderung der Raumordnung auszunehmen.

Ich zeichne

mit freundlichen Grüßen

Mag. Leopold Kittinger  
Öffentlicher Notar  
2340 Mödling, Freiheitsplatz 8  
Tel +43 2236 22 272  
Fax +43 2236 22 272-15  
[mag.kittinger@notariat-moedling.at](mailto:mag.kittinger@notariat-moedling.at)

27.05.2009

## Sachverhalt

Wie schon im Entwicklungskonzept 2003 festgelegt, sollen in bestimmten Bereichen Purkersdorfs die örtlichen Siedlungsstrukturen geschützt und die Charakteristik des Stadt- und Landschaftsraumes bewahrt werden. Die Ziele des Entwicklungskonzeptes wurden anschließend in 2 Ebenen realisiert:

Flächenwidmungsplan 2003: ggf. Senkung der zulässigen Zahl der Einwohner pro ha.

Bebauungsplan 2003: Angleichung/Senkung der Bebauungsdichte an die veränderte Widmung.

Für die o.g. Liegenschaft Deutschwaldstraße 10b hat es im Jahr 2003 übrigens weder bei der Einwohnerdichte/ha noch bei der Bebauungsdichte eine Änderung gegeben.

Mit der nunmehr geplanten Einschränkung der Bebaubarkeit auf 3 WE pro Bauplatz wird nicht die Bebauungsdichte gesenkt, sondern die Charakteristik der Bebauung beeinflusst. Große Grundstücke können z.B. nicht mehr mit großflächigen Wohnhausanlagen bebaut werden, die Bebauung ist mit 3 WE pro Bauplatz beschränkt. Solche Grundstücke können jedoch in kleinere Parzellen geteilt werden, deren Mindestgröße im Bebauungsplan festgelegt ist. Jeder der so entstehenden Bauplätze kann mit max. 3 Wohneinheiten bebaut werden. Das Ergebnis sind kleinmaßstäbliche Gebäudestrukturen, die sich der Charakteristik der umgebenden Siedlungsgebiete angleichen.

Dzt. Bebauungsmöglichkeiten:

Grundstücksgröße 2.500 m<sup>2</sup>

Beb.Dichte 20% = 500 m<sup>2</sup> bebaubar

Bauklasse I,II = max. 2 Gesch. + ausgebautes DG

Beb.Weise offen, gekuppelt

Erzielbare Bruttogeschoßfläche (Faktor 2,75) = 1.375 m<sup>2</sup> brutto

= Nettogeschoßfläche (Faktor 0,75) = 1.031 m<sup>2</sup> netto

Bei durchschnittlicher Wohnungsgröße von ca. 80 m<sup>2</sup> = 12 Wohnungen

Umwidmung in BW-30, max. 3 WE – Teilung des Grundstückes in 4 Parzellen à 625 m<sup>2</sup>:

Beb.Dichte, Bauklasse und Bebauungsweise bleiben gleich

Max. 3 Wohnungen pro Parz. insgesamt 12 Wohnungen

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den

### **A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Die Einschränkung auf BW-30, max. 3 Wohneinheiten, soll beibehalten werden. Sie hat keinen Einfluss auf die Bebauungsdichte für die gegenständliche Liegenschaft.“

Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

1) Dkfm. Hilde Kremhöller – Tullnerbachstraße 12

Dkfm. Hilde Kremhöller  
Schelleing. 26/3/17  
1040 Wien

ST	
Dat	28. Mai 2009
Z	2352
F	

B  
Bpm  
Winkl  
Thi

Stadtgemeinde Purkersdorf  
Bauverwaltung

2009-05-26

Hauptplatz 1  
3002 Purkersdorf

Betr.: Raumordnung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich plane schon seit langem eine Garage in der rechten Gartenecke meines Grundstückes Tullnerbachstr.12 bauen zu lassen. Habe jetzt die Hecke zurückschneiden lassen und möchte im Herbst den Apfelbaum umschneiden lassen, um dann dort eine Garage aufstellen zu lassen. Auf Grund des Gefälles der angrenzenden straßenseitigen Wiese sehe ich keine andere Möglichkeit für eine Zufahrt auf mein Grundstück.

Ich hoffe, dass diese geringe bauliche Maßnahme bewilligt wird.

Da die gegenüberliegenden Häuser laut Plan nicht vom Hochwasser betroffen sind, könnte man die Dämmung flussabwärts weiterziehen, dann wären die Objekte Tullnerbachstr. 12 und 14 nicht betroffen.

Hoffe auf eine positive Erledigung und verbleibe mit freundlichen Grüßen

*Dkfm Kremhöller*

## **Sachverhalt**

Das Schreiben ist als Anfrage zu einem künftigen Bauprojekt zu bewerten und hat keinen Bezug zur laufenden Flächenwidmungsplanänderung.  
Bauführungen in HQ 100-Bereichen sind prinzipiell möglich, im Baubewilligungsbescheid sind hierfür jedoch Auflagen vorzuschreiben.

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den

### **Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Der Inhalt des Schreibens betrifft das aktuelle Änderungsverfahren nicht und sind die im Entwurf festgehaltenen Eintragungen beizubehalten.“

Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

m) Thomas Luger – Schöffelgasse 16

STADTGEMEINSCHAFT PURKERSDORF	
Datum	27. Mai 2009
Fax	7 23601-94
Betreiber	

**Thomas Luger**  
**Schöffelgasse 16**  
**3002 Purkersdorf**

**Tel.: 02231/64379, Mobil: 0664/1001914**

AN/to: Stadtgemeinde Purkersdorf

Fax: 63601-94

z.Hd.v./attn.: Hr. Haider - BAUAMT

Unser Zeichen/our contact: Thomas LUGER

SEITENANZAHL (INKL. DECKBLATT)  
number of sheets (incl. cover sheet):

1

BETREFF/Ref.: **Örtliches Raumordnungsprogramm 10. Änderung**  
**E I N S P R U C H** zu  
**Liegenschaft: 3002 Purkersdorf, Schöffelgasse 16**

Sehr geehrter Herr Haider!

Bezugnehmend auf die schriftliche Verständigung zur 10. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes vom 09.04.2009 möchte ich folgenden Einspruch einbringen.

Auf dem Plan, auf dem die Änderungen der Hochwasserschutzlinie HQ 100 vermerkt sind, sind auf unserer Liegenschaft (3002 Purkersdorf, Schöffelgasse 16) noch die alten Gebäude eingezeichnet. Diese Gebäude wurden größtenteils abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Im Zuge des Neubaus wurde der Innenhof durch die Erweiterung einer Garage und den Bau einer ca. 3 m hohen Mauer zwischen Garage und Wohngebäude von der Tullnerbachstraße bzw. Schöffelgasse abgetrennt.

Durch diese bauliche Maßnahme ist der Innenhof größtenteils vor Hochwasser geschützt.

Ich ersuche Sie daher die Hochwasserschutzlinie an den aktuellen Bbauungsstand anzugleichen.

Vielen Dank im Voraus für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Thomas Luger

*B. Weininger*  
*Thomas Luger*  
*Silber*  
*TL*

## **Sachverhalt**

Hochwasserabflussgebiete nach § 38 Wasserrechtsgesetz, festgelegt vom Amt der NÖ Landesregierung Gruppe Wasser, Abteilung Wasserbau, WA3, sind im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Es handelt sich nicht um eine Widmung, sondern um eine Kennzeichnung.

Zum Baubestand:

die Gemeinde ist bestrebt, den vom Vermessungsamt zur Verfügung gestellten Kataster hinsichtlich des Baubestandes möglichst aktuell zu halten. Es werden seit Jahren und in regelmäßigen Abständen die neu errichteten Gebäude nachgetragen, die in der digitalen Katastermappe noch nicht aufscheinen. Im konkreten Fall wurden die aktuellen Gebäudeumrisse nunmehr nachgetragen. Einfriedungsmauern werden im Kataster nicht dargestellt.

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den

### **A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Die Abänderung der vom Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Wasserbau, WA3, festgelegten Wasseranschlagslinie für ein 100-jährliches Hochwasser durch die Gemeinde ist nicht möglich, eine Änderung kann nur durch die entsprechende Dienststelle des Landes erfolgen. Die Gemeinde ist verpflichtet, die HQ 100-Bereiche im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Darstellung bleibt daher bis zu einer Neufestlegung durch das Amt der NÖ Landesregierung unverändert.“

Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

n) Maria Parzer, Helga Reha, Sabine Aicher, Marga Schmidl, Christian Schlagitweit

Maria Parzer  
Helga Reha, GR Sabine Aicher  
StR Marga Schmidl, GR Christian Schlagitweit

vertreten durch GR Maria Parzer  
p.A.  
Berggasse 8/3  
3002 Purkersdorf

15.05.2009

An die  
Stadtgemeinde Purkersdorf  
Bauabteilung  
Rathaus  
3002 Purkersdorf

STADTGEMEINDE PURKERSDORF	
Datum	18. Mai 2009
Zeit	17:21:37
Belegnr.	

B

Ohlitz  
Weininger  
Sillig  
Thi

**Einwendungen gegen die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes  
(Flächenwidmungsplanes in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom  
31. März 2009)**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen die in der Sitzung des Gemeinderates vom 31-03-2009 beschlossene Änderung des Flächenwidmungsplanes, Pkt. 1, erheben wir folgende Einwände:

1. Zum Bereich der gesamten Siedlung „Baunzen“:

Unser Vorschlag: von 3 Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten herabsetzen

Hier ist aus unserer Sicht eine typische Einfamilienhausgegend und noch dazu liegt dieser Stadtteil weit ab vom Zentrum und ist an öffentliche Verkehrsmitteln kaum angebunden. Es wäre daher aus unserer Sicht angebracht, in diesem Bereich eine Beschränkung auf 2 Wohneinheiten vorzunehmen.

2. Zur Ausnahme für einen Teil der Grillparzerstraße/ Heimgarten (beim „Immorent“-Bau in Deutschwald):

Vorschlag: Ausnahme streichen

Die vorgeschlagene Ausnahme von der Bebauungsbeschränkung auf 3 Wohneinheiten würde zwar dem derzeit dort befindlichen Immorent-Bau entsprechen, für die Zukunft ist dieses Gebiet aber ebenso wie die umliegenden Straßenzüge ein Bereich, für den die Voraussetzungen für die Beschränkung auf 3 Wohneinheiten unbestritten vorliegen. Es soll mit der Ausnahme keinesfalls eine Bausünde (wenn sie auch der bisherigen Widmung entsprach) auf Dauer festgeschrieben werden noch sollen durch diese Ausnahme eventuelle Begehrlichkeiten in anderen Bereichen geweckt werden.

GR Maria Parzer im Namen der oben Angeführten

Maria Parzer

## **Sachverhalt**

Baunzen: Die Beschränkung auf 3 WE berücksichtigt die bestehenden Wohngebäude mit mehr als 2 WE.

Heimgarten: Die Wohnhausanlage auf der gegenständlichen Liegenschaft wird demnächst fertig gestellt und bezogen, sie entspricht in allen Belangen den geltenden Bestimmungen. Es scheint nicht sinnvoll, hier nachträglich eine Beschränkung einzuführen, diese Maßnahme käme zumindest innerhalb der nächsten 50 Jahre nicht zur Geltung.

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den

### **Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Baunzen: Beibehaltung der Beschränkung auf 3 Wohneinheiten.

Heimgarten/Grillparzergasse: Beibehaltung der bestehenden Widmung (BW-30 ohne Beschränkung der Wohneinheiten).

Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

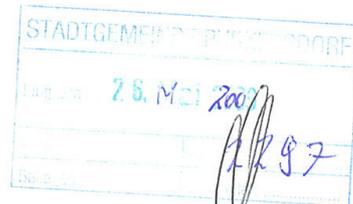
o) Gottfried Rath - Sagbergstraße

Gottfried RATH  
Sarobagasse 13  
2103 Langenzersdorf

Langenzersdorf, 2009-05-26

Tel.: (02244) 25 20  
oder 0676 95 424 13

An die  
Bauverwaltung der  
Stadtgemeinde Purkersdorf  
z.H. Herrn Haider  
Hauptplatz 1  
3002 Purkersdorf



*Weniger  
Th*

Betreff: Örtliches Raumordnungsprogramm 10. Änderung – Einspruch  
Zl. B-031/2-Ha-1044, Ihr Schreiben vom 9.4.2009

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nach meiner heutigen Einsicht in die obengenannte Änderung zum Bebauungsplan erhebe ich in offener Frist Einspruch gegen die Widmung meines Grundstückes mit der Pz-Zahl 442/68 in 3002 Purkersdorf, Sagbergstraße 16 als „GRÜNLAND-PARK“ und stelle gleichzeitig den Antrag auf Umwidmung des Grundstückes auf „BAULAND – WOHNGEBIET“.

Das Grundstück scheint uns durch seine Lage inmitten von Siedlungshäusern durchaus für eine Bebauung durch ein kleines (Fertigteil-)Haus geeignet, insbesondere als durch meinen älteren Sohn und dessen junger Familie, der derzeit noch in Hietzing in einem Mietverhältnis wohnt, Eigenbedarf gegeben wäre. Meines Wissens besteht auch seitens der NÖ. Landesgesetze die Möglichkeit der Bebauung auch von Grundstücken, die (knapp) weniger als 500 m<sup>2</sup> haben, sofern sie (wie es in unserem Fall gegeben ist) inmitten des bebauten Wohngebietes liegen.

Mit dem Ersuchen, mein Anliegen zu unterstützen und meinem Antrag stattzugeben verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Gottfried Rath

Gottfried RATH  
Sarobagasse 13  
2103 Langenzersdorf

Langenzersdorf, 2009-05-27

Tel.: (02244) 25 20  
oder 0676 95 424 13

An die  
Bauverwaltung der  
Stadtgemeinde Purkersdorf  
z.H. Herrn Haider  
Hauptplatz 1  
3002 Purkersdorf



B  
Bpm  
Wim Ring

Betreff: Örtliches Raumordnungsprogramm 10. Änderung – Einspruch  
Zl. B-031/2-Ha-1044, Ihr Schreiben vom 9.4.2009

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nach meiner gestrigen Einsicht in die obengenannte Änderung zum Raumordnungsprogramm erhebe ich in offener Frist – ergänzend zu meinem gestrigen Schreiben – auch Einspruch gegen die nochmalige Verkleinerung meines Grundstückes aufgrund der offenbar geplanten Ausweitung der Verkehrsflächen an der Ecke Sagbergstraße - Schlöglgasse

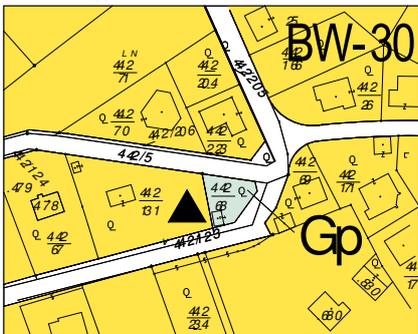
Mit freundlichen Grüßen

Gottfried Rath

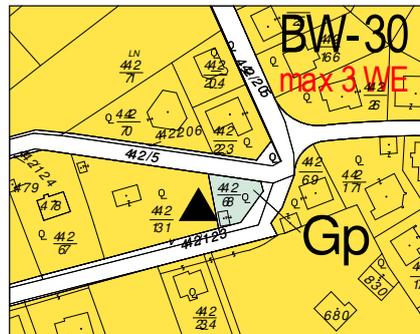
## Sachverhalt

Es hat keine Umwidmung stattgefunden. Seit dem Jahre 1984 ist diese Liegenschaft als Gp gewidmet.

Keine Änderung hat es auch bei der Abgrenzung zwischen der Verkehrsfläche und der als Gp gewidmeten Fläche der Parz. 442/68 gegeben.



6. Änderung des Flächenwidmungsplanes, Beschlussfassung Juli 2003



10. Änderung des Flächenwidmungsplanes, Auflage April - Mai 2009

Im Bereich der Parz. 442/68 hat es keine Änderung gegeben, gegen die eine Einwendung gemacht werden könnte. Der Inhalt des Schreibens betrifft das aktuelle Änderungsverfahren daher nicht.

Das Schreiben kann als Antrag auf Umwidmung gewertet werden. Die Hineinnahme eines neuen Änderungspunktes in ein laufendes Verfahren ist rechtlich ausgeschlossen.

Auswirkungen bzw. der Wirkungslosigkeit einer BW-Widmung:

Grundstücksgröße: 420 m<sup>2</sup>

Baubestand lt. Kataster: 22 m<sup>2</sup> (Trafohäuschen der Wienstrom).

Laut bestehender Bebauungsbestimmungen ist die Mindestgröße eines Bauplatzes in der offenen und gekuppelten Bauweise mit 500 m<sup>2</sup> festgelegt. Selbst bei Widmung der Fläche als Bauland könnte es zu keiner Bauplatzerklärung kommen, das Grundstück wäre somit nicht bebaubar.

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den

### **A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Die Einwendung ist als Widmungsänderungsantrag zu werten. Dies ist aber aus rechtlichen Gründen nicht möglich, da das Grundstück weniger als die erforderlichen 500 m<sup>2</sup> aufweist. Die Baufluchtlinien sind bereits seit der 6. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes bestehend und werden nicht geändert.“

Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

p) Mag. Helga Reha - Gefahrenzonen

Mag. Helga Reha  
Hardt-Stremayrg. 13  
3002 Purkersdorf

Stadtgemeinde Purkersdorf  
Bauverwaltung  
Hauptplatz 1  
3002 Purkersdorf

STADTGEMEINDE PURKERSDORF	
Datum	25. Mai 2009
Zahl	2257
Beleg	

Purkersdorf, am 22.5.09

B  
Blm  
Wieder  
Re

Betr.: Örtliches Raumordnungsprogramm - 10. Änderung/Linzer Str. 30+32

S T E L L U N G N A H M E

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wenn man - wie ich - mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln darum gekämpft hat, dass dem Gablitzbach möglichst viel Platz eingeräumt wird und er nicht von Betonmauern beengt wird, freut man sich über jeden noch so bescheidenen Grünstreifen am Rande des Baches.

Im Sinne der Sicherheit aller Beteiligten wäre es jedoch ratsam, die Ergebnisse des Gefahrenzonenplanes, der derzeit vom Land ausgearbeitet und auch demnächst fertig gestellt wird, mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Helga Reha

## **Sachverhalt**

Wie schon im Erläuterungsbericht vom 25.03.2009 unter Pkt.3 beschrieben, werden die Hochwasserabflussgebiete für den Gablitzbach im Abschnitt zwischen Kreuzung mit der B1 und Gemeindegrenze Gablitz derzeit von der Wasserbauabteilung des Landes NÖ ausgearbeitet. Frühestens Ende 2009 ist mit der Fertigstellung zu rechnen, nach Vorliegen der digitalen Daten erfolgt die Kenntlichmachung im Flächenwidmungsplan.

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den

### **Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Sobald die Hochwasserabflussbereiche vom Land NÖ, Abt. Wasserbau, WA3, fertiggestellt und freigegeben sind, sind sie in den Flächenwidmungsplan bei einer weiteren Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zu übernehmen.“

Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

q) Rita und Ing. Herbert Sidla – Auf der Schanz

Rita u. Ing. Herbert SIDLA

Auf der Schanz 9  
3002 Purkersdorf

An die  
Stadtgemeinde Purkersdorf  
BAUVERWALTUNG

Hauptplatz 1  
3002 Purkersdorf

Purkersdorf, am 15.04.2009



B  
Bpm ✓  
Wankig  
2 Stellungnahme  
ma Anträge  
F2 F2  
Lille R

**Betrifft:** 10. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir ersuchen Sie bei der geplanten Änderung des Raumordnungsprogrammes, des Gebietes „Bahnbaubetrieb – Plasser u. Theurer“, in BS (Baulandsondergebiet - Reparatur, Wartung u. Bau von Bahnmaschinen), das Grundstück mit der Nr. 603/2 nicht mit aufzunehmen, da es als Wohngebiet zu dem Grundstück 160/16 zugehörig ist - es auch dafür genützt wird - BB.  
Siehe in der Anlage rot gekennzeichnet.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Anlage: Auszug aus der 15. Bebauungsplanänderung



# 15. Bebauungsplanänderung

## ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Beginn der Auflage: 13. Aug. 2008  
Ende der Auflage: 24. Sept. 2008

## BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

In der Sitzung vom: 30. Sept. 2008

## VERORDNUNGSPRÜFUNG

Amt der NÖ Landesregierung:  
Zahl:  
Datum:

## KUNDMACHUNG MIT VERORDNUNG

Vom: **06. Okt. 2008**

Maßstab: 1:1000  
Datum: 09. 10. 2008

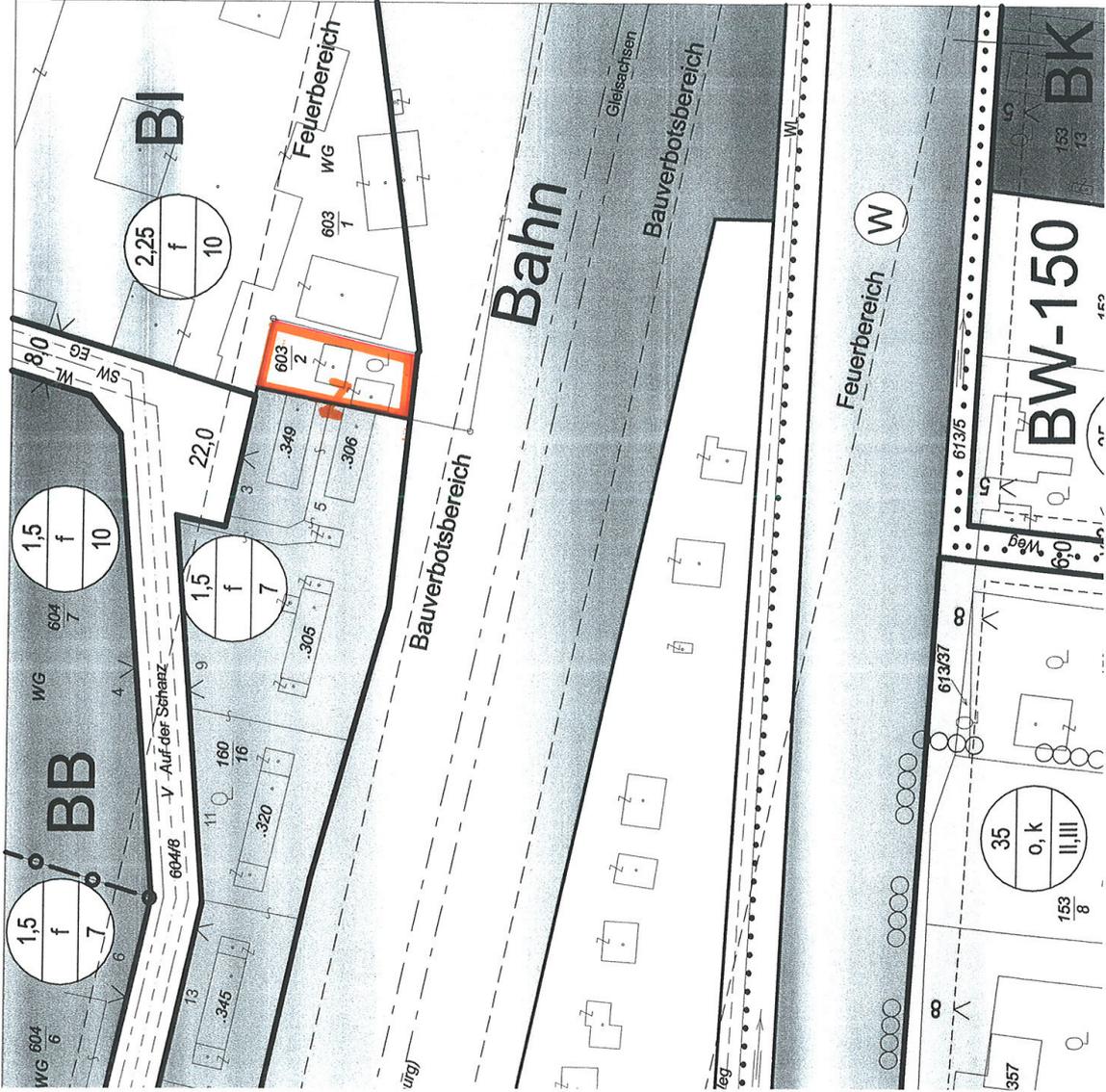
Arch. Dipl.Ing. Friedrich Pluharz  
Städtlich beauftragter und beauftragter Ziviltechniker  
1140 Wien, Hütteldorfer Straße 257c  
Atelier: 1140 Wien, Beckmannng. 8/12

Tel.: 01-4926850, Fax DW 11  
e-mail: office@pluharz.at



## LEGENDE:

	GRENZVERLAUF ADTGEMEINDE PIRKERSDORF
	Landesgrenze
	Bezirksgrenze
	Gemeindegrenze



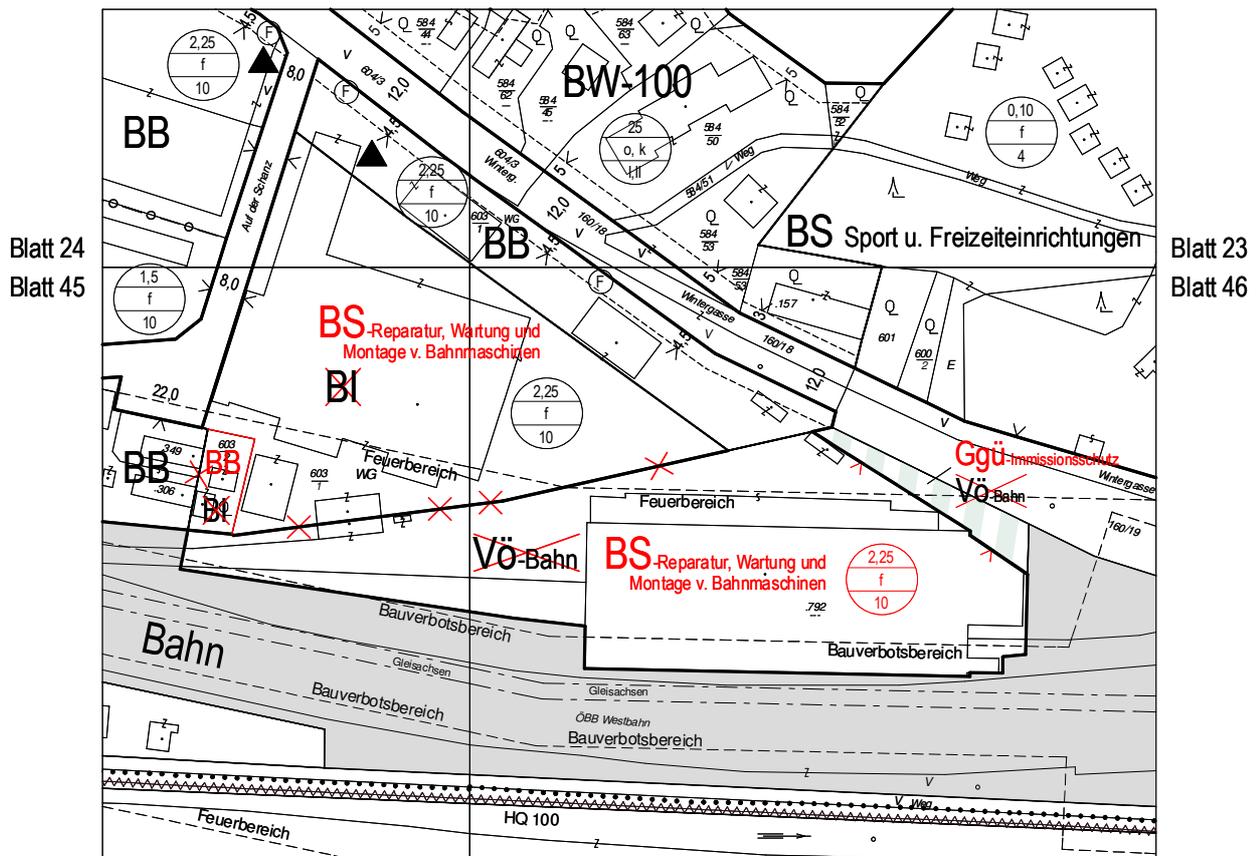
## Sachverhalt

Das Grundstück war seit Anfang der 1980er Jahre fälschlicherweise als Bauland-Industriegebiet gewidmet. Tatsächlich handelt es sich hier um einen Teil der Liegenschaft Auf der Schanz 9. Die Widmungsgrenze verläuft durch ein bestehendes Gebäude.

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den **Antrag**,

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Widmungskorrektur für die Parz. 603/2 in Bauland-Betriebsgebiet laut nachstehendem Planausschnitt.“



Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

r) Amt der NÖ Landesregierung, WA1 – Betreuungstreifen entlang von Gewässer

---

**AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG**  
**Gruppe Wasser**  
**Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt**  
Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

An die  
Stadtgemeinde Purkersdorf  
z. H. des Bürgermeisters  
Hauptplatz 1  
3002 Purkersdorf

STADTGEMEINDE PURKERSDORF	
Eing. an: 22. April 2009	
Zahl:	Gz: <i>1581</i>
Belegnr.:	Belegnr.:

*B*

WA1-ÖWG-41006/466-2009  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

**Bürgerservice-Telefon 02742-9005-9005**  
In Verwaltungsfragen für Sie da. Natürlich auch außerhalb  
der Amtsstunden: Mo-Fr 07:00-19:00, Sa 07:00-14:00 Uhr

Bezug  
B-031/2-Ha-1044

Bearbeiter  
Franz Kellner

(0 27 42) 9005  
Durchwahl 14947  
Datum 15. April 2009

Betrifft  
Stadtgemeinde Purkersdorf, Raumordnungsprogramm - 10. Änderung, KG Purkersdorf,  
Information

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Zu Ihrer Kundmachung vom 9. April 2009, Zl. B-031/2-Ha-1044, teilt die Verwaltung des  
Öffentlichen Wassergutes in Vertretung der Republik Österreich (Land- und  
Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau) als Eigentümerin von Gewässergrundstücken im  
Gemeindegebiet von Purkersdorf mit, dass gegen die vorgesehene Änderung des  
örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) grundsätzlich kein Einwand  
besteht.

Es ist jedoch unbedingt darauf zu achten, dass entlang der Gewässer ausreichend breite  
Betreuungs- und Erhaltungsstreifen frei von jeglicher Verbauung gehalten werden.

**wasser** ●●●●●  
**niederösterreich**  
WA1 Wasserrecht und Schifffahrt

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr; St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 8  
Zum Nahzonenarif erreichbar über ihre  
Bezirkshauptmannschaft + Durchwahlklappe bzw. mit 109 die Vermittlung  
Telefax (02742) 9005/14040 - E-Mail post.wa1@noel.gv.at - DVR: 0059986  
www.noel.gv.at oder www.wasseristleben.at

Die Lage und die Breite dieser Betreuungsflächen möge mit der zuständigen Wasserbauverwaltung (Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung bzw. Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung) festgelegt werden.

Mit freundlichem Gruß  
Für den Landeshauptmann  
K e l l n e r

elektronisch unterfertigt

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den  
**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Das Schreiben des Amtes der NÖ Landesregierung, Abt. WA 1, vom 15. 04. 2009, WA1-ÖWG-41006/466-2009, wird zur Kenntnis genommen.“

Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

s) Amt der NÖ Landesregierung, RU1 - Gutachten

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

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Stadtgemeinde Purkersdorf  
z. H. des Bürgermeisters  
Hauptplatz 1  
3002 Purkersdorf



*Alteif*  
*Weinring*  
*B, Huber, Mader, Heu*

**Bürgerservice-Telefon 02742-9005-9005**  
In Verwaltungsfragen für Sie da. Natürlich auch außerhalb  
der Amtsstunden: Mo-Fr 07:00-19:00, Sa 07:00-14:00 Uhr

RU1-R-475/025-2009

Beilagen

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug

BearbeiterIn  
Peter Erhart

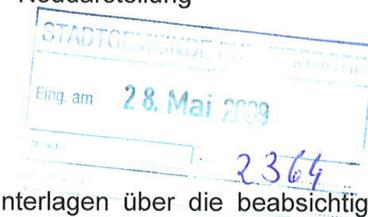
(0 27 42) 9005  
Durchwahl  
14599

Datum  
27. Mai 2009

Betrifft

Stadtgemeinde Purkersdorf,  
10. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes – Neudarstellung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!



Mit Schreiben vom 9. April 2009 wurden Verfahrensunterlagen über die beabsichtigte Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zur Begutachtung übermittelt. Diese Unterlagen sind an die für technische Angelegenheiten der örtlichen Raumordnung zuständigen Abteilung RU2 weitergeleitet worden.

Der Sachverständige hat hiezu beiliegendes Gutachten abgegeben, welches zur Kenntnisnahme übermittelt wird.

Nach der Vorlage eines Auszuges aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderates samt der Einladungskurrende und der beschlossenen Verordnung, den eingelangten Stellungnahmen samt der Verständigungsnachweise (der Nachbargemeinden und Interessensvertretungen gemäß § 21 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 1976) sowie von 5 Ausfertigungen der Plandarstellung (2 Farb- und 3 Schwarz-Weiss-Drucke) gemäß der NÖ Planzeichenverordnung kann der Akt weiterbearbeitet werden.

Liegt ein Umweltbericht dem gegenständliche Verfahren zu Grunde, so ist darzulegen und zu erläutern, in welchem Umfang der Umweltbericht bei der Entscheidung des

- 2 -

Gemeinderates berücksichtigt wurde und welche Überwachungsmaßnahmen vorgesehen sind. - Diese Unterlagen sind ebenfalls vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen  
NÖ Landesregierung  
Im Auftrage

E r h a r t  
Inspektionsrat

elektronisch unterfertigt

RU2-O-475/086-2009  
ZuRU1-R-475/025-2009, 15.04.2009  
GUTACHTEN zum Entwurf

Betrifft: Stadtgemeinde Purkersdorf  
Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Entwurf)

Die Stadtgemeinde Purkersdorf hat eine Änderung ihres örtlichen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Der Entwurf wurde von Architekt Dipl. Ing. Friedrich Pluharz am 25. März 2009 unter den Planzahlen 0301/301-10 und 0301/302-17 verfasst und von der Stadtgemeinde zur öffentlichen Auflage (15.4. bis 27.5.2009) gebracht. Die Unterlagen bestehen aus einer Feststellung hinsichtlich der Relevanz einer Strategischen Umweltprüfung, einer Darstellung des Flächenwidmungsplanes (2 Blätter), einem Erläuterungsbericht mit Grundlagenplänen sowie einem Verordnungsentwurf.

Nach Durchführung von Erhebungen und Besprechungen wird zu diesen Unterlagen folgendes

#### GUTACHTEN

abgegeben:

1. Die Änderung enthält 15 Umwidmungspunkte mit folgenden Inhalten:
  - Punkt 1 sieht die Einschränkung einiger Wohngebiete auf maximal 3 Wohneinheiten vor.
  - Beim Punkt 2 werden die bisherigen „landwirtschaftlichen Vorrangflächen“ in „Offenlandflächen“ übergeführt; die räumliche Abgrenzung bleibt dabei unverändert.
  - Punkt 3 aktualisiert die Kenntlichmachung von Gebieten mit Hochwassergefährdung.
  - Beim Punkt 4 wird der Zusatz „Aufschließungszone“ gestrichen, da diese Zone inzwischen freigegeben wurde.
  - Punkt 5 sieht die Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet – Pflege, Seniorenbetreuung“ auf „Bauland-Kerngebiet“ vor.
  - Die Punkte 6 bis 14 betreffen kleinräumige Korrekturen in der Abgrenzung folgender aneinander grenzender Widmungsarten:
    - Baulandflächen / öff. Verkehrsflächen (Punkte 6, 7, 9, 10, 12, 13 und 14)
    - Bauland-Sondergebiet / Bauland-Wohngebiet (Punkt 8)
    - Bauland-Kerngebiet / Bauland-Wohngebiet
  - Beim Punkt 15 wird ein Areal, das bisher als Eisenbahnfläche kenntlich gemacht war, als „Bauland-Sondergebiet – Reparatur, Wartung und Montage von Bahnmaschinen“ gewidmet.
2. Die Änderungen sind ausreichend und nachvollziehbar beschrieben, wodurch auch der jeweilige Änderungsanlass erkennbar ist. Die Einschränkung der Wohneinheiten im

Bauland-Wohngebiet stützt sich auf umfangreiche Bestandsaufnahmen, die in einem eigenen Grundlagenplan dokumentiert sind. Dadurch wird nachgewiesen, dass diese Einschränkung nur für Wohngebiete getroffen wurde, in denen derartige Gebäude im Baubestand dominieren und auch die Entwicklungsziele der Gemeinde auf keine größeren Dichten ausgerichtet sind.

Änderungspunkt 15 geht auf den Verkauf von Bahngrundstücken zurück, wodurch auch eine Flächenwidmung notwendig wird; die vorgesehene Widmung entspricht dem bisherigen Baubestand bzw. den darin durchgeführten Nutzungen.

3. **Fachliche Beurteilung:**

Der wesentliche neue Akzent des vorliegenden Änderungsentwurfes betrifft die Einschränkung einiger Wohngebiete auf maximal 3 Wohneinheiten für künftige Wohnobjekte. Diese Einschränkung korreliert mit den bisherigen räumlichen Entwicklungszielen der Stadtgemeinde Purkersdorf. Die übrigen Änderungen betreffen hauptsächlich Aktualisierungen und Anpassungen von Details zur Abgrenzung oder Bezeichnung bereits bestehender Festlegungen. Tatsachen, die einen Widerspruch zu den Bestimmungen des NÖ ROG 1976 bewirken würden, konnten nicht festgestellt werden.

4. **Zum Thema SUP:**

Die Gemeinde vertritt nach Durchführung eines Screenings die Ansicht, dass bei der vorliegenden Änderung keine strategische Umweltprüfung erforderlich ist. Dieser Ansicht wird zugestimmt.

18. Mai 2009

Dipl.-Ing. M a x i a n

elektronisch unterfertigt

Sachverständiger für Raumordnung  
und Raumplanung

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den  
**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Das Schreiben des Amtes der NÖ Landesregierung, Abt. RU1, vom 27. 05. 2009, RU1-R-475/025-2009, wird zur Kenntnis genommen.“

Zu diesem Antrag sprachen:

Abstimmungsergebnis:

#### t) Bauverwaltung, Ortsplaner

Betrifft: Ziegelfeldgasse 2 und 4, ident Kaiser-Josef-Straße 68, Parz. 483/3; EZ 669

#### **S a c h v e r h a l t**

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein annähernd dreieckiges Grundstück, das bis auf die seitliche östliche Grundgrenze allseits von Verkehrsflächen umschlossen ist. Im Bereich des südlichen Vorgartens ist eine Bushaltestelle untergebracht, diese Fläche ist Teil der Ziegelfeldgasse und damit öffentliches Gut.

Die Verkehrserschließung des Siedlungsbereiches Ziegelfeld erfolgt über zwei Aufschließungsstraßen:

die Marterbauerstraße, die südlich des Friedhofes von der Berggasse abzweigt und die Ziegelfeldgasse, die im Bereich des o.g. Grundstückes von der Kaiser Josef-Straße abzweigt

Das gesamte Ziegelfeld ist ein süd-ost geneigter Hang, beide Zufahrtsstraßen weisen eine mehr oder weniger ausgeprägte Steigung auf.

Sachverhalt:

Für den Bauland-Block, umschlossen von Kaiser Josef-Straße, Berggasse, Marterbauerstraße, Luisenstraße und Ziegelfeldgasse, wurde die Bebaubarkeit in Teilbereichen auf 3 Wohneinheiten pro Grundstück beschränkt. Diese Maßnahme ist begründet im Schutz des Stadt- und Landschaftsraumes sowie der Bewahrung der bestehenden Baustrukturen und des Sozialgefüges.

Die Abgrenzung des Bauland-Wohngebietes, für welches die Beschränkung gilt, erfolgte etwa in Baublockmitte, und umfasst die Grundstücke entlang der Marterbauer- und der Luisenstraße. Die Parz. 483/3 war nicht mit eingeschlossen. Die Grundstücke entlang der Kaiser Josef-Straße sind Teil der ausgewiesenen Stadtentwicklungsachse und wurden nicht eingeschränkt.

Die Liegenschaft ist aufgrund seiner besonderen Lage dem Siedlungsbereich Ziegelfeld und nicht der innerstädtischen Entwicklungsachse zuzurechnen, weshalb die Abgrenzungslinie verschoben werden soll.

Der Stadtrat stellt auf Grund seiner Sitzungsberatung vom 09. 06. 2009 den  
**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

„Für die Parz. 483/3 wird die Beschränkung des Bauland-Wohngebietes auf 3 Wohneinheiten festgelegt.“

Zu diesem Antrag (lit a-t) sprachen:

Abstimmungsergebnis (lit. a-t):  
einstimmig

