



GEMEINDERAT

der

STADTGEMEINDE PURKERSDORF **Funktionsperiode 2025/2030**

10. Gemeinderatssitzung
am 23. Februar 2026

Index

TOP 1	Einleitende Erfordernisse	3
TOP 2	Verifizierung von Protokollen	6
GR0205	Örtliches Raumordnungsprogramm – 21. Änderung des Flächenwidmungsplanes: Stellungnahmen - Beschluss - Verordnung.....	8
GR0206	28. Änderung Bebauungsplan: Stellungnahmen – Beschluss - Verordnung	58
GR0207	Parkraumbewirtschaftung Purkersdorf	116
	Aktuelles – Allfälliges	123
	Beilagen zur Sitzung	124

Öffentliche Sitzung am 23.02.2026

Beginn: 19.00 Uhr, Ende:20:30 Uhr

Tagungsort: Stadtsaal Purkersdorf

TOP 1 Einleitende Erfordernisse

1. PRÄSENZFESTSTELLUNG im Zuge der öffentlichen Sitzung am 23.02.2026

Anwesend: 28/Präsenzquorum: 22

NAME	NAME
AICHER Mst.in Sabine	LEITL Lukas – <i>siehe entschuldigt</i>
BAUM DDr. Josef	LEOPOLD Ursula
BOLLAUF Susanne	MILD Mag. Karim – <i>siehe entschuldigt</i>
BRUNNER Roman	OPPITZ DI Albrecht
EISENRIEGLER-BUNYAI Gabriele	PANNOSCH Mag. Karl
FLIEGENSCHNEE Andrea	PAWLEK Dieter
FRISCH Mag. Stefan	POSCH Mag. (FH) Barbara – <i>siehe entschuldigt</i>
FROSCHAUER Michael	RECHBERGER, Bakk.rer.soc.oec. Anja
FROTZ Dr. Waltraud – <i>siehe entschuldigt</i>	RIGONI Ruth
HAUDEK Dorothea	SCHEUHAMMER Ing. Peter
KASPER Dr. DI Mag. Thomas	SCHWARZ Herbert
KEFER Julia – <i>siehe entschuldigt</i>	STAUB Mag. Stefan
KELLNER DI Sabina	STEINBICHLER Ing. Stefan
KLEMMER-SCHLÖGL, BA, MSc Jasmin	TEUFL Thomas
KOLLER Mag. Martin	WEINZINGER Viktor
KOPETZKY DI Florian	WILTSCHEK DI Bernd
	WUNDERLI Sonja

entschuldigt:

MILD Mag. Karim	LEITL Lukas
KEFER Julia	POSCH Mag. (FH) Barbara
FROTZ Dr. Waltraud	

Weiters anwesend:

SÜSS, DI Rainhard	
HLAVKA Ing. Nikolaj	PETSCHNIGG, BSc, LL.B, LL.M Michael

2. Bestellen der Verifikatoren

SPÖ:	WILTSCHKE GR DI Bernd
Oppitz:	RECHBERGER GR, Bakk.rer.soc.oec. Anja
LiBa:	BAUM STR DDr. Josef
GRÜNE:	FRISCH GR Mag. Stefan
FPÖ:	FROSCHAUER GR Michael
NEOS:	KOPETZKY GR DI Florian
ProP:	AICHER GR Mst.in Sabine

3. Bestellen Schriftführung

PETSCHNIGG BSc, LL.B, LL.M Michael

4. Änderungen in der Tagesordnung

4.1. Änderungen / Ergänzungen zur Tagesordnung: keine Änderungen

4.2. Von der Tagesordnung **abgesetzt**: keine Punkte

ANTRAG

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen der Tagesordnung zu.

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

5. Eingelangte Dringlichkeitsanträge

Gem. § 46 Abs. 3 der NÖ GO können Gegenstände, die nicht in die Tagesordnung aufgenommen wurden, können nur behandelt werden, wenn der Gemeinderat hierzu seine Zustimmung gibt. Folgende Anträge sind bis zu Sitzungsbeginn eingegangen:

DA01

GR0207 Parkraumbewirtschaftung

Antragsteller: SPÖ, LiBa, Oppitz, NEOS, Pro Purkersdorf, Grüne

Aufnahme in die Tagesordnung: **JA**
Behandlung nach Tagesordnungspunkt: GR0206

ANTRAG

Aufnahme des Antrags in die Tagesordnung.

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

TOP 2 Verifizierung von Protokollen

Bis zu Sitzungsbeginn ist folgender schriftlicher Einwand gegen das Protokoll der Sitzung vom 25.11.2025 eingebracht worden.

Korrektur zu Gemeinderatspunkt GR0176 „Parkraumbewirtschaftung Purkersdorf“, eingebracht von GR Kopetzky. Im Antrag lautet der letzte Satz: „*Es wird eine Arbeitsgruppe laut Sachverhalt eingesetzt*“. Das Wort „*eine*“ ist durch das Wort „*die*“ zu ersetzen.

ANTRAG

Der Gemeinderat genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 25.11.2025 und vom 10.02.2026.

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

Verifizierungsvermerk Protokoll 23.02.2026

Das Protokoll des Gemeinrates vom 23.02.2026 ist in der Sitzung des Gemeinderates am 24.03.2026 verifiziert worden und wird von je einem/r Vertreter/in der im Gemeinderat vertretenen Parteien bzw. wahlwerbenden Gruppen unterfertigt.

Bürgermeister	STEINBICHLER Ing. Stefan
SPÖ:	WILTSCHEK GR DI Bernd
Oppitz:	RECHBERGER GR, Bakk.rer.soc.oec. Anja
LiBa:	BAUM STR DDr. Josef
GRÜNE:	FRISCH GR Mag. Stefan
FPÖ:	FROSCHAUER GR Michael
NEOS:	KOPETZKY GR DI Florian
ProP:	AICHER GR Mst.in Sabine
Schriftführung:	PETSCHNIGG BSc, LL.B, LL.M Michael

**Kreislaufwirtschaft, Stadtentwicklung Nachhaltigkeitsstrategien
– KASPER STR Dr. DI Mag. Thomas**

**GR0205 Örtliches Raumordnungsprogramm – 21. Änderung des
Flächenwidmungsplanes: Stellungnahmen - Beschluss - Verordnung**

Antragsteller: KASPER STR Dr. DI Mag. Thomas

SACHVERHALT

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	10
1.1	Inhalt des Änderungsverfahrens	10
1.2	Stand der örtlichen Raumplanung.....	11
1.3	Allgemeine Hinweise zu § 25 Abs. 1a und 2 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)	12
2	Änderungen gegenüber den Auflageunterlagen	13
2.1	Inhaltliche Änderungen und Anpassung an geänderte gesetzliche Bestimmungen	13
2.2	Aktualisierung von Kenntlichmachungen	14
2.2.1	Aktualisierung der Kenntlichmachung Bodendenkmale (BD)	14
2.2.2	Aktualisierung der Kenntlichmachung des Gefahrenzonenplans der Wildbach- und Lawinenverbauung	14
3	Behandlung von Stellungnahmen.....	15
3.1	Behandlung von Stellungnahmen der Amtssachverständigen der Aufsichtsbehörde.....	15
3.1.1	Stellungnahme der Amtssachverständigen für Raumordnung, Abteilung Umwelt- und Anlagentechnik (BD4) vom 24.11.2025	15
3.1.2	Baudienst, Naturschutz (BD1-N) vom 28.01.2026	16
3.1.3	NÖ Landesregierung, Gruppe Straße	21
3.2	Behandlung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage	22
3.2.1	Stellungnahme Nr. 001	22
3.2.2	Stellungnahme Nr. 002	24
3.2.3	Stellungnahme Nr. 003	29
3.2.4	Stellungnahme Nr. 004	31
3.2.5	Stellungnahme Nr. 005	34
3.2.6	Stellungnahme Nr. 006	38
3.2.7	Stellungnahme Nr. 007	40
4	Erläuterung der Änderungspunkte - BESCHLUSS	47
4.1	Änderungspunkt 1: Wiener Straße 68, Festlegung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Vö).....	47
4.1.1	Steckbrief	47
4.1.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen.....	47
4.1.3	Ausgangslage.....	48
4.1.4	Änderungen und Planungsziele	48
4.1.5	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen	49

4.2	Änderungspunkt 6: Karlgasse 8, Zusatzfestlegung „-2WE“ im BW gem. Örtlichem Entwicklungskonzept.....	52
4.2.1	Steckbrief	52
4.2.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen.....	52
4.2.3	Änderungen und Planungsziele	53
4.2.4	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen	54
4.3	Änderungspunkt 10: Wintergasse 39 bis 43, Anpassung der Widmungsgrenzen BW / Glf an die DKM.....	55
4.3.1	Steckbrief	55
4.3.2	Lage und Beschreibung der Änderung	55
4.3.3	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen	56
5	VERORDNUNG zur 21. Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. des örtlichen Raumordnungsprogrammes.....	57

1 Einleitung

1.1 Inhalt des Änderungsverfahrens

Die Stadtgemeinde Purkersdorf beabsichtigt die 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms entsprechend den Bestimmungen des § 25 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025.

Dabei erfolgen zwei inhaltliche Änderungen des Flächenwidmungsplans und eine Anpassung an die amtliche Katastralmappe (DKM).

Überdies erfolgt die 28. Änderung des Bebauungsplans.

Nachfolgend werden die Änderungspunkte der 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms tabellarisch dargestellt:

Nr.	Gst.-Nr., KG Purkersdorf	Adresse	Änderungswunsch
1	170/14	Wiener Straße 68	Festlegung Vö
2	599/3, 599/5, 157/2	Christkindlwald 1+2	Festlegung Gspt, flächengleicher Tausch Bauland-Grünland
6	559	Karlasse 8	Festlegung Widmungszusatz „2WE“
10	579/1	Wintergasse 39 bis 43	Anpassung der Widmungsgrenzen BW / Glf und der Kenntlichmachung FO an die DKM

Änderungspunkt 2 wurde aus dem Auflageentwurf ausgenommen.

Änderungspunkte 3 bis 5 und 7 bis 9 betreffen nur die 28. Änderung des Bebauungsplans.

Der vorliegende Beschlussbericht umfasst einerseits den Auflageentwurf der ggs. geplanten Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplans). Andererseits werden die im Rahmen der sechswöchigen Auflage eingegangenen Stellungnahmen behandelt.

Der Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde gem. den §§ 24 und 25 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.F. LGBl. Nr. 104/2025 (NÖ ROG 2014) durch sechs Wochen (vom 17.11.2025 bis 29.12.2025) im Rathaus der Stadtgemeinde Purkersdorf zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Gem. § 24 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025 ist jedermann berechtigt, innerhalb der Auflagefrist zum Entwurf des Örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen. Die rechtzeitig abgegebenen Stellungnahmen sind bei der Erlassung der Verordnung durch den Gemeinderat in Erwägung zu ziehen. Eine Übersicht der abgegebenen Stellungnahmen ist dem vorliegenden Bericht als Anhang beigelegt. In den gegenständlichen Beschlussunterlagen werden die in der Auflagefrist eingelangten Stellungnahmen, wie im NÖ ROG 2014 vorgesehen, behandelt. Innerhalb dieser Frist sind sieben Stellungnahmen bei der Stadtgemeinde Purkersdorf eingegangen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Erläuterungen der Stellungnahmen in dem vorliegenden Bericht um Kurzfassungen der tatsächlichen Schreiben handelt. Die Würdigung des Gemeinderates bezieht sich allerdings auf die vollständigen Originaltexte, welche im Anhang dieses Berichtes enthalten sind.

1.2 Stand der örtlichen Raumplanung

Örtliche Raumplanungsinstrumente		
Änderungsverfahren	Änderungspunkte beschlossen [Anzahl]	Rechtskraft [dd.mm.yyyy]
Örtliches Entwicklungskonzept		
2003	-	März 2003
2022	-	08.07.2022
Grundlagenerhebung		
2021	-	-
Flächenwidmungsplan (FWPL)		
digitale Neudarstellung 1992		Juni 1993
...		
16. Änderung		Dezember 2015
17. Änderung		2017
18. Änderung	18	08.07.2022
19. Änderung	8	01.08.2023
20. Änderung	1	15.05.2025
21. Änderung	-	-
Bebauungsplan (BBPL)		
digitale Neudarstellung 1993		Dezember 1993
...		
23. Änderung		Dezember 2015
24. Änderung		Juli 2017
25. Änderung	20	05.08.2022
26. Änderung	12	09.09.2023
27. Änderung	1	15.05.2025
28. Änderung	-	-
Überörtliche Raumplanungsinstrumente – Regionale und sektorale Raumordnungsprogramme		

1.3 Allgemeine Hinweise zu § 25 Abs. 1a und 2 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)

Der jeweils anzuwendende Änderungsanlass gemäß § 25 Abs.1a und 2 NÖ ROG 2014 idgF. ist bei jedem Änderungspunkt gesondert angeführt.

Es soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass sowohl Hauer/Zaussinger (2006, S. 686) als auch Liehr/Riegler (2010, S. 258) und Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 898) in Zusammenhang mit der Zulässigkeit der Berichtigung von Schreib- und Zeichenfehlern in Bebauungsplänen darauf hinweisen, dass diese als selbstverständlich angenommen wird. Die Anwendung auf das örtliche Raumordnungsprogramm/den Flächenwidmungsplan erfolgt im Rahmen dieses Verfahrens in diesem Sinne, es wird bei den betreffenden Änderungspunkten auf diesen Hinweis Bezug genommen.

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

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

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

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

2 Änderungen gegenüber den Auflageunterlagen

2.1 Inhaltliche Änderungen und Anpassung an geänderte gesetzliche Bestimmungen

Es kommt zu keinen inhaltlichen Änderungen ggü. dem Auflageentwurf.

Es sei an dieser Stelle aber bemerkt, dass mit der **Änderung LGBl. Nr. 104/2025 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014**, die am 01.01.2026 – und damit nach der öffentlichen Auflage der ggs. Änderung – in Kraft getreten ist, die **wesentliche Änderung von Planungsgrundlagen** (§ 25 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) **als Änderungsanlass für den Flächenwidmungsplan entfällt** und nur mehr bei der Abänderung eines Entwicklungskonzeptes geltend gemacht werden kann (§ 25 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025).

Betreffend die **Änderungspunkte 1 und 10** ist festzuhalten, dass über die im Auflageentwurf (Kapitel 4) dargestellte wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen (§ 25 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) hinaus auch der **Änderungsanlass** gem. § 25 Abs. 1a Z 6 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025 (**Vermeidung erkennbarer Fehlentwicklungen oder Entwicklungszielen**) geltend gemacht werden kann. Gem. Pallitsch et al. 2022 darf der Flächenwidmungsplan auch dann abgeändert werden, *wenn sich die Planungsgrundlagen (noch) nicht wesentlich geändert haben, aber künftige Fehlentwicklungen und Entwicklungsdefizite absehbar sind. Der Änderungsgrund knüpft an die Verpflichtung der Gemeinden an, Veränderungen der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten (§ 13 Abs 5) und Auswirkungen von örtlichen ROP auf die Umwelt und die Raumstruktur zu beobachten, um allenfalls frühzeitig auf unvorhergesehene negative Entwicklungen reagieren zu können.*

Den Bereich des **Änderungspunktes 1** betreffend, könnte ein Bauvorhaben am Gst.-Nr. 170/14, KG Purkersdorf, auf Basis der derzeit rechtskräftigen Bestimmungen (iVm den derzeit rechtskräftigen Bestimmungen des Bebauungsplans) zur Folge haben, dass das prägende Erscheinungsbild des historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichs des Sanatoriums Purkersdorf beeinträchtigt wird. Die mit dem Änderungspunkt 1 geplante Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche ermöglicht die Schaffung eines kleinen, öffentlich zugänglichen städtischen Freiraums, der die baukulturelle Geschichte des Areals erlebbar macht. Die Widmungsmaßnahme stellt daher eine ausgleichende Maßnahme zur Verminderung maßgeblicher Auswirkungen auf kulturelle Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild dar (§ 14 Abs. 2 Z 10 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025). Damit wird frühzeitig auf Veränderungen kultureller Gegebenheiten reagiert.

Änderungspunkt 10 behandelt eine geringfügige Anpassung der Abgrenzung zwischen Bauland und Grünland. Durch eine Umwandlung in den Grenzkataster liegt eine wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) vor. Gleichsam beugt die mit der Widmungsmaßnahme beabsichtigte Anpassung an die amtliche Katastralmappe (DKM) Entwicklungsdefiziten vor, da sowohl für die Baubehörde als auch für betroffene Grundstückseigentümer:innen Rechtssicherheit und eine Verbesserung in der Lesbarkeit und Anwendbarkeit der Verordnung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (und der Verordnung des Bebauungsplans) erfolgt.

Der im Kapitel 4 dargestellte Erläuterungsbericht wird hinsichtlich der sich geänderten gesetzlichen Bestimmungen angepasst. Neue Angaben werden in blauer Schrift (z.B. **LGBl. Nr. 104/2025**) dargestellt, nicht mehr Zutreffendes wird durchgestrichen (z.B. ~~LGBl. Nr. 10/2024~~).

2.2 Aktualisierung von Kenntlichmachungen

2.2.1 Aktualisierung der Kenntlichmachung Bodendenkmale (BD)

Im Rahmen der mit der ggs. 21. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms verbundenen Neudarstellung des Flächenwidmungsplans werden die als Bodendenkmale (BD) kenntlichgemachten archäologischen Fundstellen bzw. archäologischen Fundhoffungsgebiete aktualisiert.

Grundlage hierzu bildet ein von Seiten des Bundesdenkmalamtes übermittelter aktualisierter Datenstand (GZ 2025-0.771.640 vom 30.09.2025).

Von dieser Aktualisierung sind die Mappenblätter 2, 3 und 4 betroffen, die in der Folge neu dargestellt werden.

2.2.2 Aktualisierung der Kenntlichmachung des Gefahrenzonenplans der Wildbach- und Lawinenverbauung

Im Rahmen, der mit der ggs. 21. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms verbundenen Neudarstellung des Flächenwidmungsplans wird der als rote Gefahrenzone kenntlichgemachte Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung aktualisiert.

Im Bereich des Kreuzungsbereich Heimgartengasse / Deutschwaldstraße im Siedlungsgebiet Deutschwald wurde die rote Gefahrenzone (Stand: Revision 2003) aufgrund eines technischen Fehlers nicht richtig dargestellt. Davon betroffen sind Teilbereiche der Gst.-Nr. .819, 257/10, 301/35, 304/40, 266/1 und 252/2, KG Purkersdorf am Mappenblatt 4. Im Zuge der Neudarstellung des Mappenblatts 4 wird dieser Fehler im Sinne einer technischen Korrektur bereinigt.

3 Behandlung von Stellungnahmen

3.1 Behandlung von Stellungnahmen der Amtssachverständigen der Aufsichtsbehörde

3.1.1 Stellungnahme der Amtssachverständigen für Raumordnung, Abteilung Umwelt- und Anlagentechnik (BD4) vom 24.11.2025

Kennzahl: BD4-OR-475/002-2025

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Baudirektion
Abteilung Umwelt- und Anlagentechnik
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

BD4-OR-475/002-2025

Beilagen
-

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.bd4@noel.gv.at
Fax: 02742/9005-14985 Bürgerservice: 02742/9005-900
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug
RU1-R-475/041-2025

Bearbeitung
Dipl.-Ing. Karin Pelz-Grundner

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

14242

24. November 2025

Betrifft

Stadtgemeinde Purkersdorf, 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Gutachten vor Beschluss durch den Gemeinderat

Die Abteilung RU1 hat mit Schreiben vom 17. November 2025 die Unterlagen zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms mit dem Ersuchen um Begutachtung übermittelt. Die Änderungsunterlagen wurden vom Büro KnollConsult Umweltplanung ZT GmbH, ausgearbeitet. Der Entwurf zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms liegt in der Zeit vom 17. November bis 29. Dezember 2025 zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Bei den Änderungspunkten 1, 6 und 10 handelt es sich um kleinräumige Widmungsänderungen. Änderungsanlass und Planungsmotivation sind in den vorliegenden Änderungsunterlagen umfassend und nachvollziehbar beschrieben.

Widersprüche zu verbindlichen Planungsbestimmungen des NÖ ROG 2014 wurde nicht festgestellt.

Dipl.-Ing. Pelz - Grundner
ASV für örtliche Raumordnung

Bei den Änderungspunkten 1, 6 und 10 handle es sich um kleinräumige Widmungsänderungen. Änderungsanlass und Planungsmotivation seien in den vorliegenden Änderungsunterlagen umfassend und nachvollziehbar beschrieben.

Widersprüche zu verbindlichen Planungsbestimmungen des NÖ ROG 2014 seien nicht festzustellen.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.1.2 Baudienst, Naturschutz (BD1-N) vom 28.01.2026

Kennzahl: BD1-N-8475/029-2025

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Baudirektion, Abteilung Allgemeiner Baudienst
Naturschutz
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

Beilagen
BD1-N-8475/029-2025 --
BD1-N-8475/030-2025
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.bd1-naturschutz@noel.gv.at
Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug	Bearbeitung	02742/9005- Durchwahl	Datum
RU1-R-475/041-2025	Mag. Claus Stundner	15369	28. Jänner 2026
RU1-BP-475/053-2025			

Betrifft
Stadtgemeinde Purkersdorf, 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms und
28. Änderung des Bebauungsplans

Die Stadtgemeinde Purkersdorf beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm sowie den Bebauungsplan abzuändern. Die Auflage des Entwurfs erfolgte jeweils in der Zeit von 17. November bis 29. Dezember 2025.

Zur 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Stadtgemeinde Purkersdorf liegt der Erläuterungsbericht der Knoll Consult Umweltplanung ZT GmbH vom November 2025 vor. Die 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms umfasst die Änderungspunkte 1 und 6 des Vorverfahrens, der Änderungspunkt 2 ist nicht zur Auflage gekommen. Ergänzend wurde der Änderungspunkt 10 aufgenommen, eine Anpassung der Widmungsgrenzen BW / Glf mit der Kenntlichmachung FO an die DKM.

Der Änderungspunkt 1 der 28. Änderung des Bebauungsplans steht in Zusammenhang mit dem Änderungspunkt 1 des Flächenwidmungsplans. Die weiteren Änderungspunkte 3, 4, 7 sowie 9 umfassen Festlegungen bzw. Anpassungen von Baufluchtlinien im Ortsbereich von Purkersdorf.

Die Beauftragung der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht umfasst ...

1. eine Stellungnahme zur Frage, ob aus naturschutzfachlicher Sicht durch die verfahrensgegenständlichen Änderungspunkte ein Widerspruch zu den Vorgaben von Europaschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten oder Naturschutzgebieten entsteht,
2. bei Änderungen in einem Landschaftsschutzgebiet zusätzlich eine Prüfung von Auswirkungen auf die in § 8 NÖ Naturschutzgesetz 2000 genannten Schutzgüter, die nicht durch die Vorschreibung von Maßnahmen (wie Erlassung eines (Teil-)Bebauungsplans, Vertrages gemäß § 17 NÖ ROG 2014, Widmungs-Zusatz) ausgeschlossen werden können, vorzunehmen,
3. allfällige fachliche Aussagen zu den Verpflichtungen der Gemeinde vorzulegen, wonach bei der Festlegung von Widmungsarten Auswirkungen auf den Artenschutz und im Falle von maßgeblichen Auswirkungen ausgleichende Maßnahmen zu prüfen sind.

Ad 1 & 2)

Schutzgebiete, die gemäß den Bestimmungen des NÖ Naturschutzgesetzes 2000 verordnet wurden, sind im (gesamten) Gemeindegebiet von Purkersdorf in Form des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ vorhanden. Darüber hinaus bestehen die Europaschutzgebiete „Wienerwald – Thermenregion“, die als Vogelschutz- und FFH-Gebiet ausgewiesen und verordnet wurden. Dabei wurden Siedlungsräume überwiegend nicht miteinbezogen. Weiters wurden in zwei Waldbereichen großflächige Naturschutzgebiete, konkret die Naturschutzgebiete „Sattel-Baunzen“ sowie „Deutschwald“ verordnet.

Im Ortsgebiet von Purkersdorf besteht eine Überlagerung der vorgesehenen Änderungen des Flächenwidmungsplans sowie des Bebauungsplans mit dem Landschaftsschutzgebiet. Im Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächenwidmungsplans wird auf diesen Umstand zum Teil hingewiesen, ohne aber in allen Fällen eine entsprechende Abschätzung von Auswirkungen vorzunehmen.

Die Änderungspunkte 1 des Flächenwidmungsplans sowie des Bebauungsplans liegen im Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudes des Sanatoriums Purkersdorf. Die beim Flächenwidmungsplan vorgesehene Vö-Festlegung im Bereich einer unbestockten Flächen

der Parkanlage im Ausmaß von rd. 4 Meter x 55 Meter steht aus fachlicher Sicht nicht in Widerspruch zu Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes.

In Hinsicht auf die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans wird im Erläuterungsbericht darauf hingewiesen, dass ein Gutachten zur Baugeschichte sowie zu städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten eingeholt wurde. In weiterer Folge wird ausgeführt, wie relevante Sichtachsen weiterhin (somit nach Umsetzung des geplanten Gebäudes), erhalten werden sollen. Hier erscheint wesentlich, dass abgestufte Festlegungen zu maximal zulässigen Gebäudehöhen festgelegt wurden, die als absolute Obergrenze definiert werden. Maßgebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die über ortsbildwirksame Aspekte hinaus auf die Ortssilhouette erheblich beeinträchtigend wirken, werden demnach aus fachlicher Sicht nicht erwartet. Gleiches gilt nach Durchsicht der übermittelten Unterlagen sowie des Ortsaugenscheins vom 26. Jänner 2026 für die weiteren Änderungspunkte des Flächenwidmungsplans sowie des Bebauungsplans.

Auf Basis der genannten Unterlagen sowie des Ortsaugenscheins vom 26. Jänner 2026 stehen die verfahrensgegenständlichen Änderungspunkte des Flächenwidmungsplans sowie des Bebauungsplans aus fachlicher Sicht nicht in Widerspruch zu den Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“.

Die vorgesehenen Änderungspunkte liegen zum Teil im unmittelbaren Umfeld von Europaschutzgebieten. Eine Abschätzung von Auswirkungen dazu konnte den übermittelten Erläuterungsberichten nicht entnommen werden. Auf Basis der bereits genannten Unterlagen sowie Angaben im i-map (geografischer Informationsdienst für die NÖ Landesverwaltung) werden aus fachlicher Sicht keine maßgeblichen Beeinträchtigungen von Europaschutzgebieten durch Ausstrahlungswirkungen erwartet. Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

Ad 3)

Zu den Änderungspunkten 1 und 6 des Flächenwidmungsplans wurde in den übermittelten Unterlagen eine Abschätzung von Auswirkungen auf den Artenschutz vorgenommen. Beim Änderungspunkt 10 liegen allgemeine Aussagen vor, wonach keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Da es sich dabei laut den übermittelten Angaben um eine Anpassung der Widmungsgrenze zwischen BW und Gf an die amtliche Katasterkatastralmappe handelt, besteht gegen in Hinsicht auf den Artenschutz kein Vorbehalt.

Zum Änderungspunkt 1 im Bereich des Sanatoriums Purkersdorf wird im Erläuterungsbericht der Knoll Consult Umweltplanung ZT GmbH die Bedeutung von Altbäumen in der Parkanlage erkannt. Auf Basis einer Erhebung vom 2. Oktober 2025 wird im Bericht auf deren Bedeutung als potenzielles Fortpflanzungsquartier für Vögel oder Fledermäuse hingewiesen. In weiterer Folge werden zeitliche Beschränkung für die Entfernung der in Abbildung 2 des Berichtes als potenziell relevant erkannten Altbäume festgelegt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen führen die vorgesehenen Widmungsmaßnahme nicht zu maßgeblichen Auswirkungen auf den Artenschutz, was aus fachlicher Sicht nachvollzogen werden kann. Die weitere Festlegung bleibt allerdings unbestimmt. Hier wird ausschließlich darauf hingewiesen, dass die Sicherstellung dieser Maßnahmen mittels zivilrechtlicher Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundstückseigentümerin erfolgen kann. Aus fachlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass maßgebliche Beeinträchtigungen des Artenschutzes vermieden werden können, wenn die im Bericht aufgezeigten Maßnahmen auch umgesetzt werden.

Zum Änderungspunkt 6 führt der Erläuterungsbericht aus, dass sich die „Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z. 14 [NÖ ROG 2014]“ nicht verändert. Aufgrund der wesentlichen Reduktion der künftig zulässigen Nutzungsintensität werden im Bericht allenfalls positive Auswirkungen erwartet. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dies grundsätzlich nachvollzogen werden.

Zusammenfassend wurde bei den vorgesehenen Änderungen des Flächenwidmungsplans eine Abschätzung von Auswirkungen auf den Artenschutz vorgenommen. Sofern die im Bericht erkannten Erfordernisse in Hinsicht auf den Artenschutz umgesetzt werden, können maßgebliche Beeinträchtigungen des Artenschutzes hintangehalten werden.

Ergeht an:

1. NÖ Umweltanwaltschaft, Wiener Straße 54, 3109 St. Pölten
mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme

Mag. S t u n d n e r
Amtssachverständiger für Naturschutz



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:
www.noel.gv.at/amtssignatur

Im Ortsgebiet von Purkersdorf würde eine Überlagerung der vorgesehenen Änderungen des Flächenwidmungsplans (sowie des Bebauungsplans) mit dem **Landschaftsschutzgebiet Wienerwald** bestehen. Im Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächenwidmungsplans werde auf diesen Umstand zum Teil hingewiesen, ohne aber in allen Fällen eine entsprechende Abschätzung von Auswirkungen vorzunehmen.

Änderungspunkt 1 liege im Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudes des Sanatoriums Purkersdorf. Die beim Flächenwidmungsplan vorgesehene Vö-Festlegung im Bereich einer unbestockten Fläche der Parkanlage im Ausmaß von rd. 4 Meter x 55 Meter stehe aus fachlicher Sicht nicht in Widerspruch zu Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes.

Maßgebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die über ortsbildwirksame Aspekte hinaus auf die Ortssilhouette erheblich beeinträchtigend wirken, würden aus fachlicher Sicht nicht erwartet. Gleiches gelte nach Durchsicht der übermittelten Unterlagen sowie des Ortsaugenscheins vom 26. Jänner 2026 für die weiteren Änderungspunkte des Flächenwidmungsplans (sowie des Bebauungsplans).

Auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie des Ortsaugenscheins vom 26. Jänner 2026 würden die verfahrensgegenständlichen Änderungspunkte des Flächenwidmungsplans (sowie des Bebauungsplans) nicht in Widerspruch zu den Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald stehen.

Die vorgesehenen Änderungspunkte würden zum Teil im unmittelbaren Umfeld von **Europaschutzgebieten** liegen. Eine Abschätzung von Auswirkungen dazu sei den übermittelten Erläuterungsberichten nicht entnommen worden. Auf Basis der bereits genannten Unterlagen sowie Angaben im i-map (geografischer Informationsdienst für die NÖ Landesverwaltung) würden aus fachlicher Sicht keine maßgeblichen Beeinträchtigungen von Europaschutzgebieten durch Ausstrahlungswirkungen erwartet. Naturschutzgebiete seien nicht betroffen.

Zu den Änderungspunkten 1 und 6 des Flächenwidmungsplans sei in den übermittelten Unterlagen eine Abschätzung von Auswirkungen auf den **Artenschutz** vorgenommen worden. Beim **Änderungspunkt 10** würden allgemeine Aussagen vorliegen, wonach keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten seien.

Da es sich dabei laut den übermittelten Angaben um eine Anpassung der Widmungsgrenze zwischen BW und Gf an die amtliche Katastralmappe handle, bestehe in Hinsicht auf den Artenschutz kein Vorbehalt.

Zum **Änderungspunkt 1** im Bereich des Sanatoriums Purkersdorf werde im Erläuterungsbericht der Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH die Bedeutung von Altbäumen in der Parkanlage erkannt. Auf Basis einer Erhebung vom 2. Oktober 2025 werde im Bericht auf deren Bedeutung als potenzielles Fortpflanzungsquartier für Vögel oder Fledermäuse hingewiesen. In weitere Folge werde eine zeitliche Beschränkung für die Entfernung der in Abbildung 2 des Berichtes als potenziell relevant erkannten Altbäume festgelegt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen würden die vorgesehenen Widmungsmaßnahmen nicht zu maßgeblichen Auswirkungen auf den Artenschutz führen, was aus fachlicher Sicht nachvollzogen werden könne. Die weitere Festlegung bleibe allerdings unbestimmt. Hier werde ausschließlich darauf verwiesen, dass die Sicherstellung dieser Maßnahmen mittels zivilrechtlicher Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundstückseigentümerin erfolgen könne. Aus fachlicher Sicht sei darauf hinzuweisen, dass maßgebliche Beeinträchtigungen des Artenschutzes vermieden werden könnten, wenn die im Bericht aufgezeigten Maßnahmen auch umgesetzt würden.

Zu **Änderungspunkt 6** führe der Erläuterungsbericht aus, dass sich die „Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014“ nicht verändere. Aufgrund der wesentlichen Reduktion der künftig zulässigen Nutzungsintensität würden im Bericht allenfalls positive Auswirkungen erwartet. Aus naturschutzfachlicher Sicht könne dies grundsätzlich nachvollzogen werden.

Zusammenfassend sei bei den vorgesehenen Änderungen des Flächenwidmungsplans eine Abschätzung von Auswirkungen auf den Artenschutz vorgenommen worden. Sofern die im Bericht erkannten Erfordernisse in Hinsicht auf den Artenschutz umgesetzt würden, könnten maßgebliche Beeinträchtigungen des Artenschutzes hintangehalten werden.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen**.

Die Sicherstellung der zu Änderungspunkt 1 empfohlenen artenschutzfachlichen Maßnahmen (zeitliche Einschränkung allfälliger Gehölzentfernungen) mittels zivilrechtlicher Vereinbarung gem. § 17 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025 wurde geprüft. Da die in diesem Bereich geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplans (und des Bebauungsplans) ggü. dem derzeitigen Rechtsstand eine Reduktion der baulichen Ausnutzbarkeit zur Folge haben, ist von keiner Bereitschaft zum Abschluss eines Raumordnungsvertrags durch die Grundstückseigentümerin auszugehen.

Ungeachtet dessen ist darauf hinzuweisen, dass bei allfälligen Gehölzentfernungen und sonstigen mit dem Artenschutz in Zusammenhang stehenden Maßnahmen die Vorgaben gem. § 18 NÖ NSchG 2000 LGBl. Nr. 2/2026 ohnehin auf Projektebene – unabhängig von der vorgesehenen Planänderung – verpflichtend einzuhalten sind. Die Stadtgemeinde Purkersdorf wird weiterhin in Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin stehen und im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf die gesetzlichen Verpflichtungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 18 Abs. 4, 5 und 7 NÖ NSchG 2000 LGBl. Nr. 2/2026 hinweisen.

3.1.3 NÖ Landesregierung, Gruppe Straße

Kennzahl: STR-A-20/406-2025

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Straße
Abteilung Landesstraßenplanung
3105 St. Pölten, Landhausplatz 1



[Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3105](#)

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

ST3-A-20/406-2025
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: post.st3@noe.gv.at
Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug

Bearbeitung
Corina Hinterhofer

02742/9005-
Durchwahl
60320

Datum
01. Dezember 2025

Betrifft

Stadtgemeinde Purkersdorf, 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 20.11.2025 betreffend der 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. des Flächenwidmungsplanes wird vom NÖ Straßendienst wie folgt berichtet:

Aktuelle Projekte im Straßennetz: keine

Eine direkte Kontaktaufnahme des von der Gemeinde beauftragten Ortsplaners mit unserer Dienststelle ist daher **nicht erforderlich**.

Mit freundlichen Grüßen
NÖ Landesregierung
Im Auftrag
Dipl.-Ing. Dr. P i a t z e r

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen**.

3.2 Behandlung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage

3.2.1 Stellungnahme Nr. 001

Kennzahl: SN_PKDF_OEROP21_BBPL28_001_01_251119

Registrierung Posteingang: 19.11.2025

Betreff: Änderungspunkt 1

Gesendet: Mittwoch, 19. November 2025 12:32

An: Stadtgemeinde Purkersdorf <gemeinde@purkersdorf.at>

Betreff: Schriftliche Stellungnahme

Stellungnahme zur 21. Änderung des Flächenwidmungsplanes & 28. Änderung des Bebauungsplanes

Ich spreche mich hiermit entschieden gegen die Errichtung noch eines weiteren, zusätzlichen 4 Meter!! breiten und 55 Meter langen "Weges" direkt an unserer Grundstücksgrenze aus, da sich auf dem Hoffmann-Areal erstens bereits ausreichend befestigte Wege befinden, die zur Ansicht des Sanatoriums geeignet sind; und zweitens gegen 220 Quadratmeter versiegelte Fläche, die zur Erwärmung beiträgt und das Versickern von Regenwasser verhindert. (Siehe Flutkatastrophe September 2024; es sind immer noch nicht alle Schäden davon behoben.)

Absolut abzulehnen ist auch die Entfernung jeglichen Altbaumbestandes, aus vielerlei Gründen. Jeder Baum dieser Größe ist unersetzbarer Lebensraum - Sie schrecken nicht einmal davor zurück gefährdete und geschützte Tierarten zu vertreiben. Dabei ist es ein wertvoller Schatz, dass diese sich hier angesiedelt haben.

Bäume dieser Größe verdunsten außerdem große Mengen an Wasser - was gerade an der verbauten Wienerstraße zur Kühlung beiträgt und hilft, mögliche Überschwemmungskatastrophen einzudämmen!

Es ist fraglich, was die Ziele der Stadtgemeinde sind.

Die Anrainer

19. November 2025

Der/Die Verfasser:in spreche sich entschieden gegen die Errichtung eines weiteren, zusätzlichen 4 m breiten und 55 m langen „Weges“ direkt an der Grundstücksgrenze aus, da sich auf dem Hoffmann-Areal bereits ausreichend befestigte Wege befinden würden, die zur Ansicht des Sanatoriums geeignet seien. Außerdem würden die 220 m² versiegelte Fläche zur Erwärmung beitragen und das Versickern von Regenwasser verhindern.

Absolut abzulehnen sei auch die Entfernung jeglichen Altbaumbestands. Jeder Baum dieser Größe sei ein unersetzbarer Lebensraum. Mit der Änderung würden gefährdete und geschützte Tierarten vertrieben.

Bäume dieser Größe würden große Mengen an Wasser verdunsten. Dies trage gerade im Bereich Wiener Straße zur Kühlung bei und helfe, mögliche Überschwemmungskatastrophen einzudämmen.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Den Bereich des Änderungspunktes 1 betreffend, könnte ein Bauvorhaben am Gst.-Nr. 170/14, KG Purkersdorf, auf Basis der derzeit rechtskräftigen Bestimmungen (iVm den derzeit rechtskräftigen Bestimmungen des Bebauungsplans) zur Folge haben, dass das prägende Erscheinungsbild des historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichs des Sanatoriums Purkersdorf beeinträchtigt wird. Die mit dem Änderungspunkt 1 geplante Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche ermöglicht die Schaffung eines kleinen, öffentlich zugänglichen städtischen Freiraums, der die baukulturelle Geschichte des Areals erlebbar macht. Die Widmungsmaßnahme stellt daher eine ausgleichende Maßnahme zur Verminderung maßgeblicher Auswirkungen auf kulturelle Gegebenheiten sowie das

Orts- und Landschaftsbild dar (§ 14 Abs. 2 Z 10 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025). Damit wird frühzeitig auf Veränderungen kultureller Gegebenheiten reagiert.

Wie im Erläuterungsbericht dargestellt, betrifft diese Widmungsmaßnahme einen Bereich, der nicht mit Gehölzen bestockt ist. Aufgrund der dort vorhandenen Strukturen und der Vegetationsausstattung in diesem Bereich sind durch diese Änderung keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

In Folge der ggs. Widmungsänderung (und der parallelen 28. Änderung des Bebauungsplans) ist auf dem derzeit unbebauten Grundstück aber die Errichtung eines Pflegeheims mit bis zu 72 Betten und damit die bauliche Beanspruchung eines größeren, mit Gehölzen bestockten Bereichs zu erwarten.

Nach vorliegender Abschätzung würden maßgebliche Auswirkungen der Widmungsänderung auf den Artenschutz gem. § 14 Abs. 2 Z 10 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025 dann vorliegen, wenn in Folge der Widmungsänderung Verbotstatbestände gem. § 18 Abs. 4, 5 und 7 NÖ NSchG 2000 LGBl. Nr. 2/2026 nicht ausgeschlossen werden können.

Im Falle von Bauvorhaben hat die Durchführung von Gehölzentfernungen (Altbaumbestand) daher außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen (d.h. im Zeitraum 1. November bis 31. März) zu erfolgen. Da allfällig vorhandene Fledermäuse zwischen Mitte September und Ende Oktober fluchtfähig sind, können Gehölzentfernungen (Altbaumbestand) mit geeigneten begleitenden Maßnahmen durch eine fachlich geeignete Person auch im Zeitraum 15. September bis 31. Oktober durchgeführt werden. Jungbäume können im Zeitraum 1. September bis 19. Februar entfernt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind in Folge der Widmungsmaßnahme keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

Der Stellungnahme wird **nicht stattgegeben**.

3.2.2 Stellungnahme Nr. 002

Kennzahl:

SN_PKDF_OEROP21_BBPL28_002_01_251215

SN_PKDF_OEROP21_BBPL28_002_02_251215

Registrierung Posteingang: 28.12.2025

Betreff: Änderungspunkt 6

Geschäftszahl:

SN_PKDF_OEROP21_BBPL28_002_01_251215

Sehr geehrter Herr Bürgermeister

Vorab danke ich für die postalische Zusendung folgender Schriftstücke durch die Stadtgemeinde PURKERSDORF

1. **VO der Stadtgemeinde Purkersdorf vom 16.09.2025 Zl. B-031/2-4653/2-2025** samt Begleitbrief vom 18.09.2025
2. **Verständigung von der geplanten Änderung des örtlichen RO-Programmes – 21. Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Diese beiden Schriftstücke zielen hinsichtlich der o.a. Liegenschaft Karlgasse 8 (GStNr. 559), deren Eigentümer ich bin, auf

1. (VO der Stadtgemeinde Purkersdorf vom 16.09.2025 Zl. B-031/2-4653/2-2025) die **Verlängerung der Bausperre bis 21.09.2026**
2. (21. Änderung des Flächenwidmungsplanes) die **Festlegung des Widmungszusatzes „2WE“**

Ich ersuche – mit unveränderter Begründung – hinsichtlich der geplanten Änderung des örtlichen RO-Programmes (21. Änderung des Flächenwidmungsplanes) um folgende Widmung für Karlgasse 8:

- **Bebauungsdichte 33%**
- **keine Einschränkung hinsichtlich der Wohneinheiten** (also keine Festlegung eines Widmungszusatzes)
- **gerne unter Beibehaltung der bereits verhängten Bausperre bis 21.09.2026**

Zur Begründung meines Vorbringens verweise ich auf das vorgelegte Konzept, das ich (in geringfügig aktualisierter Form) diesem Mail erneut beilege. Hinsichtlich der ungeplanten Verzögerung meiner Planungen ersuche ich um Nachsicht. Die Begründung ist persönlicher Natur und meinem Konzept zu entnehmen. Ich habe aber die einschlägigen Arbeiten bereits gemeinsam mit Herrn DI Robert SCHÜTZENHOFER aufgenommen, der nicht nur Architekt, sondern auch Miteigentümer des Nachbargrundstücks Karlgasse 4-6 ist.

Mit der Bitte um Berücksichtigung meines Anliegens im Rahmen der geplanten Änderung des örtlichen RO-Programmes (21. Änderung des Flächenwidmungsplanes) und meinen herzlichen Grüßen

Ausgangslage

Die **Liegenschaft KARLGASSE 8** (kurz „die Liegenschaft“) befindet sich in PURKERSDORF (KG 01906), genauer im Stadtteil UNTER-PURKERSDORF, etwa 250m nördlich des Bahnhofes UNTER-PURKERSDORF. Sie wird im Westen (KARLGASSE) wie im Osten (SCHUHGASSE) von öffentlichem Gut, südlich durch die Liegenschaft KARLGASSE 4-6 mit einer stark verdichtet errichteten Wohnhausanlage mit 24 Wohneinheiten und nördlich durch die Liegenschaft KARLGASSE 10 mit einem Haus mit 3 Wohneinheiten begrenzt. Die Liegenschaft KARLGASSE 8 (GSt.Nr. 559) ist bislang noch niemals bebaut worden. Sie ist idealerweise sowohl vom Westen (KARLGASSE) wie auch vom Osten (SCHUHGASSE) zu erschließen und trägt daher im Grundbuch die historische Ortsadresse „**KARLGASSE 8 / SCHUHGASSE 7**“.

Die Liegenschaft ist in meinem Auftrag 2018 im Digitalen Grenzkataster erfasst worden und weist dort eine **Grundfläche von 1.914m²** auf. Vor der nunmehr bereits mehrjährigen Bausperre wies der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Purkersdorf die Widmung

BW 25 / o / I, II

aus. Sie kann als **eine Liegenschaft** (dies ist die von mir bevorzugte Variante) **oder** nach einem entsprechenden Verfahren auch in **zwei Liegenschaften** aufgeteilt entwickelt werden, die dann sinnvollerweise getrennte Erschließungen aufweisen sollten („KARLGASSE 8“ einerseits und „SCHUHGASSE 7“ andererseits).

Unter Heranziehung der bisherigen Widmungsbestimmungen rechnete ich mit einer erzielbaren **Bruttogeschossfläche von ca. 1.200m²** wie folgt

$$1.914\text{m}^2 \cdot 25\% \cdot 2,5 \text{ Geschossflächen.}$$

Nach meinen bisherigen Erfahrungen im niederösterreichischen Wohnbau würde dies in etwa einer **Nettowohnnutzfläche von ca. 1.000m²** entsprechen.

Die Liegenschaft berührt im Nordosten direkt ein riesiges „**Natura 2000**“ Gebiet und bietet daher unmittelbar und auf Dauer signifikante **Freizeit-, Erholungs- und Sportmöglichkeiten**. Der **Öffentliche Nahverkehr** ist über die Haltestelle UNTER-PURKERSDORF, die eine direkte und kurzfristige Anbindung an WIEN-HÜTTELDORF (12min, U4 Anbindung) sowie den WIENER WESTBAHNHOF (20min, U3 Anbindung) sicherstellt, fußläufig in 3 Minuten erreichbar.

Die Liegenschaft bietet somit das Potential, mitten im WIENERWALD wohnen und dennoch auf motorisierten Individualverkehr verzichten zu können. Die Entwicklung der Liegenschaft wird daher – sich bewusst auf die Zeit „nach den Verbrennungsmotoren“ ausrichtend – auf einem **zukunftsweisenden CO²-neutralen e-Mobilitätskonzept** aufbauen.

Da ich neben meinen Eltern meine Erziehung der Schule eines Wiener Benediktinerstiftes verdanke, möchte ich dieses Vorhaben gerne dem **Heiligen Jakobus dem Älteren**, dem **Patron der römisch-katholischen Stadtpfarrkirche Purkersdorfs**, widmen und – bei entsprechender räumlicher Möglichkeit – auch eine **Hauskapelle** für die Bewohner des Wohnhauses vorsehen.

Jede bauliche Entwicklung meiner Liegenschaften in der Karlasse wird zu meinen Lebzeiten **ausschließlich zu Zwecken familiärer Nutzung und allenfalls zur (Fremd-) Vermietung**, keinesfalls aber zum Verkauf erfolgen. Ich hoffe, damit einen nachhaltigen Beitrag zur grundsätzlichen Entwicklung meiner Familie zu leisten.

PROJEKT WOHNPAK ST. JAKOBUS PURKERSDORF, KARLGASSE 8

Öffentliche Verkehrsanbindung und e-Mobilität

Die Liegenschaft befindet sich **ca 250m nördlich der Haltestelle UNTER-PURKERSDORF**. Diese Haltestelle der Westbahn ist über eine Fußgängerbrücke in ca 3min vom Ausgang SCHUHASSE der Liegenschaft erreichbar. Mittels Bahnverbindung (S50) sind die Haltestelle HÜTTELDORF (Endstelle U4) in 11 Minuten und der WESTBAHNHOF (zB U3 und U6) in 20 Minuten erreichbar. Der STEPHANSPLATZ ist so etwa in ca 40 Minuten erreichbar. Die Liegenschaft ist dadurch vermutlich besser und schneller an den Wiener Nahverkehr angebunden als ein Großteil aller Wiener Haushalte. Die Taktung der Bahnverbindungen wurde zudem in den letzten Jahren deutlich erhöht und beträgt 4-5 Züge stündlich zu Kernzeiten morgens und abends.

Ziel des Projekts ist es, **in der Verkehrsanbindung ausschließlich auf e-Mobilität zu setzen**. Alle Bewohner des Hauses werden im örtlichen Nahverkehr zu Fuß oder per (e-) Fahrrad unterwegs sein können. Alle Besorgungen des gesamten persönlichen Bedarfs und viele Freizeitvorhaben können entweder in PURKERSDORF (1,2km entfernt) oder im naheliegenden Einkaufszentrum AUHOF (2,9km entfernt) zu Fuß, per (e-) Fahrrad oder per e-Scooter durchgeführt werden. Der **Berufsverkehr** kann zur Gänze **mit öffentlichen Verkehrsmitteln**, der individuelle überregionale Verkehr mit e-Automobilen erledigt werden. Internationale Bahn- und Flugverbindungen sind in etwa einer Stunde erreichbar - der WIENER HAUPTBAHNHOF in etwa 35 Minuten, der FLUGHAFEN WIEN-SCHWEDT in etwa 75 Minuten). Beide Zeiten sind im Individualverkehr schwer erreichbar, rechnet man die (kostenpflichtige) Versorgung des Kraftfahrzeuges am Zielort hinzu.

Reduktion des Kraftfahrzeugverkehrs

Die Liegenschaft KARLGASSE 8 wird im Westen über die KARLGASSE und im Osten über die SCHUHASSE erschlossen. Beide Gassen sind Sackgassen, die im **WIENERWALD** enden. Diese Mikrolage stellt einen nicht unerheblichen **Vorteil für die Nutzung der Liegenschaft zu Wohnzwecken** dar. Wesentlich ist aber auch, dass beide Gassen über die WINTERGASSE erschlossen werden, die ihrerseits ebenso als Sackgasse im Raum PURKERSDORF-SANATORIUM endet. Langfristig ist der **Individualverkehr im gesamten Raum WINTERGASSE** meines Erachtens **quantitativ zu begrenzen und qualitativ auf e-Mobilität umzustellen**, um so die gegebene **Wohnqualität zu erhalten und die Umweltbelastung schrittweise zu senken**.

Ziel des Projektes ist es, durch überdurchschnittliche **Nutzung Öffentlicher Verkehrsmittel** und der **e-Mobilität** (e-Fahrrad und e-Scooter) zur messbaren **Verkehrsentslastung der WINTERGASSE** beizutragen. Ich bin persönlich davon überzeugt, dass wir diese Entwicklung in den kommenden 10 Jahren proaktiv vorantreiben müssen, und freue mich darauf, wenn das Projekt hierzu einen messbaren Beitrag leisten wird. Das Projekt wird in seinen Details so gestaltet werden, dass jeder Bewohner des Wohnparks St. Jakobus **bis zum Berufseintritt und ab seinem Ruhestand gänzlich ohne Kraftfahrzeug** auskommen wird. Für die **Zeit der beruflichen Tätigkeit** wird das Projekt aktive Maßnahmen setzen, um die **Nutzung des öffentlichen Verkehrs** zu maximieren.

Gradueller Übergang in der baulichen Gestaltung der Karlgasse

Die KARLGASSE ist baulich durch zwei deutlich unterschiedliche Elemente geprägt. Während auf der linken Straßenseite (ungerade Ordnungsnummern) **Einfamilienhäuser** stehen, befinden sich auf der rechten Seite (gerade Ordnungsnummern) zunächst massiv **verdichtete Wohnhausanlagen** (ON 2 und ON 4-6) mit rund 40 Wohneinheiten, gefolgt von der baulich noch nicht genutzten Liegenschaft Karlgasse 8 und zwei weiteren Häusern mit 3 Wohneinheiten (ON 10) und 1 Wohneinheit (ON 12).

PROJEKT WOHNPAK ST. JAKOBUS
PURKERSDORF, KARLGASSE 8

Alle Liegenschaften der KARLGASSE zeichnen sich durch **überdurchschnittlich gute Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr** aus, da die **Haltestelle UNTER-PURKERSDORF** selbst von der am entferntest liegenden Liegenschaft KARLGASSE 15 (ca. 600m entfernt) fußläufig in ca. 7 Minuten erreicht werden kann. Ich werte dies – im Interesse der Allgemeinheit – als ein qualitativ hochstehendes **Argument für verdichtete Bebauung**, um den zukünftigen **Anforderungen an eine umweltschonendere Mobilitätsgestaltung breiter Bevölkerungsteile** gerecht werden zu können.

Selbst wenn von diesem allgemeinen Argument abgesehen wird, möchte ich auf die konkrete bauliche Situation vor Ort verweisen. Die **Liegenschaft KARLGASSE 8** stellt das **Bindeglied** zwischen massiv verdichteter Verbauung und einem Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten dar. Ich denke, der Übergang zwischen diesen beiden Extremen sollte baulich wohl durchdacht und abgestuft angegangen werden, ohne den eingangs angesprochenen Wert der Liegenschaft infolge exzellenten Anschlusses an den Öffentlichen Nahverkehr zu mindern. Mit anderen Worten ausgedrückt – die Liegenschaft sollte eine Art „**baulichen Mittelwert**“ zwischen der **Karlgasse 4-6** und der **Karlgasse 10** darstellen.

Konkrete Positionierung von Baukörpern

Die Liegenschaft KARLGASSE 8 kann zur Schaffung von rd. 1.000m² Nettowohnnutzfläche wahrscheinlich in **ein oder zwei Baukörpern** entwickelt werden. Die **konkrete Positionierung** eines oder zweier Baukörper ist idealerweise **im Rahmen eines Planungswettbewerbs** zu entscheiden (siehe dazu sogleich). Ohne dessen Ergebnis vorgreifen zu wollen, wird dieser Wettbewerb örtliche Gegebenheiten (vor allem Ausrichtung und Lichtverhältnisse) zu berücksichtigen haben. Dabei sind – **auf Gegenseitigkeit** aufbauend – auch **nachbarschaftliche Interessen** zu berücksichtigen.

Ausschreibung eines Planungswettbewerbes

Die Bebauung der Liegenschaft stellt für mich persönlich wie auch materiell einen wesentlichen Schritt dar. Die Liegenschaft wurde 1992 von meinen Eltern erworben und befindet sich seither in Familienbesitz. Meine Eltern lebten bis zu ihrem Tod (2008, 2023) in meinem Elternhaus KARLGASSE 9. Mein Bruder und ich eignen jeweils eine Wohneinheit der Liegenschaft KARLGASSE 4-6. Ich bin mit allen Nachbarn der KARLGASSE, die 20 Jahre oder länger in der KARLGASSE wohnen, persönlich gut bekannt, da ich vor Ort aufgewachsen bin. Materiell rechne ich mit Baukosten in der Höhe von rd. EUR 4.000 pro Quadratmeter Nettowohnnutzfläche.

Beide Dimensionen – ein gutes nachbarschaftliches Auskommen und eine solide finanzielle Gebarung – legen nahe, dass das Projekt vorab gut überlegt sein sollte. Ich beabsichtige daher, für das grundsätzliche Konzept des Bauvorhabens vorab einen privaten **Planungswettbewerb** durchzuführen, zu dem ich **zumindest 6 örtliche, regionale oder nationale Architektenbüros** einladen werde. Das Verfahren soll einfach gehalten, doch von hoher Transparenz gekennzeichnet sein. Ich würde mich freuen, wenn die Stadtgemeinde PURKERSDORF mir in diesem Verfahren unentgeltlich beratend zur Seite stünde.

Die Vorgaben für diesen Planungswettbewerb werden jedenfalls **Funktionalität, örtliche Angemessenheit, äußere Erscheinung und Nachhaltigkeit** umfassen.

Persönliche Zielvorstellungen

Angeichts der angeführten, meines Erachtens objektiven, umweltschonenden und zukunftsweisenden Argumente rege ich unverändert an, im derzeit laufenden Planungsverfahren zum Bebauungsplan der Stadtgemeinde die Widmung der Liegenschaft Karlgasse 8 (rechte Straßenseite) hinsichtlich **Bebauungsdichte auf 33% anzuheben und keine Einschränkung**

hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten (so wie bisher) vorzusehen, um so einen ruhigen, flüssigen Übergang der Bebauung der rechten Straßenseite von ON 4-6 zu ON 10 zu realisieren.

Unter Heranziehung dieser Widmungsbestimmungen rechne ich mit einer erzielbaren **Bruttogeschossfläche von ca. 1.580m²** wie folgt

$$1.914\text{m}^2 \cdot 33\% \cdot 2,5 \text{ Geschossflächen.}$$

Nach meinen bisherigen Erfahrungen im niederösterreichischen Wohnbau würde dies in etwa einer **Nettowohnnutzfläche von ca. 1.200m²** entsprechen. Unter der Annahme gleich großer Wohneinheiten wären dies zB **8 Wohneinheiten mit einer WNF von je ca. 150m²**.

Das für unsere Gesellschaft Vorteilhaftes dieses Projekts läge darin, dass die Bewohner des **WOHN-PARKS ST. JAKOBUS** am Rande eines riesigen **Naturschutzgebietes** unter **ausschließlicher Nutzung von e-Mobilität** ihre Lebens-, Erholungs- und Arbeitsziele am Rande der größten Stadt Österreichs verwirklichen könnten.

Nächste Schritte

Die Liegenschaft KARLGASSE 8 unterliegt mittlerweile einer über fünfjährigen Bausperre. Ich beabsichtige, bei Interesse **Planungs- und Entwicklungsschritte in Abstimmung mit der Stadtgemeinde PURKERSDORF** durchzuführen, und werde mich über jede Form konstruktiver Hilfestellung sehr freuen. Wesentliche Proponenten des öffentlichen Lebens in PURKERSDORF wohnen in unmittelbarer örtlicher Nähe zur KARLGASSE 8. Ich hoffe, dass wir gemeinsam rasch, effizient und konsensual zu einer zufriedenstellenden Lösung finden, die alle Interessen vielleicht nicht vollinhaltlich, aber doch umfassend adressiert.

Abschließend darf ich festhalten, dass meine Vorstellungen seit langer Zeit bekannt sind und sich nicht wesentlich geändert haben. Ich habe seit mehreren Jahren immer wieder Gespräche geführt, die zuletzt zu einer zweimaligen Verlängerung der individuellen Bausperre für Karlgasse 8 geführt haben. Kurz nach der ersten einschlägigen Verlängerung verunglückte meine damals 84-jährige Mutter erneut. Wir waren naturgemäß bemüht, ihr ein unverändert schönes und ruhiges Leben in unserem Elternhaus zu ermöglichen. Leider waren ihr nur noch wenige Monate vergönnt. Unsere Mutter verstarb am 2. Mai 2023. Es folgten viele schwere Monate. Nunmehr sind wir wieder so weit, ein großes Projekt angehen zu können. Ich bitte, die **Bausperre unverändert aufrecht zu erhalten**, und werde dieses mein Projekt nunmehr zielorientiert angehen.

Wien, am 15. Dezember 2025

Betreff: Änderungspunkt 6

Der/Die Verfassende ersucht als Eigentümer:in des von Änderungspunkt 6 betroffenen GSt.-Nr. 559, KG Purkersdorf, keine Einschränkung max. zulässiger Wohnungen pro Grundstück vorzunehmen und die Bebauungsdichte von derzeit 25 auf 33 % zu erhöhen.

Der Stellungnahme ist eine textliche Darstellung des im Bereich dieses Grundstücks beabsichtigten „Projekts Wohnpark St. Jakobus“, das dort die Errichtung von acht Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von je ca. 150 m² vorsieht, beigelegt.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Der Planungswille des Gemeinderats ist im ggs. Bereich seit Erlassung des Örtlichen Entwicklungskonzepts (Rechtskraft: 08.07.2022) dokumentiert: *Sicherung und Weiterentwicklung des kleinteiligen, strukturellen Charakters und des hohen Durchgrünungsgrades der Siedlungsgebiete abseits des Zentrums und der Hauptachsen.*

Die Umsetzung dieser Maßnahme, für die eine Bausperre erlassen wurde, ist im Bereich des ggs. GSt.-Nr. 559, KG Purkersdorf bislang nicht erfolgt und die entsprechende Bausperre im Bereich dieses Grundstücks noch nicht aufgehoben.

Dies deshalb, da zum Zeitpunkt der 19. Änderung des Flächenwidmungsplans (Rechtskraft: 01.08.2023) auf dem baulich ungenutzten Grundstück das Potenzial der Herstellung einer zwischen den Gebäuden mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten im Süden und jenen mit einer niedrigeren Anzahl an Wohneinheiten im Norden vermittelnden städtebaulichen Struktur gesehen

wurde. Aus diesem Grund wurde im Bereich dieses Grundstücks keine Einschränkung auf max. zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) festgelegt.

In der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen behielt sich die Stadtgemeinde Purkersdorf gleichsam aber vor, die zuvor genannte Bausperre im Bereich des ggs. Gst.-Nr. 559 nicht aufzuheben und nach Ablauf der Bausperre ebenfalls den Zusatz „2WE“ festzulegen. Wie in den Erläuterungen zur 19. Änderung des Flächenwidmungsplans dargestellt, sollte davon nur abgesehen werden, wenn das von Seiten des Liegenschaftseigentümers geplante Projekt nachweislich wesentliche öffentliche Interessen berücksichtigt:

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

Da diesen öffentlichen Interessen der Stadtgemeinde Purkersdorf im Rahmen der Laufzeit der Bausperre von Seiten des Grundstückseigentümers nicht entsprochen wurde und weder die derzeit laufende Bausperre nochmal verlängert noch am selben Grundstück erneut eine Bausperre erlassen werden kann, wird am Beschluss des Änderungspunktes 6 festgehalten.

Der Stellungnahme wird **nicht stattgegeben**.

3.2.3 Stellungnahme Nr. 003

Kennzahl: SN_PKDF_OEROP21_BBPL28_003_01_251228

Registrierung Posteingang: 28.12.2025

Betreff: Änderungspunkt 1



Geschäftszahl:
SN_PKDF_OEROP21_BBPL28_003_01_251228

Stadtgemeinde Purkersdorf

Hauptplatz 1
3002 Purkersdorf

Purkersdorf, 28.12.25

Stellungnahme zur 28. Bebauungsplanänderung

Wir sprechen uns entschieden gegen die 28. Änderung des Bebauungsplans für die Grundstücke Nr. 170/14, 170/10 und 170/3 in der Wienerstraße 62, 64–66 und 68 aus.

Die geplante massive Verbauung dieses Areals würde das architektonische Ensemble des Sanatoriums Purkersdorf von Josef Hoffmann nachhaltig beeinträchtigen und in seiner historischen wie gestalterischen Aussage zerstören.

Das Sanatorium Purkersdorf (1904–1906) gilt als Hauptwerk des Wiener Jugendstils und wird in der Fachliteratur zur Entstehung der modernen Architektur des 20. Jahrhunderts regelmäßig genannt, häufig in einem Atemzug mit Hoffmanns Palais Stoclet in Brüssel (1905–1911), das seit 2009 Teil des UNESCO-Welterbes ist. Auch der zugehörige „Sanatoriumspark“ ist als bedeutendes Kulturgut anerkannt und wird im Standardwerk *Historische Gärten Österreichs – Garten- und Parkanlagen von der Renaissance bis 1930* von Eva Berger ausführlich gewürdigt.

Die geplante Verbauung würde dieses unwiederbringliche Kulturerbe in seiner räumlichen Wirkung, historischen Bedeutung und ästhetischen Qualität erheblich schmälern und dauerhaft entwerten.

Die Verfasser:innen würden sich entschieden gegen die 28. Änderung des Bebauungsplans aussprechen.

Die geplante massive Verbauung des Areals beeinträchtigt nachhaltig das architektonische Ensemble des Sanatoriums Purkersdorf von Josef Hoffmann zerstöre die historische wie gestalterische Aussage.

Das Sanatorium Purkersdorf gelte als Hauptwerk des Wiener Jugendstils und werde in der Fachliteratur zur Entstehung der modernen Architektur des 20. Jahrhunderts regelmäßig genannt, häufig in einem Atemzug mit Hoffmanns Palais Stoclet in Brüssel, dass seit 2009 Teil des UNESCO-Welterbes sei. Auch der zugehörige „Sanatoriumspark“ sei als bedeutendes Kulturgut anerkannt und werde im Standardwerk „Historische Gärten Österreichs – Garten- und Parkanlagen von der Renaissance bis 1930“ von Eva Berger ausführlich gewürdigt.

Die geplante Verbauung entwerte und verschmälere dieses unwiederbringliche Kulturerbe in seiner räumlichen Wirkung, historischen Bedeutung und ästhetischen Qualität dauerhaft.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Rückwidmung des ggs. Grundstücks in eine Widmungsart des Grünlands (etwa Grünland Parkanlagen) bzw. der Ankauf des Grundstücks durch die Stadtgemeinde Purkersdorf wurde sorgfältig geprüft. Nicht zuletzt aufgrund der derzeitigen finanziellen Situation, die viele österreichische Gemeinden vor erhebliche budgetäre Herausforderungen stellt, bestehen aktuell jedoch keine finanziellen Spielräume für den Ankauf des Grundstücks bzw. für Entschädigungsleistungen (§ 27 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025) im Zusammenhang mit einer Rückwidmung in Grünland, was sich, Schätzungen zufolge, auf mehrere Millionen Euro belaufen würden.

Die geplanten Änderungen des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans sind das Ergebnis eines Arbeitsgruppenprozesses unter Beteiligung von Vertreter:innen der Stadtgemeinde Purkersdorf, drei unabhängigen Expert:innen und dem von der Grundstückseigentümerin beauftragten Architekturbüros. Da ein Ankauf des Grundstücks (bzw. die Zahlung von Entschädigungsleistungen im Falle einer Rückwidmung) von Seiten der Stadtgemeinde Purkersdorf nicht abgedeckt werden kann, bildete dafür die Errichtung eines Pflegeheims mit maximal 72 Betten und damit eine widmungskonforme Nutzung des Grundstücks Nr. 170/14 die Ausgangslage für diesen Prozess.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die ggs. Änderung bzw. die parallele 28. Änderung des Bebauungsplans das Ergebnis einer Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen abbildet. Einerseits wird das private Interesse, das Grundstück durch ein wirtschaftlich tragfähiges und dem Stand der Technik entsprechendes Pflegeheim mit bis zu 72 Betten nutzen zu können, berücksichtigt. Andererseits sollen die hierfür erforderlichen Grundrissflächen in der Art angeordnet werden, dass sich diese möglichst harmonisch in das Gesamtareal einfügen und dem Sanatorium Purkersdorf unterordnen, wobei vor allem ein größtmöglicher Erhalt der Sichtbeziehungen angestrebt wird.

Dabei werden sämtliche Leitziele gem. § 1 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025 berücksichtigt. Der Gesetzgeber sieht bei diesen Leitzielen keine Gewichtung vor, sondern es sind alle Leitziele auf gleiche Art und Weise in die Entscheidungsfindung miteinzubeziehen – so etwa auch die ausreichende Versorgung mit sozialen Einrichtungen (Z 2 lit. a).

Die Stadtgemeinde Purkersdorf sieht sich nicht veranlasst, vom Beschluss des Änderungspunktes 1 abzusehen.

Der Stellungnahme wird **nicht stattgegeben**.

3.2.4 Stellungnahme Nr. 004

Kennzahl: SN_PKDF_OEROP21_BBPL28_004_01_251229

Registrierung Posteingang: 29.12.2025

Betreff: Änderungspunkt 1

Geschäftszahl:
SN_PKDF_OEROP21_BBPL28_004_01_251229

29. Dezember 2025

An das
Stadtamt Purkersdorf
Hauptplatz 1
3002 Purkersdorf

Via E-Mail: gemeinde@purkersdorf.at

Betrifft: ZI.: B-031/2-wo-4747/2-2025 und ZI.: B-031/2-wo-4748/2-2025

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen die unter der Bekanntmachung mit der jeweiligen Ordnungs-Nr. 1 als Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. des Bebauungsplanes für die Grundstücksnummern 170/14 (Wiener Straße 68) bzw. des Bebauungsplanes für die Grundstücksnummern 170/14, 170/10 und 170/3 der die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten neu definiert, **erhebe ich aus dem Blickwinkel der Baukultur- und Denkmalpflege Einspruch unter Bezugnahme auf das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF unter Hinweis auf §1 (2) lit. f.** Im Zielparagraphen dieses Gesetzes werden als „Leitziel“ für die Vollziehung des Gesetzes die „Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes“ dekretiert. Die geplante massive Verbauungsmöglichkeit durch einen Baukörper mit einer derart großen Trakttiefe brächte eine massive Verschlechterung der Wahrnehmungsmöglichkeit des Sanatoriums Purkersdorf von Josef Hoffmann mit sich.

Begründung:

Die Konsumation der geplanten Bebauungsmöglichkeit würde die Wahrnehmung des einzigartigen Baudenkmals „Sanatoriums Purkersdorf“ und damit das baukulturelle Ortsbild von Purkersdorf stark einengen und damit wesentlich verschlechtern. Das als „Sanatorium Westend“ nach Plänen von Josef Hoffmann 1904 entstandene Bauwerk zählt zu den Inkunabeln der Architektur des 20. Jahrhunderts und fehlt in keiner maßgeblichen Darstellung der Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts.

Folgerichtig umrundete das vor einigen Jahren in Österreich neu angefertigte Modell des Gebäudes als „Kulturbotschafter“ den Erdball und sollte den hohen Stand der Baukultur in Österreich unter Beweis stellen.

1/2

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass das Bauwerk und sein Park als potentiell UNESCO-Weltkulturerbe einzuschätzen sind. Das von Josef Hoffmann geplante „Palais Stoclet“ in Brüssel wurde zwischenzeitlich in die Liste des UNESCO-Welterbes eingetragen. Das zeitlich unmittelbar davor entstandene Sanatorium Purkersdorf ist nicht nur der Vorläufer des Palais Stoclet, sondern auch das Hauptwerk von Josef Hoffmann in Österreich. Das Bauwerk und der umgebende, als Park gestaltete Freiraum wurde von Professor Eduard F. Sekler als Hoffmann-Experte und langjährigem Professor an der Harvard University und der Technischen Universität Wien in mehreren Publikationen besprochen und in Einzelgutachten gewürdigt. Die Monographie „Josef Hoffmann – Das architektonische Werk“, die erstmals 1982 in Österreich publiziert wurde, gibt es in mehrere Sprachen übersetzt und sie gilt in der gesamten Kulturwelt als Standardwerk.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass jeglicher weiterer Eingriff ins nähere Umfeld des Kultur- und Baudenkmals diesem Schaden würde, einem Leitziel des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF widerspräche, und nicht zuletzt dem Image der Stadt Purkersdorf abträglich wäre. Diese Gesichtspunkte sollte das die Planvorlagen beschließende Gremium der Stadt Purkersdorf im Auge behalten.

Folgende Anmerkung an die Gemeindevertreter sei mir noch gestattet: Die weitverbreitete Unsitte, heikle Materien im Vorweihnachts- und Weihnachtstrubel zu „versenken“ und sie dadurch der Wahrnehmung durch die breite Öffentlichkeit und die Fachwelt zu entziehen, feiert auch in diesem Fall „fröhliche Urständ“. Die Vorgangsweise wirft kein gutes Licht auf die Verantwortlichen im Bauamt und in der Gemeindevertretung von Purkersdorf, zumal es sich bei der Causa um die Neuauflage einer scheinbar vor sich gehenden baukulturellen Wertverschleuderung zu Spekulationszwecken handelt.

Mit freundlichen Grüßen

Der/Die Verfasser:in erhebe aus dem Blickwinkel der Baukultur- und Denkmalpflege unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 2 lit. f NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF. Einspruch gegen die Änderung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans.

Im Zielparagrafen dieses Gesetzes werde als „Leitziel für die Vollziehung des Gesetzes die „Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes“ dekretiert. Die geplante massive Verbauungsmöglichkeit durch einen Baukörper mit einer derart großen Trakttiefe bringe eine massive Verschlechterung der Wahrnehmungsmöglichkeit des Sanatoriums Purkersdorf von Josef Hoffmann mit sich.

Die Konsumation der geplanten Bebauungsmöglichkeit verschlechtere die Wahrnehmung des einzigartigen Baudenkmals „Sanatorium Purkersdorf“ und enge damit das baukulturelle Ortsbild von Purkersdorf stark ein, was eine wesentliche Verschlechterung zur Folge hätte. Das als „Sanatorium Westend“ nach Plänen von Josef Hoffmann 1904 entstandene Bauwerk zähle zu den Inkunabeln der Architektur des 20. Jahrhunderts in fehle in keiner maßgeblichen Darstellung der Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts.

Weiters sei das Bauwerk und sein Park als potenzielles UNESCO-Weltkulturerbe einzuschätzen. Das von Josef Hoffmann geplante „Palais Stoclet“ in Brüssel sei zwischenzeitlich in die Liste des UNESCO-Welterbes eingetragen worden. Das zeitlich unmittelbar davor entstandene Sanatorium Purkersdorf sei nicht nur der Vorläufer des Palais Stoclet, sondern auch das Hauptwerk von Josef Hoffmann in Österreich.

Es sei festzuhalten, dass jeglicher weiterer Eingriff ins nähere Umfeld des Kultur- und Baudenkmals diesem Schaden würde, einem Leitziel des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF widerspräche und dem Image der Stadt Purkersdorf abträglich wäre.

Schließlich wird der Zeitraum der öffentlichen Auflage während der Weihnachtszeit kritisiert. Diese Vorgangsweise werfe kein gutes Licht auf die Verantwortlichen im Bauamt und in der

Gemeindevertretung, „zumal es sich bei der Causa um die Neuauflage einer scheinbar vorsich gehenden baukulturellen Wertverschleuderung zu Spekulationszwecken handelt“.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Rückwidmung des ggs. Grundstücks in eine Widmungsart des Grünlands (etwa Grünland Parkanlagen) bzw. der Ankauf des Grundstücks durch die Stadtgemeinde Purkersdorf wurde sorgfältig geprüft. Nicht zuletzt aufgrund der derzeitigen finanziellen Situation, die viele österreichische Gemeinden vor erhebliche budgetäre Herausforderungen stellt, bestehen aktuell jedoch keine finanziellen Spielräume für den Ankauf des Grundstücks bzw. für Entschädigungsleistungen (§ 27 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025) im Zusammenhang mit einer Rückwidmung in Grünland, was sich, Schätzungen zufolge, auf mehrere Millionen Euro belaufen würden.

Die geplanten Änderungen des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans sind das Ergebnis eines Arbeitsgruppenprozesses unter Beteiligung von Vertreter:innen der Stadtgemeinde Purkersdorf, drei unabhängigen Expert:innen und dem von der Grundstückseigentümerin beauftragten Architekturbüros. Da ein Ankauf des Grundstücks (bzw. die Zahlung von Entschädigungsleistungen im Falle einer Rückwidmung) von Seiten der Stadtgemeinde Purkersdorf nicht abgedeckt werden kann, bildete dafür die Errichtung eines Pflegeheims mit maximal 72 Betten und damit eine widmungskonforme Nutzung des Grundstücks Nr. 170/14 die Ausgangslage für diesen Prozess.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die ggs. Änderung bzw. die parallele 28. Änderung des Bebauungsplans das Ergebnis einer Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen abbildet. Einerseits wird das private Interesse, das Grundstück durch ein wirtschaftlich tragfähiges und dem Stand der Technik entsprechendes Pflegeheim mit bis zu 72 Betten nutzen zu können, berücksichtigt. Andererseits sollen die hierfür erforderlichen Grundrissflächen in der Art angeordnet werden, dass sich diese möglichst harmonisch in das Gesamtareal einfügen und dem Sanatorium Purkersdorf unterordnen, wobei vor allem ein größtmöglicher Erhalt der Sichtbeziehungen angestrebt wird.

Dabei werden sämtliche Leitziele gem. § 1 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025 berücksichtigt. Der Gesetzgeber sieht bei diesen Leitzielen keine Gewichtung vor, sondern es sind alle Leitziele auf gleiche Art und Weise in die Entscheidungsfindung miteinzubeziehen – so etwa auch die ausreichende Versorgung mit sozialen Einrichtungen (Z 2 lit. a).

Die Stadtgemeinde Purkersdorf sieht sich nicht veranlasst, vom Beschluss des Änderungspunktes 1 abzusehen.

Der Stellungnahme wird **nicht stattgegeben**.

3.2.5 Stellungnahme Nr. 005

Kennzahl: SN_PKDF_OEROP21_BBPL28_005_01_251229

Registrierung Posteingang: 29.12.2025

Betreff: Änderungspunkt 1

Geschäftszahl:

SN_PKDF_OEROP21_BBPL28_005_01_251229

11

Stellungnahme zur 21. Änderung des Flächenwidmungsplanes und 28. Änderung des Bebauungsplanes in 3002 Purkersdorf bei Wien (NÖ)

Zl.: B-031/2-wo-4747/2-2025 und Zl.: B-031/2-wo-4748/2-2025

betreffend insbesondere Wiener Straße 68 (Teil des ehemaligen Sanatoriumsparks)
Grundstücksnummer (Gst.-Nr.) 170/14

Stellungnahme:

Die laut Planentwurf zur Verbauung vorgesehene Grünfläche mit der Gst.-Nr. 170/14 grenzt unmittelbar an das weltberühmte Gebäude des ehemaligen Sanatoriums Purkersdorf (ehem. „Sanatorium Westend“) an, das als ein „Gesamtkunstwerk“ gilt und „zu einem Inkunabel der Architektur des 20. Jahrhunderts“ wurde (Zitat aus dem Unterschutzstellungsbescheid des Bundesdenkmalamtes aus 1992, S. 5). Diese Grünfläche bildet nicht nur einen essenziellen Teil des (ehemaligen) Sanatoriumsparks, sondern gilt auch als eine wichtige Freifläche für die Sichtbarkeit und Wirkung einer der Ikonen der österreichischen Architektur der Moderne, insbesondere die Blickbeziehung von der Wiener Straße her betreffend.

Das Sanatorium-Hauptgebäude (Hoffmann-Pavillon) gilt als Hauptwerk der kubisch-geometrischen Phase des Wiener Jugendstils. Es wurde 1904-06 vom berühmten Architekten Josef Hoffmann erbaut und bildet mit dem Park eine kulturgeschichtliche Anlage und Einheit. Nicht umsonst fand der „Sanatoriumspark“ Aufnahme im Standardwerk *„Historische Gärten Österreichs – Garten und Parkanlagen von der Renaissance bis 1930“* von Eva Berger (Band 1: Niederösterreich, Burgenland, Wien-Köln-Weimar 2002, Seite 472 f.). Noch viel mehr betont der Unterschutzstellungsbescheid des Bundesdenkmalamtes (BDA) die Bedeutung und Wichtigkeit der dem Sanatorium zugehörigen Parkanlage: *„Die den Objekten zugehörige und den Charakter der Anlage unterstützende Ausformung des Gartenbereiches mit seinen Wegen, Beeten und Bepflanzungen, stellt einen integrierenden Teil des Denkmals im Hinblick auf das intendierte Gesamtkunstwerk dar.“* (Zitat aus dem BDA-Unterschutzstellungsbescheid von 1992, S. 5). Das Denkmalamt konnte die Freifläche / Parkanlage jedoch nicht als „historische Gartenanlage“ unter Schutz stellen (obwohl im Unterschutzstellungsbescheid auf Seite 5 klar intendiert), da das österreichische Denkmalschutzgesetz hier – einzigartig in Europa – eine große verfassungsrechtliche Lücke aufweist.

Umso mehr liegt daher die kulturelle Verantwortung, dieses Kulturjuwel von der Verbauung freizuhalten, bei der Gemeinde Purkersdorf und dem Land Niederösterreich. Gemäß § 14 Abs. 2 (14)

NÖ Raumordnungsgesetz sind u. a. folgende Planungsrichtlinien bei der Ausarbeitung von Flächenwidmungsplänen einzuhalten (Zitat): Bei der Festlegung von Widmungsarten sind die Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild (...) abzusichern, in die Entscheidung einzubeziehen und im Falle von maßgeblichen Auswirkungen ausgleichende Maßnahmen zu prüfen. Der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen darf nicht beeinträchtigt werden.

Als „generelles Leitziel“ wird gemäß § 1 Abs. 2 (1) lit. f. NÖ Raumordnungsgesetz 2014 auch die „Erhaltung (...) des Orts- und Landschaftsbildes“ dargestellt. Dies wird hier – ob der einzigartigen Bedeutung des Hoffmann-Baues – in keiner Weise entsprochen, ganz im Gegenteil. **Daher fordert die Initiative Denkmalschutz insbesondere für die Grundstücksnummer 170/14 (Wiener Straße 68) die Rückwidmung in Grünland.**

Auch in der Verordnung zur Bausperre (Gemeinderatsprotokoll vom 29. April 2025, Seite 51 f.; vgl. auch Gemeinderatsprotokoll vom 21. September 2023, Seite 39) wird diese Rückwidmung in Ihren Überlegungen ausdrücklich miteinbezogen, darin heißt es gemäß § 4 Zweck der Bausperre:

Zweck der Bausperre ist es, dem Gemeinderat Gelegenheit für eine Abwägung über die langfristige Nutzung der betroffenen Bereiche des GSt.-Nr. 170/3 und GSt.-Nr. 170/14 zu geben und mögliche Festlegungen des Flächenwidmungsplans zu prüfen. Die Option einer möglichen Abänderung des Flächenwidmungsplans mit der Festlegung Grünland Parkanlagen (Gp) auf Grundlage von § 20 Abs. 2 Z 12 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 wird ausdrücklich in die Erwägungen des Gemeinderates miteinbezogen.

In der Aufgabenstellung der „ExpertInnengruppe“ wird diese wichtige Option mit einer möglichen Festlegung „Grünland Parkanlagen“ jedoch quasi ausgeschlossen (Die Expertinnen und Experten sind: Prof. DI Maria Auböck, Univ. Prof. DI Dr. Caroline Jäger-Klein, Arch. DI Franz Denk). Darin heißt es (vgl. Gemeinderatsprotokoll vom 26. November 2024, Seite 70 ff.) unter **Aufgabenstellung**: „Das vorliegende Angebot der „ExpertInnengruppe“ dient dazu, die Rahmenbedingungen für weitere Bauprojekte(!) in und um das heute „Hoffmannpark“ genannte Areal durch Abänderungen des Bebauungsplanes zu fixieren, dass sie dem Denkmal „Sanatorium Purkersdorf“ in Zukunft als Ensemble-Einheit gerecht werden. Unter dem Kapitel **Erarbeitung eines Lösungsvorschlages, Themen** heißt es: „Die zu behandelnden Themen beinhalten: (...) b) Erarbeitung von Vorgaben für die Anordnung der Bauvolumen(!) und Höhenstaffelungen.“

Im Erläuterungsbericht zur Änderung des Bebauungsplanes heißt es auf Seite 5: „Die Grundstückseigentümerin plant nun die Errichtung eines Pflegeheims mit maximal 72 Betten und damit eine widmungskonforme Nutzung des Grundstücks Nr. 170/14. Die Verteilung der hierfür erforderlichen Grundrissflächen leitet sich aus den Ergebnissen des Arbeitsgruppenprozesses ab: Eine zwischen dem von der Grundstückseigentümerin beauftragten Architekturbüro und den von der Stadtgemeinde Purkersdorf beauftragten Expert:innen abgestimmte Bebauungsstudie bildet die Grundlage für die ggs. Änderung des Bebauungsplans (und Flächenwidmungsplans).“

Auch aus diesem Erläuterungsbericht kann also abgeleitet werden, dass die einzige Aufgabe der „ExpertInnengruppe“ darin bestand, die „Verteilung der Grundrissflächen“ für die Errichtung des Pflegeheims mit 72 Betten möglichst „denkmalverträglich“ (?) festzulegen. Es ist aber wohl davon auszugehen, dass die „ExpertInnen“ eine Rückwidmung in Grünland klar bevorzugt hätten, insbesondere wenn man die Stellungnahme von Maria Auböck als Präsidentin der Zentralvereinigung der ArchitektInnen Österreichs im Rahmen der öffentlichen Auflage von 2022/23 nachliest. Darin heißt es: „Die Unterfertigenden, die Zentralvereinigung der ArchitektInnen Wien, Niederösterreich, Burgenland sowie die AKTIONSGRUPPE „BAUTEN IN NOT“, sprechen sich daher mit Nachdruck gegen die geplante Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes aus. **Gleichzeitig regen wir entschieden eine Rückwidmung an, welche sicherstellt, dass die Grünfläche mit der GST-NR 170/14 (EZ 2605) weiterhin unverbaut bleibt und das einzigartige Baudenkmal, das ehemalige Sanatorium Purkersdorf, in den ehemaligen „Sanatoriumspark“ eingebettet bleibt.**“ (u.a. hier nachlesbar: <https://www.pro->

[purkersdorf.at/zentralvereinigungderarchitektinnen](https://www.purkersdorf.at/zentralvereinigungderarchitektinnen)). Auch haben die beiden Expertinnen Caroline Jäger-Klein und Maria Auböck in einer öffentlichen Podiumsdiskussion die einzigartige Bedeutung dieses Denkmals betont ("Hoffmann-Park in Gefahr, Montag, 24. April 2023, Stadtsaal Purkersdorf, Veranstalter: Die Grünen Purkersdorf, vgl. <https://gruene-purkersdorf.at/nachschau-denk-mal-purkersdorf/>). Ein Mitschnitt dieser zweistündigen Veranstaltung, auch unter Teilnahme der Initiative Denkmalschutz, ist hier nachsehbar: <https://www.youtube.com/watch?v=VuISewcyY4> ("Mitschnitt Denk-mal Purkersdorf: Hoffmann-Park in Gefahr am 24.04.2023 im Stadtsaal Purkersdorf").

Begründet wird die geplante Verbauung auf Grundstücksnummer 170/14 (Wiener Straße 68) im Erläuterungsbericht Bebauungsplan auf Seite 11: "Insgesamt ist festzuhalten, dass die ggs. Änderung das **Ergebnis einer Abwägung** der öffentlichen und privaten Interessen abbildet. Einerseits wird das private Interesse, das Grundstück durch ein wirtschaftlich tragfähiges und dem Stand der Technik entsprechendes Pflegeheim mit bis zu 72 Betten nutzen zu können, berücksichtigt. Andererseits sollen die hierfür erforderlichen Grundrissflächen in der Art angeordnet werden, dass sich diese möglichst harmonisch in das Gesamtareal einfügen und dem Sanatorium Purkersdorf unterordnen, wobei vor allem ein größtmöglicher Erhalt der Sichtbeziehungen angestrebt wird. Dabei sei bemerkt, dass auch für die Nutzung des Grundstücks als Pflegeheim ein öffentliches Interesse besteht, das nicht zuletzt in der entsprechenden Flächenwidmung (BS-Pflegeheim Seniorenbetreuung) dokumentiert ist."

Es ist das übliche, allzu oft schlechte Spiel der Politik. Nutzungen für den „guten Zweck“ werden für geplante Verbauungen in sensible Natur- und Kulturräume als Argument vorgeschoben, im Wissen, dass man deren Verbauung anders schwerlich begründen kann. Unser Verein möchte daher ganz klar hinterfragen, ob die Gemeinde Purkersdorf wirklich nur im Bereich des Sanatoriums die dafür nötige Bebauungsfläche (oder Gebäude) finden kann, um hier die oben erwähnte soziale Infrastruktur für die Gemeinde herstellen zu können. Unser Verein möchte das ganz stark in Zweifel ziehen (Vgl. dazu, Robert Schediwy, Von guten Zwecken und Verwertungsinteressen, in: Zeitschrift „Denkmal“ Nr. 3 / Okt. 2009, Nachrichten der Initiative Denkmalschutz, S. 15 f.: https://www.initiative-denkmalschutz.at/denkmail/Denkmail_Nr_03_web.pdf).

Auch wenn marginale Änderungen im Vergleich zur öffentlichen Auflage (19. Änderung des Flächenwidmungsplanes und 26. Änderung des Bebauungsplanes, 12.12.2022 bis 23.01.2023), die damals zu so viel fachlichen Aufruhr geführt haben, erkennbar sind, spricht sich der **Verein Initiative Denkmalschutz** ganz klar gegen diese Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes aus. Ganz im Gegenteil, es wird **nachdrücklich angeregt, diesen Bereich, der auch aktuell schon für eine Verbauung zugelassen ist, wieder rückzuwidmen, damit dieser weiterhin unverbaut bleiben und damit der überragenden kulturgeschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Sanatoriums, ein Denkmal von internationaler Bedeutung(!), gerecht werden kann.**

Nachdrücklich begrüßt wird die Vorgabe der "Expert:innengruppe" betreffend bestehender **historischer Einfriedung** (vgl. Erläuterungsbericht Bebauungsplan Seite 10): "Die heute vorhandene Einfriedung – ein Eisenrahmen, der mit einem Drahtgeflecht ausgefüllt ist – stammt noch aus der Errichtungszeit des ehemaligen Sanatoriums Purkersdorf von Josef Hoffmann und erstreckt sich an der Straßenfluchtlinie der Gst.-Nr. 170/10, 170/3 und 170/14. Damit ist die bestehende Einfriedung charakteristischer Bestandteil des historischen Ensembles und gem. dem Expert:innengutachten als solcher zu erhalten." Daher wird die **Sonderbestimmung für Teilbereiche unter Punkt 2.4.** grundsätzlich sehr positiv beurteilt. Darin heißt es im Erläuterungsbericht Bebauungsplan (Seite 10): "Im Bereich der Gst.-Nr. 170/10, 170/3 und 170/14 ist die bestehende Einfriedung gegen die Straßenfluchtlinie – ein aus der Errichtungszeit des ehemaligen Sanatoriums Purkersdorf stammender Eisenrahmen, der mit einem Drahtgeflecht ausgefüllt ist – zu erhalten. Ist der Erhaltung der ursprünglichen Einfriedung – etwa aufgrund eines **unverhältnismäßig hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwandes** – die (stellenweise) Neuerrichtung einer solchen Einfriedung vorzuziehen, so hat sich diese Einfriedung hinsichtlich der Gestaltung – unter Einhaltung sämtlicher gültiger Normen – an der ursprünglichen Einfriedung zu orientieren. Mauerwerke oder anderweitig blickdichte Einfriedungen sind ausdrücklich nicht gestattet." Es ist sehr zu hoffen, dass nicht unter dem Aspekt der "unverhältnismäßig hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwandes" diese historische Einfriedung

zum Opfer fallen wird. **Es wird daher nachdrücklich angeregt, diese Einschränkung präziser im Sinne der Erhaltung zu formulieren** (z.B. Definition "unverhältnismäßig").

Abschließend muss scharf kritisiert werden, dass diese öffentliche Auflage in einer Zeit stattfindet, in der erwartungsgemäß die interessierte Öffentlichkeit durch die **Vorweihnachts- und Weihnachtszeit** stark abgelenkt ist. Eine so heikle und wichtige Materie gerade in dieser Zeit öffentlich aufzulegen, zeugt nicht von der Sensibilität der Stadtgemeinde Purkersdorf. Ganz im Gegenteil, man kann sich des Eindrucks nicht erwehren, dass diese öffentliche Auflage ganz gezielt auf diesen Zeitraum gelegt wurde, um die erwartbare Aufregung (wie vor knapp drei Jahren) und die Anzahl der abgegebenen Stellungnahmen gezielt zu minimieren.

Die laut Planentwurf zur Verbauung vorgesehene Grünfläche grenze unmittelbar an das weltberühmte Gebäude des ehemaligen Sanatoriums Purkersdorf an, das als „Gesamtkunstwerk“ gelte und „zu einem Inkunabel der Architektur des 20. Jahrhunderts“ (Zitat aus dem Unterschutzstellungsbescheid des Bundesdenkmalamtes aus 1992) geworden sei. Diese Grünfläche bilde nicht nur einen essenziellen Teil des Sanatoriumsparks, sondern gelte auch als wichtige Freifläche für die Sichtbarkeit und Wirkung einer der Ikonen der österreichischen Architektur der Moderne, insbesondere die Blickbeziehung von der Wiener Straße her betreffend.

Der Unterschutzstellungsbescheid des Bundesdenkmalamtes (BDA) betone die Bedeutung und Wichtigkeit der dem Sanatorium zugehörigen Parkanlage: „Die den Objekten zugehörige und den Charakter der Anlage unterstützende Ausformung des Gartenbereiches mit seinen Wegen, Beeten und Bepflanzungen, stellt einen integrierenden Teil des Denkmals im Hinblick auf das intendierte Gesamtkunstwerk dar“ (BDA 1992: S. 5).

Das BDA habe die ggs. Parkanlage jedoch nicht als „historische Gartenanlage“ unter Schutz stellen können, da das österreichische Denkmalschutzgesetz hier eine große verfassungsrechtliche Lücke aufweise.

Umso mehr liege die Verantwortung, dieses Kulturjuwel von der Verbauung freizuhalten, bei der Gemeinde Purkersdorf und dem Land Niederösterreich.

Aufgrund der §§ 1 Abs. 2 Z 1 lit. f und 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 fordern die Verfasser:innen (Initiative Denkmalschutz) insbesondere für das Gst.-Nr. 170/14 die Rückwidmung in Grünland.

Auch in der Verordnung zur Bausperre werde diese Rückwidmung in den Überlegungen ausdrücklich miteinbezogen: „Die Option einer möglichen Abänderung des Flächenwidmungsplans mit der Festlegung Grünland Parkanlagen (Gp) [...] wird ausdrücklich in die Erwägungen des Gemeinderates miteinbezogen.“

Es könne aber abgeleitet werden, dass die einzige Aufgabe der Expert:innengruppe darin bestand, die Verteilung der Grundrissflächen für die Errichtung eines Pflegeheimes mit 72 Betten möglichst „denkmalverträglich“ festzulegen, da in der Aufgabenstellung diese wichtige Option der Festlegung Gp jedoch ausgeschlossen worden sei.

Im Erläuterungsbericht werde die geplante Verbauung auf Gst.-Nr. 170/14 als Ergebnis einer Abwägung öffentlicher und privater Interessen abgebildet. Dass dabei dargestellt wird, dass auch für die Nutzung des Grundstücks als Pflegeheim ein öffentliches Interesse besteht, das nicht zuletzt in der entsprechenden Flächenwidmung dokumentiert ist, sei *„das übliche, allzu oft schlechte Spiel der Politik. Nutzungen für den ‚guten Zweck‘ werden für geplante Verbauungen in sensible Natur- und Kulturräume als Argument vorgeschoben, im Wissen, dass man deren Verbauung anders schwerlich begründen kann.“* Der Verein wolle ganz klar hinterfragen, ob die Gemeinde Purkersdorf wirklich nur im Bereich des Sanatoriums die dafür nötige Bebauungsfläche (oder Gebäude) finden könne, um die erwähnte soziale Infrastruktur für die Gemeinde herstellen zu können.

Es werde nachdrücklich angeregt, diesen Bereich, der auch aktuell schon für eine Verbauung zugelassen sei, wieder rückzuwidmen, damit dieser weiterhin unverbaut bleiben und damit der überragenden kulturgeschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Sanatoriums, ein Denkmal von internationaler Bedeutung, gerecht werden könne.

Begrüßt werde die im Bebauungsplan verankerte Bestimmungen zum Erhalt der bestehenden Einfriedung. Es sei aber sehr zu hoffen, dass nicht unter dem Aspekt des „unverhältnismäßig hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwandes“ diese historische Einfriedung zum Opfer fallen wird. Es werde daher angeregt, die geplante Einschränkung präziser im Sinne der Erhaltung zu formulieren (z.B. Definition „unverhältnismäßig“).

Schließlich wird der Zeitraum der öffentlichen Auflage während der Weihnachtszeit kritisiert.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Rückwidmung des ggs. Grundstücks in eine Widmungsart des Grünlands (etwa Grünland Parkanlagen) bzw. der Ankauf des Grundstücks durch die Stadtgemeinde Purkersdorf wurde sorgfältig geprüft. Nicht zuletzt aufgrund der derzeitigen finanziellen Situation, die viele österreichische Gemeinden vor erhebliche budgetäre Herausforderungen stellt, bestehen aktuell jedoch keine finanziellen Spielräume für den Ankauf des Grundstücks bzw. für Entschädigungsleistungen (§ 27 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025) im Zusammenhang mit einer Rückwidmung in Grünland, was sich, Schätzungen zufolge, auf mehrere Millionen Euro belaufen würden.

Die geplanten Änderungen des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans sind das Ergebnis eines Arbeitsgruppenprozesses unter Beteiligung von Vertreter:innen der Stadtgemeinde Purkersdorf, drei unabhängigen Expert:innen und dem von der Grundstückseigentümerin beauftragten Architekturbüros. Da ein Ankauf des Grundstücks (bzw. die Zahlung von

Entschädigungsleistungen im Falle einer Rückwidmung) von Seiten der Stadtgemeinde Purkersdorf nicht abgedeckt werden kann, bildete dafür die Errichtung eines Pflegeheims mit maximal 72 Betten und damit eine widmungskonforme Nutzung des Grundstücks Nr. 170/14 die Ausgangslage für diesen Prozess.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die ggs. Änderung bzw. die parallele 28. Änderung des Bebauungsplans das Ergebnis einer Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen abbildet. Einerseits wird das private Interesse, das Grundstück durch ein wirtschaftlich tragfähiges und dem Stand der Technik entsprechendes Pflegeheim mit bis zu 72 Betten nutzen zu können, berücksichtigt. Andererseits sollen die hierfür erforderlichen Grundrissflächen in der Art angeordnet werden, dass sich diese möglichst harmonisch in das Gesamtareal einfügen und dem Sanatorium Purkersdorf unterordnen, wobei vor allem ein größtmöglicher Erhalt der Sichtbeziehungen angestrebt wird.

Dabei werden sämtliche Leitziele gem. § 1 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025 berücksichtigt. Der Gesetzgeber sieht bei diesen Leitzielen keine Gewichtung vor, sondern es sind alle Leitziele auf gleiche Art und Weise in die Entscheidungsfindung miteinzubeziehen – so etwa auch die ausreichende Versorgung mit sozialen Einrichtungen (Z 2 lit. a).

Die Stadtgemeinde Purkersdorf sieht sich nicht veranlasst, vom Beschluss des Änderungspunktes 1 abzusehen.

Der Stellungnahme wird **nicht stattgegeben**.

3.2.6 Stellungnahme Nr. 006

Kennzahl: SN_PKDF_OEROP21_BBPL28_006_01_251229

Registrierung Posteingang: 29.12.2025

Betreff: Änderungspunkt 1

Geschäftszahl:
SN_PKDF_OEROP21_BBPL28_006_01_251229

Gesendet: Montag, 29. Dezember 2025 21:57
An: Stadtgemeinde Purkersdorf <gemeinde@purkersdorf.at>
Betreff: Flächenänderungsplan Sanatorium Purkersdorf

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Steinbichler,

zufällig habe ich von der Planung zu einem denkmalverachtenden Bauvorhaben im Bereich des Sanatoriums Purkersdorf erfahren, die den Wert dieses Hauptwerkes von Josef Hoffmann, dieser Ikone der modernen Architektur zugunsten eines Spekulationsobjektes zumindest erheblich beeinträchtigen würde.

Ich erinnere mich an einen Beitrag von Prof. Dr. Robert Schediwy, der 2005 in der Zeitschrift "Steine sprechen" erschienen ist: Dort wird die überregionale und die kulturgeschichtliche Bedeutung dieses Bauwerkes eindrücklich hervorgehoben. Damit könnte sogar werbewirksam für eine Hebung des Tourismus in Ihrer Stadt geworben werden....

In Anbetracht der kunst- und kulturhistorischen Bedeutung dieses weltberühmten Objektes österreichischer Jugendstilarchitektur bitte ich Sie dringend, umgehend einen solchen Vandalismus (Verbauung des Kulturguts "Sanatorium Purkersdorf") Kraft Ihres Amtes zu verhindern, bzw. eine Rückwidmung zur Grünfläche zu erwirken.

1

Mit freundlichen Grüßen

Der/Die Verfasser:in habe zufällig von der Planung zu einem denkmalverachtenden Bauvorhaben im Bereich des Sanatoriums Purkersdorf erfahren, die den Wert dieses Hauptwerkes von Josef Hoffmann zugunsten eines Spekulationsobjektes zumindest erheblich beeinträchtigen würde.

Mit der Bedeutung des angrenzenden Bauwerkes könne werbewirksam für eine Hebung des Tourismus in Purkersdorf geworben werden.

Der/Die Verfasser:in bitte in Anbetracht der kunst- und kulturhistorischen Bedeutung dieses weltberühmten Objektes österreichischer Jugendstilarchitektur dringend, umgehend einen solchen Vandalismus (Verbauung des Kulturguts „Sanatorium Purkersdorf“) zu verhindern, bzw. eine Rückwidmung zur Grünfläche zu erwirken.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Rückwidmung des ggs. Grundstücks in eine Widmungsart des Grünlands (etwa Grünland Parkanlagen) bzw. der Ankauf des Grundstücks durch die Stadtgemeinde Purkersdorf wurde sorgfältig geprüft. Nicht zuletzt aufgrund der derzeitigen finanziellen Situation, die viele österreichische Gemeinden vor erhebliche budgetäre Herausforderungen stellt, bestehen aktuell jedoch keine finanziellen Spielräume für den Ankauf des Grundstücks bzw. für Entschädigungsleistungen (§ 27 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025) im Zusammenhang mit einer Rückwidmung in Grünland, was sich, Schätzungen zufolge, auf mehrere Millionen Euro belaufen würden.

Die geplanten Änderungen des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans sind das Ergebnis eines Arbeitsgruppenprozesses unter Beteiligung von Vertreter:innen der Stadtgemeinde Purkersdorf, drei unabhängigen Expert:innen und dem von der Grundstückseigentümerin beauftragten Architekturbüros. Da ein Ankauf des Grundstücks (bzw. die Zahlung von Entschädigungsleistungen im Falle einer Rückwidmung) von Seiten der Stadtgemeinde Purkersdorf nicht abgedeckt werden kann, bildete dafür die Errichtung eines Pflegeheims mit maximal 72 Betten und damit eine widmungskonforme Nutzung des Grundstücks Nr. 170/14 die Ausgangslage für diesen Prozess.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die ggs. Änderung bzw. die parallele 28. Änderung des Bebauungsplans das Ergebnis einer Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen abbildet. Einerseits wird das private Interesse, das Grundstück durch ein wirtschaftlich tragfähiges und dem Stand der Technik entsprechendes Pflegeheim mit bis zu 72 Betten nutzen zu können, berücksichtigt. Andererseits sollen die hierfür erforderlichen Grundrissflächen in der Art angeordnet werden, dass sich diese möglichst harmonisch in das Gesamtareal einfügen und dem Sanatorium Purkersdorf unterordnen, wobei vor allem ein größtmöglicher Erhalt der Sichtbeziehungen angestrebt wird.

Die Stadtgemeinde Purkersdorf sieht sich daher nicht veranlasst, vom Beschluss des Änderungspunktes 1 abzusehen.

Der Stellungnahme wird **nicht stattgegeben**.

3.2.7 Stellungnahme Nr. 007

Kennzahl:

SN_PKDF_OEROP21_BBPL28_007_01_251229

SN_PKDF_OEROP21_BBPL28_007_02_251229

Registrierung Posteingang: 29.12.2025

Betreff: Änderungspunkt 1

Geschäftszahl:
SN_PKDF_OEROP21_BBPL28_007_01_251229

An das
Stadtamt Purkersdorf
Hauptplatz 1
3002 Purkersdorf

Via E-Mail: gemeinde@purkersdorf.at

Betrifft: Zl.: B-031/2-wo-4747/2-2025 und Zl.: B-031/2-wo-4748/2-2025

Wien, 29. Dezember 2025

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen die unter der jeweiligen Ordnungs-Nr. 1 als Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. des Bebauungsplanes für die Grundstücksnummern 170/14 (Wiener Straße 68) bzw. des Bebauungsplanes für die Grundstücksnummern 170/14, 170/10 und 170/3 der die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten neu definiert, erhebe ich aus dem Blickwinkel der Baukultur- und Denkmalpflege Einspruch unter Bezugnahme auf das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF unter Hinweis auf §1 (2) lit. f. Im Zielparagraphen dieses Gesetzes werden als „Leitziel“ für die Vollziehung des Gesetzes die „Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes“ dekretiert. Die geplante massive Verbauungsmöglichkeit durch einen Baukörper mit einer derart großen Trakttiefe und Gebäudehöhe von ca. 14m brächte eine massive Verschlechterung der Wahrnehmungsmöglichkeit des Sanatoriums Purkersdorf von Josef Hoffmann mit sich.

Begründung:

Die Konsumation der geplanten Bebauungsmöglichkeit würde die Wahrnehmung des einzigartigen Baudenkmals „Sanatoriums Purkersdorf“ und damit das baukulturelle Ortsbild von Purkersdorf stark einengen und damit wesentlich verschlechtern. Das als „Sanatorium Westend“ nach Plänen von Josef Hoffmann 1904 entstandene Bauwerk zählt zu den Inkunabeln der Architektur des 20. Jahrhunderts und fehlt in keiner maßgeblichen Darstellung der Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts.

Im Bescheid des Bundesdenkmalamtes GZ 127/3/92 vom 18. Februar 1992 wird auch ausdrücklich festgestellt:

„... Die den Objekten zugehörige und den Charakter der Anlage unterstützende Ausformung des Gartenbereiches mit seinen Wegen, Beeten und Bepflanzungen, stellt einen integrierenden Teil des Denkmals im Hinblick auf das intendierte Gesamtkunstwerk dar. ...“

Als das progressivste Hauptwerk von Josef Hoffmann hat das Bauwerk Anspruch in die UNESCO „World Heritage List“ aufgenommen zu werden, wie der Hoffmann-Experte und langjährigem Professor an der Harvard University in beiliegendem Gutachten aus dem August 1986 schreibt.

Mit freundlichen Grüßen

Gutachten über die Erhaltungswürdigkeit von
Josef Hoffmanns Sanatorium in Parkersdorf bei Wien

Will man bei der wertmässigen Einstufung eines Bauwerks einen ganz besonders strengen Maßstab anlegen, so kann man bei der Beurteilung jene Kriterien zur Anwendung bringen, die auf Grund der diesbezüglichen internationalen Konvention im Zusammenhang mit der "World Heritage List" (Liste des Kulturerbes der Menschheit) der UNESCO verwendet werden. Damit ein Werk in diese Liste aufgenommen werden kann, muss es folgende Bedingungen erfüllen:

- Es muss die Echtheitsprobe bestehen und
- I) eine einmalige künstlerische Leistung, ein Meisterwerk des schöpferischen Geistes sein, oder
 - II) innerhalb einer Periode oder in einem Kulturkreis der Welt einen grossen Einfluss auf die Architekturentwicklung ausgeübt haben, oder
 - III) ein hervorragendes Beispiel eines Bautyps oder eines Architekturensembles sein, die einen wichtigen Geschichtsabschnitt illustrieren, oder
 - IV) direkt oder nachweisbar mit Ereignissen oder Ideen oder Meinungen von hervorragender, allgemeiner Bedeutung verbunden sein.

Bereits die Erfüllung einer einzelnen der unter I)-IV) angeführten Bedingungen ist für eine positive Einstufung ausreichend, das Sanatorium Parkersdorf aber erfüllt sie alle, was im folgenden nachgewiesen werden soll.

I) Parkersdorf ist der erste Bau im architektonischen Werk Hoffmanns, in dem er den historischen Eklektizismus ebenso völlig überwindet wie die Kurvenwelt des Jugendstils. In Parkersdorf gelingt es ihm, eine aus den einfachsten geometrischen Elementen aufgebaute elementare Architektur zu schaffen, die er in späteren Werken nie mehr übertraf, wenn auch das Palais Stoclet sich dem gleichen Ideal weitgehend nähert.

Im heutigen umgebauten und erschreckend desolaten Zustand des Gebäudes ist es natürlich schwer, seine hohe künstlerische Qualität zu erkennen. Dazu bedarf es einer Analyse des rekonstruierbaren ursprünglichen Zustands. Dabei entdeckt man dann, was diesen Bau zu einem Meisterwerk macht: die überzeugende Klarheit der Konzeption im Grundriss und in der dreidimensionalen Gliederung; die stets harmonisch wirkende Proportionierung; die visuelle Geschlossenheit der Fassaden und deren Belebung durch die Rhythmisierung der Elemente; den äusserst zurückhaltenden aber sehr wirkungsvollen Einsatz ganz weniger dekorativer Mittel; die Kühnheit in der Auseinandersetzung mit den damals neuesten Konstruktionsmethoden; und schliesslich die Eleganz der Ausgestaltung und Ausstattung im Inneren.

Das Sanatorium Purkersdorf steht als originelle künstlerische Leistung gleichwertig neben den besten zeitgenössischen Architekturschöpfungen wie etwa dem Ernst-Ludwig-Haus von Olbrich in Darmstadt, Otto Wagners Postsparkassengebäude, Frank Lloyd Wrights Larkin Building, der Scotland Street School in Glasgow von Mackintosh, und dem Carson Pierie Scott Warenhaus in Chicago von Louis Sullivan. Es ist daher nicht verwunderlich, dass der Bau internationale Anerkennung als ein Meisterwerk fand.

Die Altmeister der Architekturgeschichtsschreibung des zwanzigsten Jahrhunderts, Henry-Russell Hitchcock und Sir Nikolaus Pevsner würdigten ihn ebenso wie zahlreiche jüngere Fachgelehrte und Kenner. So hob eine Resolution des 25. Internationalen Kongresses für Kunstgeschichte 1983 " die universale kunsthistorische Bedeutung " des Bauwerks hervor, nicht ohne gleichzeitig der Hoffnung Ausdruck zu geben, dass "angehend Schritte unternommen werden, dieses unersetzliche Kulturdenkmal zu retten." Im gleichen Sinn schrieb der Vorsitzende des Denkmalschutzausschusses der Gesellschaft der Architekturalhistoriker aus Philadelphia, er wolle der " tiefen Sorge über den weiter fortschreitenden Verfall... des Sanatoriums Ausdruck geben. Wiesohl dieser Bau ohne Zweifel von allen Österreichern, die ihr kulturelles Erbe schätzen, bewundert wird, möchte ich doch auch seine weltweite Wichtigkeit für Gelehrte, Architekten und die vielen anderen betonen, die künstlerische Hochleistungen

bewundern."

In Österreich beschloss im November 1984 der 1. Österreichische Architektentag einstimmig eine Resolution, in der angesichts der "hervorragenden historischen und künstlerischen Bedeutung des Sanatoriums" die Bundesregierung und die Regierung des Landes Niederösterreich aufgefordert wurden, umgehend die Rettung dieses unersetzlichen Bauwerks in die Wege zu leiten. Im folgenden Jahr trafen dann aus aller Welt weitere Appelle zur Rettung des Sanatoriums ein. Sie kamen ^{aus} vielen europäischen Ländern sowie aus U.S.A., Mexiko und Australien, und wurden in der Nr. 81, Mai 1986, der Zeitschrift Seine Sprech veröffentlicht. Aus diesen Zeugnissen ausländischer Anteilnahme am Schicksal des Sanatoriums Purkersdorf geht erneut hervor, welch grosse künstlerische und historische Wichtigkeit dem Bau nach Meinung hochqualifizierter in- und ausländischer Fachleute hat.

Zusammenfassend kann somit zu I) festgestellt werden, dass das Sanatorium Purkersdorf sowohl in seiner Eigenschaft als autonomes Kunstwerk als auch durch seine Stellung im künstlerischen Entwicklungsgang Hoffmanns und in der gesamten Architekturentwicklung der Jahrhundertwende als höchstrangige Leistung einzustufen ist, und dass es auch tatsächlich weltweit als ein Meisterwerk des schöpferischen Geistes anerkannt wird.

II), III) Wie bereits aus den eben gegebenen Hinweisen auf die internationale Fachliteratur und die Meinungsäusserungen aus den internationalen Fachkreisen hervorging, hat das Sanatorium Purkersdorf weit über Österreich und Mitteleuropa hinaus einen grossen Einfluss auf die Architekturentwicklung ausgeübt. Dies konnte geschehen, weil es bald nach Fertigstellung in einer damals führenden Kunst- und Architekturzeitschrift, der Deutschen Kunst und Dekoration mit vielen Abbildungen veröffentlicht wurde. Unter den zahlreichen anderen Publikationen, die gleichfalls den Bau brachten, verdient das vom Herausgeber des Studio zusammengestellte Buch The Art-Revival in Austria (1906) besonders erwähnt

zu werden, denn es präsentierte das Sanatorium der englisch sprechenden Welt. Sogar Frank Lloyd Wright lernte damals auf diese Weise Hoffmanns Bau kennen.

Zusammenfassend kann zu II) und III) gesagt werden, dass das Sanatorium Purkersdorf unzweifelhaft einen Einfluss auf die abendländische Architektur des frühen zwanzigsten Jahrhunderts ausgeübt hat und formtypologisch zu den Pionierbauten des "Neuen Bauens" gezählt werden muss.

IV) Wie im Zusammenhang mit II) und III) erläutert worden ist, war das Bauwerk infolge seines radikal neuartigen Entwurfs nachweisbar direkt mit der Vorbereitung des "Neuen Bauens" verbunden, einer baukünstlerischen Bewegung, die als Ideologie weithin wirksam wurde. Zugleich sorgte das Sanatorium aber durch den impliziten Klassizismus seiner Proportionen und symmetrischen Dispositionen für ein, wenn auch gewissermaßen unterirdisches, Weiterleben der klassischen Tradition, was Hoffmann wiederum den antagonistischen Nachfolgern des "Neuen Bauens", den sogenannten Postmodernen unter den Architekten des späten zwanzigsten Jahrhunderts sympathisch erscheinen ließ.

Zusammenfassung

Nach all dem Gesagten dürfte es klar sein, dass das Sanatorium Purkersdorf Anspruch darauf hätte, in die UNESCO "World Heritage List" aufgenommen zu werden. Sowohl wegen seiner hohen künstlerischen Qualität als auch wegen seiner architektur- und kulturgeschichtlichen Bedeutsamkeit muss es unbedingt erhalten werden, und zwar nicht nur im Interesse Österreichs, sondern als ein unersetzliches Juwel in dem Kronreifen, der als kulturelles Erbe der Menschheit die ganze Erde umfasst.



Prof. Dipl. Ing. Dr. phil.
Eduard F. Sekler
Wien, August 1986.

Der/Die Verfasser:in erhebe aus dem Blickwinkel der Baukultur- und Denkmalpflege unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 2 lit. f NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF. Einspruch gegen die Änderung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans.

Im Zielparagrafen dieses Gesetzes werde als „Leitziel für die Vollziehung des Gesetzes die „Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes“ dekretiert. Die geplante massive Verbauungsmöglichkeit durch einen Baukörper mit einer derart großen Trakttiefe bringe eine massive Verschlechterung der Wahrnehmungsmöglichkeit des Sanatoriums Purkersdorf von Josef Hoffmann mit sich.

Die Konsumation der geplanten Bebauungsmöglichkeit verschlechtere die Wahrnehmung des einzigartigen Baudenkmals „Sanatorium Purkersdorf“ und enge damit das baukulturelle Ortsbild von Purkersdorf stark ein, was eine wesentliche Verschlechterung zur Folge hätte. Das als „Sanatorium Westend“ nach Plänen von Josef Hoffmann 1904 entstandene Bauwerk zähle zu den Inkunabeln

der Architektur des 20. Jahrhunderts in fehlerhafter Darstellung der Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts.

Im Bescheid des Bundesdenkmalamtes GZ 127/3/92 vom 18. Februar 1992 wurde ausdrücklich festgestellt: „Die den Objekten zugehörige und den Charakter der Anlage unterstützende Ausformung des Gartenbereiches mit seinen Wegen, Beeten und Bepflanzungen, stellt einen integrierenden Teil des Denkmals im Hinblick auf das intendierte Gesamtkunstwerk dar“ (BDA 1992: S. 5).

Als das progressivste Hauptwerk von Josef Hoffmann habe das Bauwerk Anspruch in die UNESCO „World Heritage Liste“ aufgenommen zu werden, wie der Hoffmann-Experte und langjährige Professor an der Harvard University in beiliegendem Gutachten aus dem August 1986 schreibe.

Das entsprechende Gutachten von Professor Eduard F. Sekler ist der Stellungnahme als Anhang beigelegt.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Rückwidmung des ggs. Grundstücks in eine Widmungsart des Grünlands (etwa Grünland Parkanlagen) bzw. der Ankauf des Grundstücks durch die Stadtgemeinde Purkersdorf wurde sorgfältig geprüft. Nicht zuletzt aufgrund der derzeitigen finanziellen Situation, die viele österreichische Gemeinden vor erhebliche budgetäre Herausforderungen stellt, bestehen aktuell jedoch keine finanziellen Spielräume für den Ankauf des Grundstücks bzw. für Entschädigungsleistungen (§ 27 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025) im Zusammenhang mit einer Rückwidmung in Grünland, was sich, Schätzungen zufolge, auf mehrere Millionen Euro belaufen würden.

Die geplanten Änderungen des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans sind das Ergebnis eines Arbeitsgruppenprozesses unter Beteiligung von Vertreter:innen der Stadtgemeinde Purkersdorf, drei unabhängigen Expert:innen und dem von der Grundstückseigentümerin beauftragten Architekturbüros. Da ein Ankauf des Grundstücks (bzw. die Zahlung von Entschädigungsleistungen im Falle einer Rückwidmung) von Seiten der Stadtgemeinde Purkersdorf nicht abgedeckt werden kann, bildete dafür die Errichtung eines Pflegeheims mit maximal 72 Betten und damit eine widmungskonforme Nutzung des Grundstücks Nr. 170/14 die Ausgangslage für diesen Prozess.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die ggs. Änderung bzw. die parallele 28. Änderung des Bebauungsplans das Ergebnis einer Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen abbildet. Einerseits wird das private Interesse, das Grundstück durch ein wirtschaftlich tragfähiges und dem Stand der Technik entsprechendes Pflegeheim mit bis zu 72 Betten nutzen zu können, berücksichtigt. Andererseits sollen die hierfür erforderlichen Grundrissflächen in der Art angeordnet werden, dass sich diese möglichst harmonisch in das Gesamtareal einfügen und dem Sanatorium Purkersdorf unterordnen, wobei vor allem ein größtmöglicher Erhalt der Sichtbeziehungen angestrebt wird.

Dabei werden sämtliche Leitziele gem. § 1 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025 berücksichtigt. Der Gesetzgeber sieht bei diesen Leitzielen keine Gewichtung vor, sondern es sind alle Leitziele auf gleiche Art und Weise in die Entscheidungsfindung miteinzubeziehen – so etwa auch die ausreichende Versorgung mit sozialen Einrichtungen (Z 2 lit. a).

Die Stadtgemeinde Purkersdorf sieht sich nicht veranlasst, vom Beschluss des Änderungspunktes 1 abzusehen.

Der Stellungnahme wird **nicht stattgegeben**.

Antrag STR Kellner:

Der Gemeinderat soll über alle Stellungnahmen einzeln abstimmen.

Wortmeldungen:	Abstimmungsergebnis: Dafür: Staub, Rigoni, Kellner, Frisch, Wunderli, Aicher Rest Dagegen → Antrag abgelehnt
-----------------------	---

Der Gemeinderat wird ersucht folgenden Beschluss zu fassen:

ANTRAG

Der Gemeinderat nimmt die im Sachverhalt angeführten rechtzeitig in der Eingabefrist **eingelangten Stellungnahmen** zur Auflage der 21. Änderung des Flächenwidmungsplanes und die fachliche Würdigung **zur Kenntnis**.

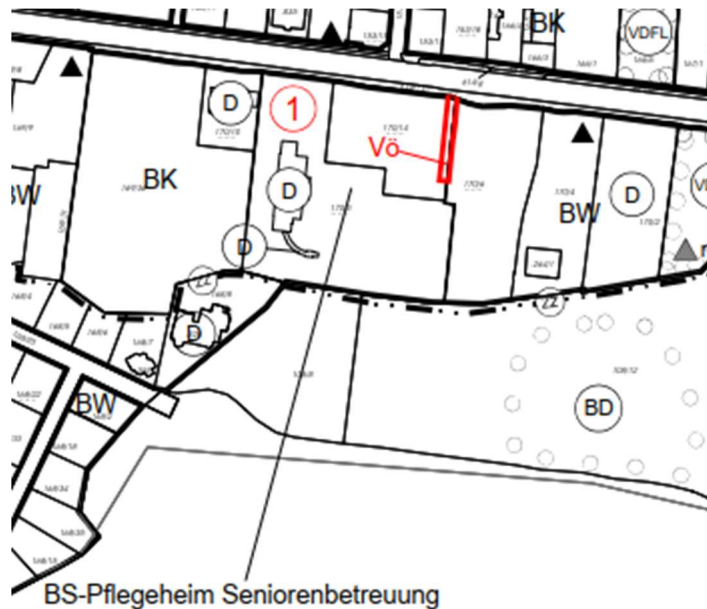
Wortmeldungen: Kellner, Staub, Aicher, Baum, Kasper	Abstimmungsergebnis: Einstimmig
---	--

4 Erläuterung der Änderungspunkte - BESCHLUSS

4.1 Änderungspunkt 1: Wiener Straße 68, Festlegung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)

4.1.1 Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 170/14 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	2
<u>Bestand:</u>	BS-Pflegeheim Seniorenbetreuung
<u>Planung:</u>	Vö
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) Vermeidung erkennbarer Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite (§ 25 Abs. 1a Z 6 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025)
<u>Plandarstellung:</u>	



4.1.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

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

Das von der Änderung betroffene Grundstück wird derzeit 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 %, die offen/gekuppelte Bebauungsweise und Bauklasse III fest. Zudem liegt die Fläche zur Gänze im Altortgebiet.

Zwei Objekte im Umfeld der gegenständlichen Widmungsfläche stehen unter Denkmalschutz, darunter auch das ehemalige Sanatoriumsgebäude von Josef Hoffmann auf dem südwestlich angrenzenden Gst.-Nr. 170/3.

4.1.3 Ausgangslage

Im Rahmen der 19. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (und 26. Änderung des Bebauungsplans) war im Bereich des ggs. betroffenen Gst.-Nr. 170/14 zur Ermöglichung einer Wohnnutzung („Generationenwohnen“ bzw. „betreutes Wohnen“) eine Widmungsänderung in Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit einer zulässigen Geschoßflächenzahl von 1,1 und dem Nutzungszusatz „Generationenhaus“ vorgesehen.

Aufgrund zahlreich eingegangener Stellungnahmen betreffend die Verträglichkeit mit dem benachbarten Bestandsobjekt (ehem. Sanatorium Purkersdorf) wurde diese Änderung aus der Beschlussfassung der 19. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (und 26. Änderung des Bebauungsplans) genommen.

In der Folge wurde im Bereich des Gst.-Nr. 170/14 am 10.05.2023 durch den Gemeinderat eine befristete Bausperre gem. § 25 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 erlassen, um eine den Zweck der Bausperre unterlaufende Bebauung zu verhindern. Ziel der Gemeinde ist es insbesondere, die Sichtbeziehungen zum ehemaligen Sanatorium Purkersdorf möglichst zu erhalten und eine mit diesem kulturellen Erbe nicht verträgliche Bebauung hintanzuhalten.

Während der Laufzeit der Bausperre wurde eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertreter:innen der Gemeinderatsfraktionen, Vertreter:innen der Grundstückseigentümerin und drei Expert:innen eingerichtet. Ziel war, gestalterische Vorgaben für eine mit dem Sanatorium Purkersdorf verträgliche bauliche Nutzung am Gst.-Nr. 170/14 zu entwickeln.

Ergebnis dieses Prozesses ist ein durch die von der Stadtgemeinde Purkersdorf beauftragten Expert:innen Maria Auböck, Franz Denk und Caroline Jäger-Klein am 19.05.2025 erstelltes Gutachten über die

- *Baugeschichte und Bedeutung des Sanatoriums Purkersdorf,*
- *städtebaulichen, baukulturellen und landschaftsplanerischen Aspekte zum Grundstück des Hoffmannschen Sanatorium Purkersdorf,*

aus welchen Bestimmungen für eine entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans abgeleitet werden sollen.

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt nunmehr die Errichtung eines Pflegeheims (mit max. 72 Betten) und damit das Gst.-Nr. 170/14 einer mit dem derzeitigen Rechtsstand widmungskonformen Nutzung zuzuführen.

4.1.4 Änderungen und Planungsziele

Wesentliche Anforderung an die Ausgestaltung dieses Vorhabens ist der größtmögliche Erhalt von Sichtachsen zum benachbarten Gebäude des ehemaligen Sanatoriums Purkersdorf. Ausdrückliches Planungsziel der Stadtgemeinde Purkersdorf ist es, dieser Anforderung im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans Rechnung zu tragen.

Teil des Ergebnisses des Prozesses der zuvor genannten Arbeitsgruppe ist dabei auch, an der östlichen Grundstücksgrenze einen öffentlichen Gehweg zu einem Infopoint herzustellen, von dem aus eine für jedermann zugängliche Möglichkeit einer Frontalansicht auf das Sanatorium als wesentliches identitätsstiftendes Kulturdenkmal der Stadt besteht (vgl. Abbildung 1).

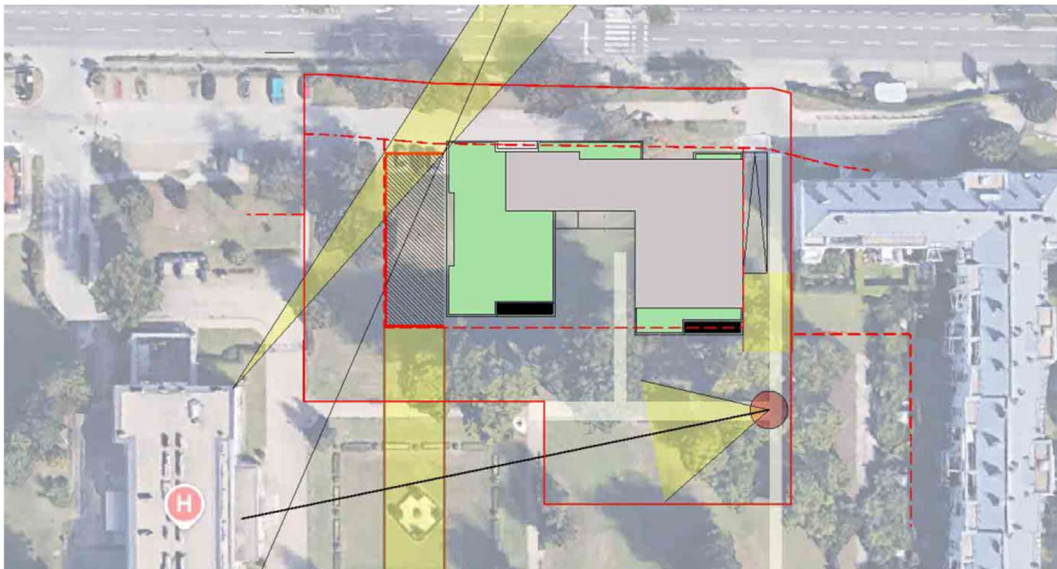


Abbildung 1: Luftbild Hoffmannpark mit wesentlichen Sichtachsen, dem geplanten "Infopoint" (roter Kreis) und einem möglichen Baukörper, Quelle: pfeil architekten Ziviltechniker GmbH, 29.09.2025

Zur Ermöglichung dieses öffentlichen Weges erfolgt an der östlichen Grundstücksgrenze des Gst.-Nr. 170/14 eine Widmungsänderung in öffentliche Verkehrsfläche (Vö), dies in einer Breite von 4 m und einer Länge von ca. 55 m. Der Weg wird im Rahmen der parallelen 28. Änderung des Bebauungsplans als „Weg ohne Aufschließungsfunktion“ festgelegt.

Der „Infopoint“ soll mit einer Aufenthaltsmöglichkeit und dezenten Informationstafeln über das bauhistorische Erbe des ehemaligen Sanatoriums Purkersdorf von Architekt Josef Hoffmann ausgestaltet werden.

Bislang handelt es sich beim Hoffmannpark um eine private, nicht für die Öffentlichkeit zugängliche Parkanlage. D.h. derzeit ist es den Bürger:innen der Stadtgemeinde Purkersdorf nur sehr eingeschränkt möglich, die Frontseite des Sanatoriumsgebäudes zu betrachten. Die ggs. Änderung ermöglicht die Schaffung eines kleinen, öffentlich zugänglichen städtischen Freiraums, der die baukulturelle Geschichte des Areals erlebbar macht.

4.1.5 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

4.1.5.1 Verkehrssicherheit und Mobilität

Die ggs. Änderung sieht lediglich die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) vor, die nicht der Aufschließung von Bauland dient. In Folge der ggs. Widmungsänderung ist als Vorhaben aber ein Pflegeheim mit 72 Betten zu erwarten. Derzeit ist das Grundstück unbebaut. Aufgrund der erwarteten Zunahme der Nutzungsintensität werden nachfolgend mögliche Auswirkungen auf die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsgeschehens abgeschätzt.

Der Bereich der gegenständlichen Änderung weist eine ausgezeichnete Versorgungsqualität mit öffentlichen Verkehrsmitteln auf. Die Schnellbahnhaltestelle Purkersdorf-Sanatorium (innerhalb Kernzone Wien) ist in weniger als 400 m fußläufiger Entfernung erreichbar, an der Landesstraße B1 befindet sich auf Höhe der gegenständlichen Liegenschaft eine Bushaltestelle. Auf Höhe der Grundstücksmitte besteht eine durch Ampel und Schutzweg gesicherte Querung für Fußgänger:innen.

Zur Widmungsfläche bestehen bereits zwei Zufahrten von der Landesstraße B1, die über eine private Nebenfahrbahn miteinander verbunden sind. Durch das Projektvorhaben sind keine zusätzlichen Zufahrten vorgesehen.

Durch den vorhandenen Abbiegestreifen im Bereich der Wiener Straße ist aufgrund des erwarteten zusätzlichen Verkehrsaufkommens von keinen erheblich negativen Auswirkungen auf die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auszugehen.

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

Ggü. der im Rahmen der 19. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms geplanten Widmungsmaßnahme am ggs. Gst.-Nr. 170/14 bestanden von Seiten der Straßenbauabteilung 2, Tulln (Schreiben vom 13.10.2022) keine Einwände. Festzuhalten ist, dass das mit dem damaligen Widmungsvorhaben ermöglichte Bauvorhaben ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen (Wohnungen, Kindergarten) zur Folge gehabt hätte.

4.1.5.2 Ortsbild und Kulturgüter

Ggü. dem derzeit gültigen Rechtsstand ermöglicht die ggs. Änderung lediglich, dass ein öffentlich nutzbarer Weg zu einem „Infopoint“ hergestellt werden kann. Von diesem Bereich aus wird auch nach Bebauung des Gst.-Nr. 170/14 eine Frontansicht des Sanatoriumsgebäudes ermöglicht. Eine die Verträglichkeit mit dem benachbarten Sanatoriumsgebäude berücksichtigende Steuerung der baulichen Ausnutzbarkeit und gestalterischer Vorgaben erfolgt im Rahmen der parallelen 28. Änderung des Bebauungsplans.

Durch die ggs. Änderung des Flächenwidmungsplans sind damit allenfalls positive Auswirkungen auf das Ortsbild und den benachbarten denkmalgeschützten Gebäudebestand zu erwarten.

4.1.5.3 Lebensräume, Fauna und Flora

Die ggs. Änderung überlagert keine Europaschutzgebiete oder Pflegezonen des Biosphärenparks Wienerwald, liegt aber – wie das gesamte Gemeindegebiet von Purkersdorf – innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Wienerwald und des gleichnamigen Biosphärenparks.

Es handelt sich um eine seit Jahrzehnten als private Parkanlage genutzte und dementsprechend ausgestaltete Fläche inmitten des dicht bebauten Siedlungsgebiets entlang der Wiener Straße (Landesstraße B1).

Die ggs. Änderung (Festlegung einer öffentlichen Verkehrsfläche) betrifft einen 4 m breiten und ca. 55 m langen Streifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze, der nicht mit Gehölzen bestockt ist. Aufgrund der dort vorhandenen Strukturen und der Vegetationsausstattung in diesem Bereich sind durch diese Änderung keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

In Folge der ggs. Widmungsänderung (und der parallelen 28. Änderung des Bebauungsplans) ist auf dem derzeit unbebauten Grundstück aber die Errichtung eines Pflegeheims mit bis zu 72 Betten und damit die bauliche Beanspruchung eines größeren, mit Gehölzen bestockten Bereichs zu erwarten.

Die nachfolgende Abbildung 2 stellt den im Rahmen einer naturschutzfachlichen Begehung am 02.10.2025 aufgenommenen Gehölzbestand dar. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Altbäume (Kastanie, Spitzahorn, Bergahorn, (Winter-) Linde, Esche), die sich potenziell als Vogelbrutplätze und, aufgrund von Baumhöhlen und teilweise abstehender Rinde, auch als Sommerquartiere für Fledermäuse eignen. Auch beim jungen Baumbestand (Thuja, Linde, Spitzahorn) kann ein gewisses Vogelbrutpotenzial nicht ausgeschlossen werden.

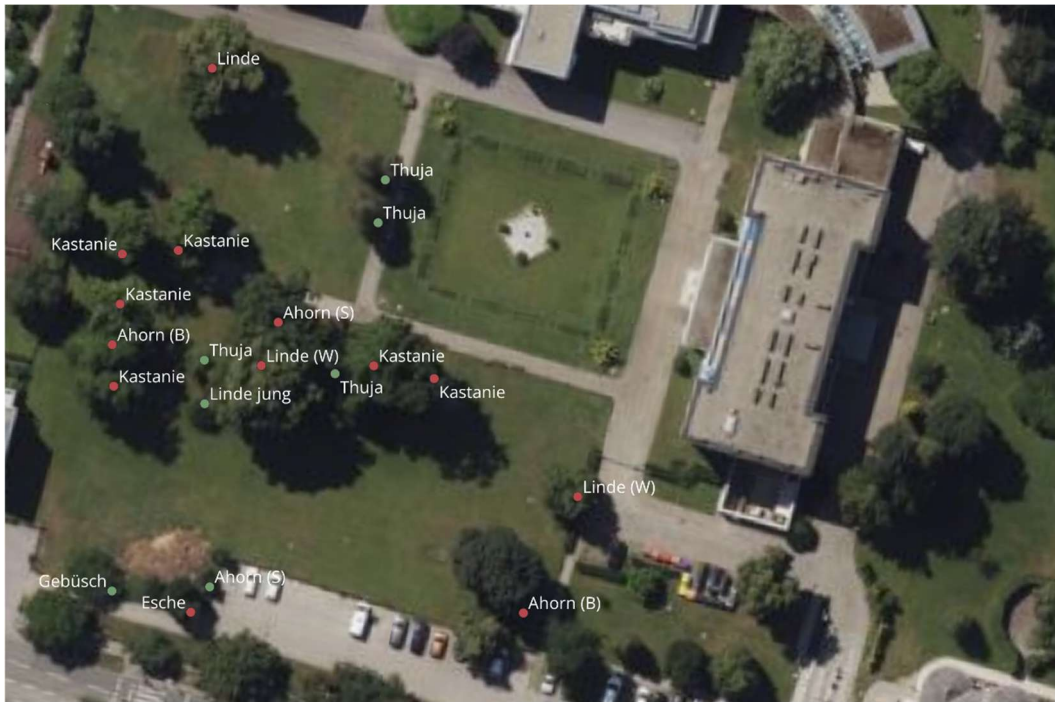


Abbildung 2: Gehölzbestand auf dem von der ggs. Änderung betroffenen Gst.-Nr. 170/14, in Rot: primäre Habitatbäume (Fledermäuse und Vögel), in Grün: Habitatbäume (nur Vögel), Linde (W) = Winterlinde, Ahorn (S) = Spitzahorn, Ahorn (B) = Bergahorn, Quelle eigene Darstellung, Erhebung am 02.10.2025

Aufgrund des nach Auslaufen der Bausperre zu erwartenden Bauvorhabens ist davon auszugehen, dass ein Teil dieses Gehölzbestands entfernt wird.

Nach vorliegender Abschätzung würden maßgebliche Auswirkungen der Widmungsänderung auf den Artenschutz gem. § 14 Abs. 2 Z 44 [10 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 104/2025](#) dann vorliegen, wenn in Folge der Widmungsänderung Verbotstatbestände gem. § 18 Abs. 4, 5 und 7 NÖ NSchG 2000 LGBl. Nr. ~~41/2023~~ [2/2026](#) nicht ausgeschlossen werden können.

Im Falle von Bauvorhaben hat die Durchführung von Gehölzentfernungen (Altbaumbestand) daher außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen (d.h. im Zeitraum 1. November bis 31. März) zu erfolgen. Da allfällig vorhandene Fledermäuse zwischen Mitte September und Ende Oktober fluchtfähig sind, können Gehölzentfernungen (Altbaumbestand) mit geeigneten begleitenden Maßnahmen durch eine fachlich geeignete Person auch im Zeitraum 15. September bis 31. Oktober durchgeführt werden. Jungbäume können im Zeitraum 1. September bis 19. Februar entfernt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind in Folge der Widmungsmaßnahme keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten. Die Sicherstellung dieser Maßnahmen kann mittels zivilrechtlicher Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümerin erfolgen.

Aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt und der langjährigen Nutzung als Parkanlage, der unmittelbaren Lage im dicht bebauten Stadtgebiet und der damit verbundenen anthropogenen Vorbelastung (unmittelbare Lage an stark befahrener Landesstraße) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Landschaftsschutzgebiets Wienerwald zu erwarten.

Die ggs. Widmungsänderung hat damit keine erheblich negativen Umweltauswirkungen betreffend Lebensräume, Fauna und Flora zu erwarten.

Der Gemeinderat wird ersucht folgenden Beschluss zu fassen:

ANTRAG

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen der Festlegungen des Flächenwidmungsplans (21. Änderung) für einen Teilbereich (ÄP1), wie im Sachverhalt beschrieben, für Gst. Nr. 170/14, zu.

Wortmeldungen: Oppitz, Süss, Aicher, Weinzing	Abstimmungsergebnis: Einstimmig
---	---

4.2 Änderungspunkt 6: Karlgasse 8, Zusatzfestlegung „-2WE“ im BW gem. Örtlichem Entwicklungskonzept

4.2.1 Steckbrief

Änderung: inhaltliche Änderung

Grundstücke: KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 559 gemäß der planlichen Darstellung

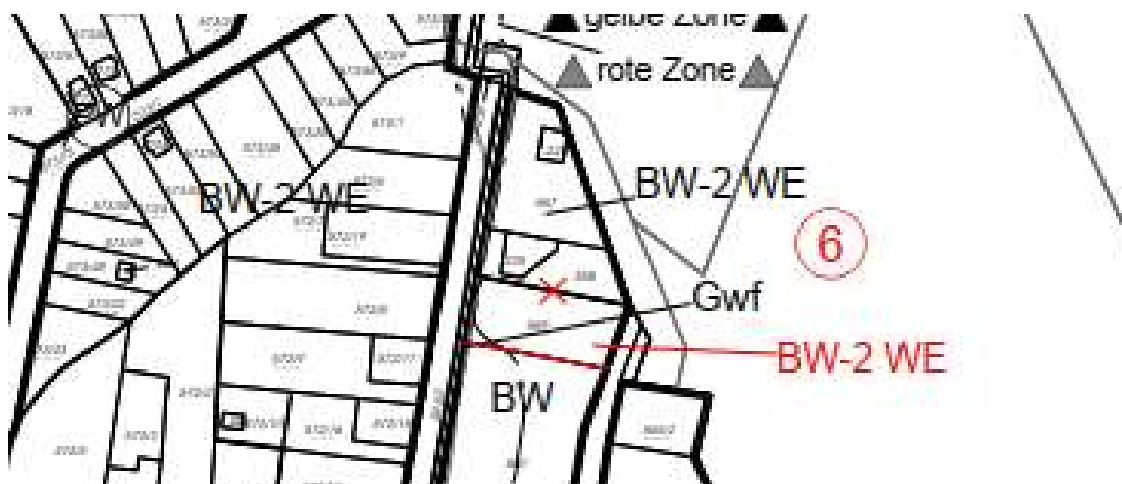
Mappenblätter: 2

Bestand: BW

Planung: BW-2WE

Änderungsanlass: Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (~~§ 25 Abs. 1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024~~) (§ 25 Abs. 1a Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025)

Plandarstellung:



4.2.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegebene Veränderung betrifft ein derzeit noch unbebaute Gst.-Nr. 559. Die Liegenschaft Karlgasse 8 befindet sich hangaufwärts der Wintergasse, einer etwa 1,6 km langen, zur Westbahntrasse parallel verlaufenden Sackgasse.

Im zentrumsnahen Bereich der Wintergasse dominieren großvolumige Bebauungsformen in Hanglage. Weiter hangaufwärts entspricht die gegenständliche Karlgasse dem strukturellen Charakter einer kleinteilig parzellierten Ein- und Zweifamilienhaussiedlung – mit der Besonderheit, dass die Zufahrten zu den Siedlungsbereichen sehr steil sind. Der gesamte Umgebungsbereich ist als Bauland Wohngebiet (BW) bzw. Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) festgelegt.

Das Örtliche Entwicklungskonzept legt im ggs. Bereich der Änderung die *Sicherung und Weiterentwicklung des kleinteiligen, strukturellen Charakters und des hohen Durchgrünungsgrades der Siedlungsgebiete abseits des Zentrums und der Hauptachsen* als wesentliches Planungsziel fest.

Nördlich des Gst.-Nr. 559 befindet sich eine historische Villa, für die auf der Ebene des Bebauungsplans eine Schutzzone festgelegt ist und durch den Flächenwidmungsplan auf max. zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) beschränkt ist. Südlich des Gst.-Nr. 559 befinden sich auf den Gst.-Nr. 560 und 563 größere Wohnhausanlagen mit 24 bzw. 40 Wohneinheiten.

4.2.3 Änderungen und Planungsziele

Zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (Sicherung und Weiterentwicklung des kleinteiligen, strukturellen Charakters und des hohen Durchgrünungsgrades der Siedlungsgebiete abseits des Zentrums und der Hauptachsen) auf der Ebene des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Purkersdorf für das Siedlungsgebiet Hießbergergasse / Karlsgasse am 21.09.2023 eine befristete Bausperre gem. § 35 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 erlassen (vgl. Abbildung 3).

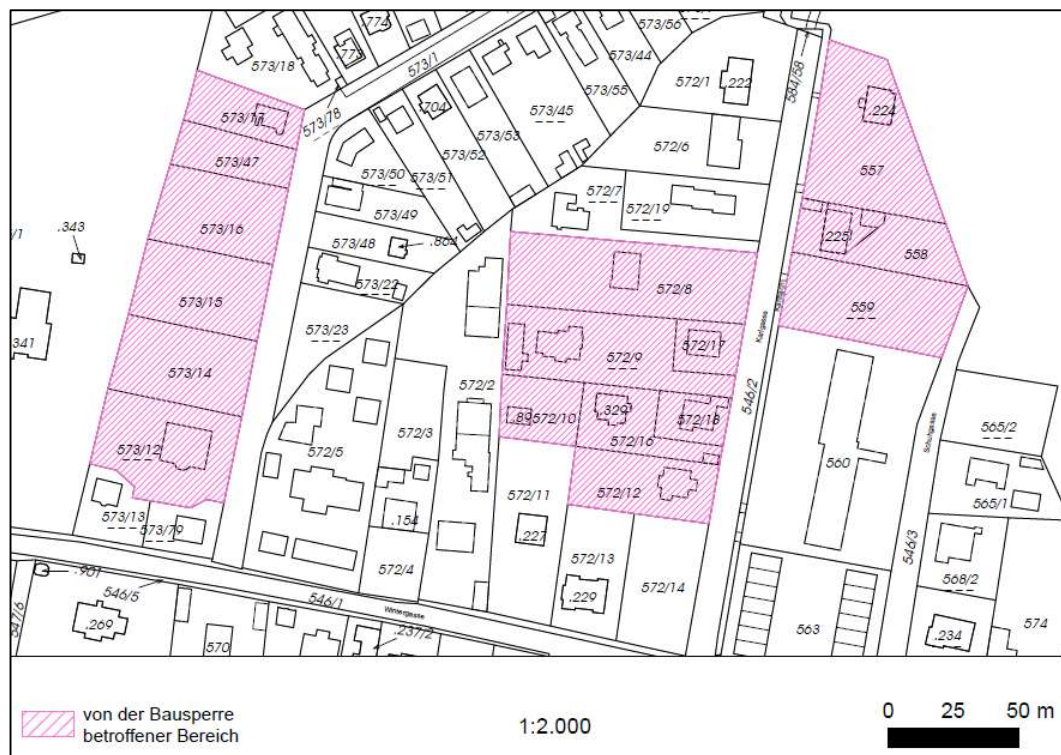


Abbildung 3: Von der Bausperre "Karlsgasse/Hießbergergasse Wohneinheiten" betroffene Liegenschaften, Quelle: Stadtgemeinde Purkersdorf

Während der Laufzeit der Bausperre wurde im Bereich der von der Bausperre betroffenen Grundstücke – im Sinne der Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes – im Flächenwidmungsplan eine zusätzliche Einschränkung auf zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) und im Bebauungsplan eine höchstzulässige Bebauungsdichte von 25 % festgesetzt. Nach Rechtskraft dieser Änderungen wurde die Bausperre im Bereich dieser Grundstücke – mit Ausnahme des ggs. Gst.-Nr. 559 – per Verordnung durch den Gemeinderat aufgehoben.

Für die von der ggs. Änderung betroffene Liegenschaft Karlsgasse 8 (Gst.-Nr. 559) lag der Stadtgemeinde Purkersdorf zum Zeitpunkt des Verfahrens zur 19. Änderung des Flächenwidmungsplans bzw. der 26. Änderung des Bebauungsplans von Seiten des Grundstückseigentümers eine Anfrage zur Erhöhung der Bebauungsdichte von 25 auf 33 % vor.

Der Eigentümer beabsichtigte auf dem unbebauten Gst.-Nr. 559 die Nutzung durch Wohngebäude mit insgesamt acht Wohneinheiten. Zum Zeitpunkt der 19. Änderung des Flächenwidmungsplans wurde auf dem baulich ungenutzten Grundstück das Potenzial der Herstellung einer zwischen den Gebäuden mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten im Süden und jenen mit einer niedrigeren Anzahl an Wohneinheiten im Norden vermittelnden städtebaulichen Struktur gesehen. Aus diesem Grund wurde im Bereich dieses Grundstücks keine Einschränkung auf max. zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) festgelegt.

In der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen behielt sich die Stadtgemeinde Purkersdorf gleichsam aber vor, die zuvor genannte Bausperre im Bereich des ggs. Gst.-Nr. 559 nicht aufzuheben und nach Ablauf der Bausperre ebenfalls den Zusatz „2WE“ festzulegen. Wie in den Erläuterungen zur 19. Änderung des Flächenwidmungsplans dargestellt, sollte davon nur abgesehen werden, wenn das von Seiten des Liegenschaftseigentümers geplante Projekt nachweislich wesentliche öffentliche Interessen berücksichtigt:

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

Da diesen öffentlichen Interessen der Stadtgemeinde Purkersdorf im Rahmen der Laufzeit der Bausperre von Seiten des Grundstückseigentümers nicht entsprochen wurde, erfolgt – entsprechend den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes – im Rahmen des ggs. Änderungsverfahrens auch für das ggs. betroffene Gst.-Nr. 559 die Zusatzausweisung „-2WE“. Die im Bereich des ggs. betroffenen Gst.-Nr. 559 weiterhin aufrechte Bausperre wurde hierfür um ein weiteres Jahr verlängert.

Der gegenständliche Änderungspunkt entspricht der Umsetzung der entsprechenden Maßnahme des rechtskräftig verordneten örtlichen Entwicklungskonzeptes, da sich das betroffene Grundstück

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

4.2.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die Maßnahme bezieht sich auf ein bereits als Bauland gewidmetes Grundstück, das ggs. eine Abnahme der Nutzungsintensität erfährt. Es ist durch den gegenständlichen Änderungspunkt daher von keinen erheblich negativen Veränderungen ggü. dem derzeit zulässigen Nutzungsrahmen auszugehen.

Die der ggs. Widmungsmaßnahme zugrundeliegende Maßnahme *Sicherung und Weiterentwicklung des kleinteiligen, strukturellen Charakters und des hohen Durchgrünungsgrades der Siedlungsgebiete abseits des Zentrums und der Hauptachsen* wurde bereits im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) in ausreichender Tiefe vorgeprüft. Ergebnis der SUP war, dass die Maßnahme *„im Bereich der Siedlungsgebiete abseits des Zentrums und der Hauptachsen (...) für bauliche Nutzungen eine Nutzungseinschränkung (bedeutet). „Entsprechend dem Leitziel und den Leitsätzen des örtlichen Entwicklungskonzeptes bekennt sich die Stadtgemeinde Purkersdorf jedoch zu einer restriktiven Steuerung der künftigen Siedlungsentwicklung. Aufgrund dieses langfristig wirksamen Bekenntnisses zur Verhinderung von Zersiedelung, dem Vorrang von Innen- gegenüber Außenentwicklung und dem Schutz hochwertiger Natur- und Kulturlandschaftsräume sind durch die gegenständliche Maßnahme (die mit der ggs. Änderung im Flächenwidmungsplan umgesetzt wird, Anm.) positive Umweltauswirkungen zu erwarten.*

Durch die gegenständliche Maßnahme sind bezüglich der Schutzgüter und Prüfgegenstände gem. SUP-Richtlinie keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten (Erläuterungs- und Umweltbericht zum Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Purkersdorf, 2022: S. 166)

Den Bereich der ggs. Änderung betreffend, verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 [10](#) LGBl. Nr. 40/2024 [104/2025](#). Aufgrund der wesentlichen Reduktion der künftig zulässigen Nutzungsintensität sind allenfalls positive Auswirkungen zu erwarten.

Der Gemeinderat wird ersucht folgenden Beschluss zu fassen:

ANTRAG

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen der Festlegungen des Flächenwidmungsplans (21. Änderung) für einen Teilbereich (ÄP6), wie im Sachverhalt beschrieben, für Gst. Nr. 559, zu.

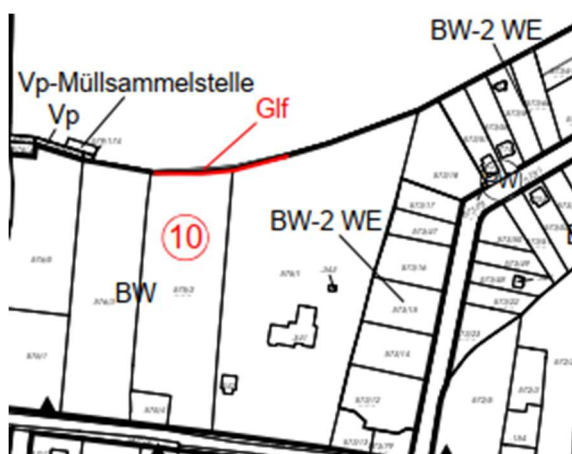
Wortmeldungen:	Abstimmungsergebnis: Einstimmig
-----------------------	--

4.3 Änderungspunkt 10: Wintergasse 39 bis 43, Anpassung der Widmungsgrenzen BW / Glf an die DKM

4.3.1 Steckbrief

<u>Änderung:</u>	Anpassung an die DKM
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 579/1 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	2
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	Glf / FO
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) Vermeidung erkennbarer Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite (§ 25 Abs. 1a Z 6 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025) – Anpassung an die DKM

Plandarstellung:



4.3.2 Lage und Beschreibung der Änderung

Die ggs. Änderung betrifft die Widmungsgrenze zwischen Bauland Wohngebiete (BW) und Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) im Bereich des Gst.-Nr. 579/1 nördlich oberhalb der Liegenschaften Wintergasse ONr. 39 bis 43.

Im Zuge des laufenden Monitorings wurde festgestellt, dass die Abgrenzung zwischen den Widmungsfestlegungen BW und Glf nicht der amtlichen Katastralmappe (DKM) entspricht.

Die ggs. Änderung sieht daher in Anpassung an die DKM vor, im südlichen Bereich des Gst.-Nr. 579/1 einen ca. 104 m² umfassenden und etwa 2 m schmalen Grundstücksteil als Glf auszuweisen. Gleichsam wird in diesem Bereich die Kenntlichmachung Forst (FO) ersichtlich gemacht, nachdem es sich bei ggs. Grundstück um Wald gem. Forstgesetz handelt.

4.3.3 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Das im Bereich des Gst.-Nr. 579/1 aufgrund einer Planunschärfe ausgewiesene Bauland könnte nicht widmungsgemäß genutzt werden. Auch für die südlich angrenzenden Grundstücke hat die ggs. Anpassung keine Nutzungseinschränkungen zur Folge. Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich aufgrund der Änderung keine.

Der Gemeinderat wird ersucht folgenden Beschluss zu fassen:

ANTRAG

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen der Festlegungen des Flächenwidmungsplans (21. Änderung) für einen Teilbereich (ÄP10), wie im Sachverhalt beschrieben, für Gst. Nr. 579/1, zu.

Wortmeldungen: Aicher, Oppitz	Abstimmungsergebnis: Einstimmig
---	--

5 VERORDNUNG zur 21. Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Purkersdorf beschließt nach Erörterung der, während der öffentlichen Auflage vom 17.11.2025 bis 29.12.2025 eingelangten, Stellungnahmen in der Sitzung am 23.02.2026 folgende

Verordnung

§ 1

Auf Grundlage der §§ 24 und 25 NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015 in der Fassung LGBl. Nr. 104/2025 werden die Festlegungen des Flächenwidmungsplans abgeändert (21. Änderung). Der Flächenwidmungsplan wird digital neu dargestellt.

§ 2

Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplans, verfasst von der Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH, unter der Zahl: 25-78/FWPL/301-21, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Rathaus der Stadtgemeinde Purkersdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 3

Diese Verordnung tritt gem. § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973 LGBl. 1000-0 in der Fassung LGBl. Nr. 10/2026 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Purkersdorf, am

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Der Gemeinderat wird ersucht folgenden Beschluss zu fassen:

ANTRAG

Der Gemeinderat stimmt der Verordnung zur 21. Änderung des Flächenwidmungsplans bzw. des örtlichen Raumordnungsprogramms zu.

Wortmeldungen: Baum, Kasper, Aicher, Kellner, Weinzingler, Steinbichler, Staub, Froschauer, Oppitz	Abstimmungsergebnis: Gegenstimmen: Baum, Staub, Rigoni, Eisenriegler-Bunyai Rest dafür → Antrag angenommen
--	---

STR Kellner: Ein Schreiben der Landesregierung wird dem Protokoll als Beilage beigelegt.

Wiltschek verlässt den Saal 20:00

Wiltschek betritt den Saal 20:03

GR0206 28. Änderung Bebauungsplan: Stellungnahmen – Beschluss - Verordnung

Antragsteller: KASPER STR Dr. DI Mag. Thomas

SACHVERHALT

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	60
1.1	Inhalt des Änderungsverfahrens	60
1.2	Stand der örtlichen Raumplanung.....	61
1.3	Allgemeine Hinweise zu § 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass).....	62
2.	Änderungen gegenüber den Auflageunterlagen.....	64
2.1	Inhaltliche Änderungen.....	64
2.2	Anpassung an geänderte gesetzliche Bestimmungen.....	65
2.3	Aktualisierung von Kenntlichmachungen	65
2.3.1	Aktualisierung der Kenntlichmachung Bodendenkmale (BD).....	65
2.3.2	Aktualisierung der Kenntlichmachung des Gefahrenzonenplans der Wildbach- und Lawinenverbauung.....	65
3	Behandlung von Stellungnahmen	66
3.1	Behandlung von Stellungnahmen der Amtssachverständigen der Aufsichtsbehörde.....	66
3.1.1	Stellungnahme des Amtssachverständigen für Naturschutz, Abteilung allgemeiner Baudienst, Naturschutz (BD1-N) vom 28.01.2026.....	66
3.1.2	Stellungnahme des Bautechnischen Sachverständigen, Abteilung Umwelt- und Anlagentechnik (BD4) vom 28.01.2026	71
3.2	Behandlung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage	77
3.2.1	Stellungnahme Nr. 001	77
3.2.2	Stellungnahme Nr. 002	78
3.2.3	Stellungnahme Nr. 003	79
3.2.4	Stellungnahme Nr. 004	80
3.2.5	Stellungnahme Nr. 005	81
3.2.6	Stellungnahme Nr. 006	83
3.2.7	Stellungnahme Nr. 007	84
4	Erläuterung der Änderungspunkte - BESCHLUSS.....	86
4.1	Änderungspunkt 1: Wiener Straße 62, 64-66 und 68, Änderung der Bebauungsbestimmungen	86
4.1.1	Steckbrief	86
4.1.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen.....	86
4.1.3	Ausgangslage	87
4.1.4	Änderungen des Bebauungsplans	88
4.1.5	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen.....	93
4.2	Änderungspunkt 3: Bahnhofstraße 22 bis 30, Festlegung bzw. Anpassung der vorderen Baufluchtlinie.....	94
4.2.1	Steckbrief	94
4.2.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen.....	94
4.2.3	Änderungen und Planungsziele.....	94

4.2.4	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen	95
4.3	Änderungspunkt 4: Linzer Straße 88 und 90, Anpassung der vorderen Baufluchtlinie 96	
4.3.1	Steckbrief	96
4.3.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen	96
4.3.3	Änderungen und Planungsziele	96
4.3.4	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen	97
4.4	Änderungspunkt 7: Herrengasse 9-11 und 13, Hardt-Stremayr-Gasse 3, Anpassung der hinteren Baufluchtlinie	98
4.4.1	Steckbrief	98
4.4.2	Lage und Beschreibung der Änderung	98
4.4.3	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen	99
4.5	Änderungspunkt 9: Robert Hohenwarter-Gasse 2a / Deutschwaldstraße 30, Anpassung der seitlichen Baufluchtlinie	100
4.5.1	Steckbrief	100
4.5.2	Lage und Beschreibung der Änderung	100
4.5.3	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen	101
5.	VERORDNUNG zur 28. Änderung des Bebauungsplans	102

1. Einleitung

1.1 Inhalt des Änderungsverfahrens

Die Stadtgemeinde Purkersdorf beabsichtigt die 28. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend den Bestimmungen des § 34 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025.

Im Zuge der laufenden Änderung werden sowohl das Örtliche Raumordnungsprogramm (21. Änderung des Flächenwidmungsplans) als auch der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Purkersdorf geändert.

Insgesamt sind, den Bebauungsplan betreffend, fünf Änderungen geplant:

Nr.	Gst.-Nr., KG Purkersdorf	Adresse	geplante Änderung
1	170/14, 170/3, 170/10	Wiener Straße 62, 64-66 und 68	Festlegung Straßenfluchtlinie, Festlegung „öffentlicher Weg ohne Aufschließungsfunktion“, Änderung Bebauungsbestimmungen, Anpassung Freifläche, Anpassung bzw. Festlegung vordere Baufluchtlinien, Verbot oberirdischer KFZ- Stellplätze, Gestaltung von Einfriedungen
2	599/3, 599/5, 157/2	Christkindlwald 1+2	Festlegung Gsp., flächengleicher Tausch Bauland-Grünland, Anpassung der Bebauungsbestimmungen an den Flächenwidmungsplan
3	.172, 549/9, .243, 549/11, 561, 564/4	Bahnhofstraße 22 bis 30	Festlegung bzw. Anpassung vordere Baufluchtlinie
4	.658, 579/57, 579/58	Linzer Straße 88 und 90	Anpassung vordere Baufluchtlinie
5	795	Marterbauerstraße 5	Anpassung der Bebauungsdichte
7	72, 73, 74/1	Herrengasse 9-11 und 13, Hardt Stremayr-Gasse 3	Anpassung hintere Baufluchtlinie
8	Änderung der Bebauungsvorschriften hinsichtlich der Gestaltung bzw. eines Verbots von Werbeanlagen		
9	306	Robert Hohenwarther- Gasse 2a / Deutschwaldstraße 30	Anpassung seitliche Baufluchtlinie

Änderungspunkte 2, 5 und 8 wurden aus dem Auflageentwurf ausgenommen, wobei Änderungspunkt 8 in der nächsten Änderung des Bebauungsplans behandelt wird.

Änderungspunkte 6 und 10 betreffen nur die 21. Änderung des Flächenwidmungsplanes.

Der vorliegende Beschlussbericht umfasst einerseits den Auflageentwurf der ggs. geplanten Änderung des Bebauungsplans. Andererseits werden die im Rahmen der sechswöchigen Auflage eingegangenen Stellungnahmen behandelt.

Der Entwurf zur 28. Änderung des Bebauungsplans wurde gem. § 33 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.F. LGBl. Nr. 104/2025 (NÖ ROG 2014) durch sechs Wochen (vom 17.11.2025 bis 29.12.2025) im Rathaus der Stadtgemeinde Purkersdorf zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Gem. § 33 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025 ist jedermann berechtigt, innerhalb der Auflagefrist zum Entwurf Bebauungsplan schriftlich Stellung zu nehmen. Die rechtzeitig abgegebenen Stellungnahmen sind bei der Erlassung der Verordnung durch den Gemeinderat in Erwägung zu ziehen. Eine Übersicht der abgegebenen Stellungnahmen ist dem vorliegenden Bericht als Anhang beigelegt. In den gegenständlichen Beschlussunterlagen werden die in der Auflagefrist eingelangten Stellungnahmen, wie im NÖ ROG 2014 vorgesehen, behandelt. Innerhalb dieser Frist sind sieben Stellungnahmen bei der Stadtgemeinde Purkersdorf eingegangen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Erläuterungen der Stellungnahmen in dem vorliegenden Bericht um Kurzfassungen der tatsächlichen Schreiben handelt. Die Würdigung des Gemeinderates bezieht sich allerdings auf die vollständigen Originaltexte, welche im Anhang dieses Berichtes enthalten sind.

1.2 Stand der örtlichen Raumplanung

Örtliche Raumplanungsinstrumente		
Änderungsverfahren	Änderungspunkte beschlossen [Anzahl]	Rechtskraft [dd.mm.yyyy]
Örtliches Entwicklungskonzept		
2003	-	März 2003
2022	-	08.07.2022
Grundlagenerhebung		
2021	-	-
Flächenwidmungsplan (FWPL)		
digitale Neudarstellung 1992		Juni 1993
...		
16. Änderung		Dezember 2015
17. Änderung		2017
18. Änderung	18	08.07.2022
19. Änderung	8	01.08.2023
20. Änderung	1	15.05.2025

21. Änderung	-	-
Bebauungsplan (BBPL)		
digitale Neudarstellung 1993		Dezember 1993
...		
23. Änderung		Dezember 2015
24. Änderung		Juli 2017
25. Änderung	20	05.08.2022
26. Änderung	12	09.09.2023
27. Änderung	1	15.05.2025
28. Änderung	-	-
Überörtliche Raumplanungsinstrumente – Regionale und sektorale Raumordnungsprogramme		
Titel	Letzte Änderung	Geltungsbereich Ja / Nein
Regionales Raumordnungsprogramm Raum St. Pölten	StF: LGBl. Nr. 19/2025	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in NÖ	LGBl. Nr. 47/2024	Nein
Sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in Niederösterreich	LGBl. Nr. 94/2022	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft	StF.: LGBl. 8000/99- 0	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für das Schulwesen	LGBl. 8000/29-1	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe	StF: LGBl 8000/83-0	Nein

1.3 Allgemeine Hinweise zu § 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)

Der jeweils anzuwendende Änderungsanlass gemäß § 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 idgF. ist bei jedem Änderungspunkt gesondert angeführt.

Es soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass sowohl Hauer/Zaussinger (2006, S. 686) als auch Liehr/Riegler (2010, S. 258) und Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 898) in Zusammenhang mit der Zulässigkeit der Berichtigung von Schreib- und Zeichenfehlern in Bebauungsplänen darauf hinweisen, dass diese als selbstverständlich angenommen wird.

Weiters ist gemäß Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 898) festzustellen, dass „unabhängig vom Vorliegen der im Gesetz normierten Änderungsvoraussetzungen“ die Verpflichtung zur Korrektur eines rechtswidrigen Bebauungsplans vorliegt. Dies ergibt sich aus Art. 18 Abs. 2 B-VG (Legalitätsprinzip).

Zudem wird in der Judikatur des VfGH 5.3.2015, V 96/2014 – Bgld. darauf hingewiesen, dass Plankorrekturen schon begrifflich nur geringfügige Änderungen sein können, also punktuelle Änderungen, etwa zur Berichtigung von Irrtümern oder Planungsfehlern.

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

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

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

2. Änderungen gegenüber den Auflageunterlagen

2.1 Inhaltliche Änderungen

Aufgrund der Stellungnahme des bautechnischen Sachverständigen (BD4-FB-4/154-2025 vom 28.01.2026) kommt es im Bereich des **Änderungspunktes 1** zu mehreren **Präzisierungen des Plan- und des Textteils** des Bebauungsplans. **Planlich** werden, zur besseren Nachvollziehbarkeit und Anwendbarkeit der Verordnung des Bebauungsplans Bemaßungen zur Bestimmung des jeweiligen vorderen Bauwuchs und zur Abgrenzung der Festlegung F* ergänzt. Weiters werden drei Höhenkoten ergänzt – zwei im Bereich der Straße, eine im Bereich des betroffenen Bauplatzes (vgl. Abbildung 4). Dabei ist festzuhalten, dass daraus nicht das Bezugsniveau, welches im Rahmen nachfolgenden Bauverfahren zu ermitteln ist, ableitbar ist, sondern es handelt sich lediglich um Referenzpunkte zur besseren Nachvollziehbarkeit der höchstzulässigen Gebäudehöhen.

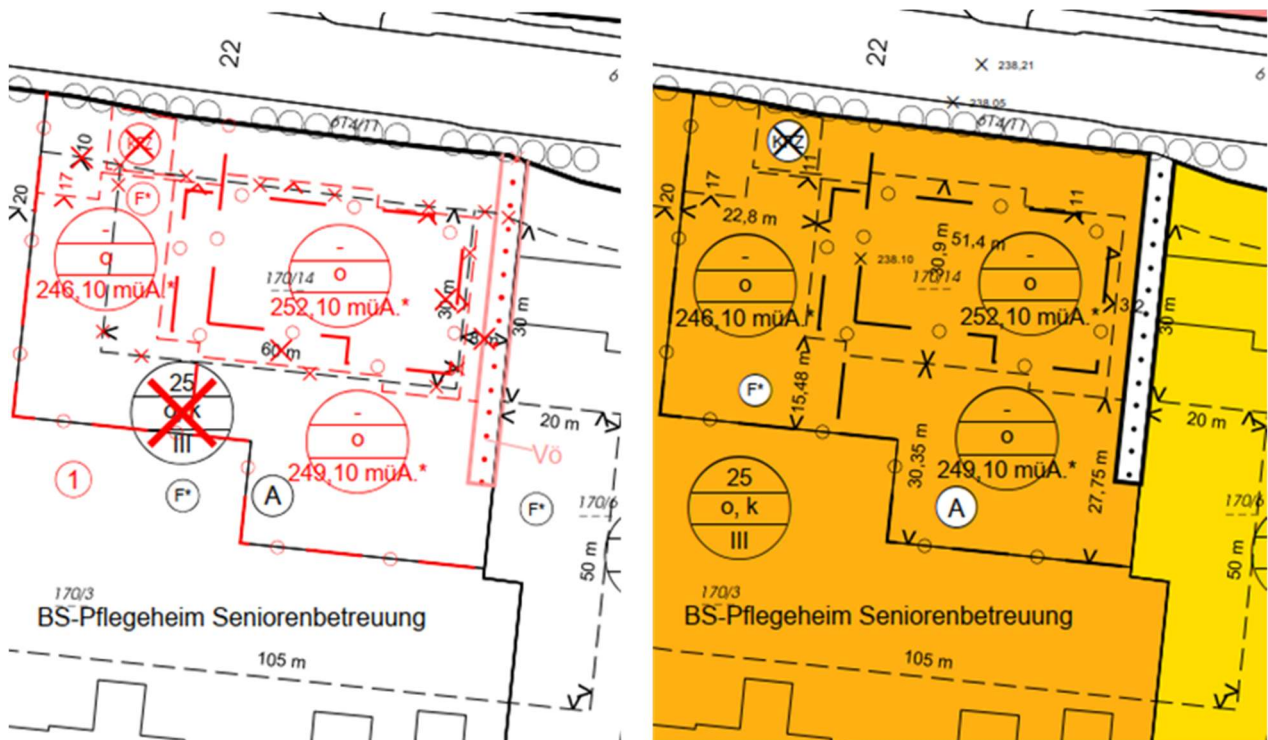


Abbildung 4: Änderungspunkt 1, links: Auflageentwurf, rechts: Plandarstellung Beschluss, Quelle: eigene Darstellung

Schließlich wird die im Rahmen des Änderungspunktes 1 geplante Bestimmung im **Textteil** des Bebauungsplans wie folgt **abgeändert**:

Im Bereich der Gst.-Nr. 170/10, 170/3 und 170/14 ist die bestehende Einfriedung gegen die Straßenfluchtlinie – ein aus der Errichtungszeit des ehemaligen Sanatoriums Purkersdorf stammender Eisenrahmen, der mit einem Drahtgeflecht ausgefüllt ist – zu erhalten. Ist der Erhaltung der ursprünglichen Einfriedung – etwa aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwandes – die (stellenweise) Neuerrichtung einer solchen Einfriedung vorzuziehen, so hat sich diese Einfriedung hinsichtlich der Gestaltung – unter Einhaltung sämtlicher gültiger Normen (insb. [ÖNORM EN 10223-4:2013 03 01](#)) – an der ursprünglichen Einfriedung zu orientieren. Mauerwerke oder anderweitig blickdichte Einfriedungen sind ausdrücklich nicht gestattet.

Die genannte ÖNORM behandelt Stahldraht und Drahterzeugnisse für Zäune und Drahtgeflechte bzw. geschweißte Gitter aus Stahldraht für Zäune.

2.2 Anpassung an geänderte gesetzliche Bestimmungen

Aufgrund der Änderung LGBl. Nr. 104/2025 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, die am 01.01.2026 – und damit nach der öffentlichen Auflage der ggs. Änderung – in Kraft getreten ist, wird der in Kapitel 0 dargestellte Erläuterungsbericht hinsichtlich der sich geänderten gesetzlichen Bestimmungen angepasst. Neue Angaben werden in blauer Schrift (z.B. [LGBl. Nr. 105/2024](#)) dargestellt, nicht mehr Zutreffendes wird durchgestrichen (z.B. ~~LGBl. Nr. 10/2024~~).

2.3 Aktualisierung von Kenntlichmachungen

2.3.1 Aktualisierung der Kenntlichmachung Bodendenkmale (BD)

Im Rahmen der mit der 21. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms verbundenen Neudarstellung des Flächenwidmungsplans werden die als Bodendenkmale (BD) kenntlichgemachten archäologischen Fundstellen bzw. archäologischen Fundhoffungsgebiete aktualisiert.

Grundlage hierzu bildet ein von Seiten des Bundesdenkmalamtes übermittelter aktualisierter Datenstand (GZ 2025-0.771.640 vom 30.09.2025).

Von dieser Aktualisierung sind auch die Mappenblätter 26, 43, 46, 48, 49, 79 und 96 des Bebauungsplans betroffen, die in der Folge neu dargestellt werden.

2.3.2 Aktualisierung der Kenntlichmachung des Gefahrenzonenplans der Wildbach- und Lawinenverbauung

Im Rahmen, der mit der 21. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms verbundenen Neudarstellung des Flächenwidmungsplans wird, der als rote Gefahrenzone kenntlichgemachte Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung aktualisiert.

Im Bereich des Kreuzungsbereich Heimgartengasse / Deutschwaldstraße im Siedlungsgebiet Deutschwald wurde die rote Gefahrenzone (Stand: Revision 2003) aufgrund eines technischen Fehlers nicht richtig dargestellt. Davon betroffen sind Teilbereiche der Gst.-Nr. .819, 257/10, 301/35, 304/40, 266/1 und 252/2, KG Purkersdorf am Mappenblatt 67. Im Zuge der Neudarstellung des Mappenblatts 67 wird dieser Fehler im Sinne einer technischen Korrektur bereinigt.

3 Behandlung von Stellungnahmen

3.1 Behandlung von Stellungnahmen der Amtssachverständigen der Aufsichtsbehörde

3.1.1 Stellungnahme des Amtssachverständigen für Naturschutz, Abteilung allgemeiner Baudienst, Naturschutz (BD1-N) vom 28.01.2026

Kennzahl: BD1-N-8475/029-2025

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Baudirektion, Abteilung Allgemeiner Baudienst
Naturschutz
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

BD1-N-8475/029-2025
BD1-N-8475/030-2025
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

--

E-Mail: post.bd1-naturschutz@noel.gv.at
Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug
RU1-R-475/041-2025
RU1-BP-475/053-2025

Bearbeitung
Mag. Claus Stundner

02742/9005-
Durchwahl
15369

Datum
28. Jänner 2026

Betrifft
Stadtgemeinde Purkersdorf, 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms und
28. Änderung des Bebauungsplans

Die Stadtgemeinde Purkersdorf beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm sowie den Bebauungsplan abzuändern. Die Auflage des Entwurfs erfolgte jeweils in der Zeit von 17. November bis 29. Dezember 2025.

Zur 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Stadtgemeinde Purkersdorf liegt der Erläuterungsbericht der Knoll Consult Umweltplanung ZT GmbH vom November 2025 vor. Die 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms umfasst die Änderungspunkte 1 und 6 des Vorverfahrens, der Änderungspunkt 2 ist nicht zur Auflage gekommen. Ergänzend wurde der Änderungspunkt 10 aufgenommen, eine Anpassung der Widmungsgrenzen BW / Gf mit der Kenntlichmachung FO an die DKM.

Der Änderungspunkt 1 der 28. Änderung des Bebauungsplans steht in Zusammenhang mit dem Änderungspunkt 1 des Flächenwidmungsplans. Die weiteren Änderungspunkte 3, 4, 7 sowie 9 umfassen Festlegungen bzw. Anpassungen von Baufluchtlinien im Ortsbereich von Purkersdorf.

Die Beauftragung der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht umfasst ...

1. eine Stellungnahme zur Frage, ob aus naturschutzfachlicher Sicht durch die verfahrensgegenständlichen Änderungspunkte ein Widerspruch zu den Vorgaben von Europaschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten oder Naturschutzgebieten entsteht,
2. bei Änderungen in einem Landschaftsschutzgebiet zusätzlich eine Prüfung von Auswirkungen auf die in § 8 NÖ Naturschutzgesetz 2000 genannten Schutzgüter, die nicht durch die Vorschreibung von Maßnahmen (wie Erlassung eines (Teil-)Bebauungsplans, Vertrag gemäß § 17 NÖ ROG 2014, Widmungs-Zusatz) ausgeschlossen werden können, vorzunehmen,
3. allfällige fachliche Aussagen zu den Verpflichtungen der Gemeinde vorzulegen, wonach bei der Festlegung von Widmungsarten Auswirkungen auf den Artenschutz und im Falle von maßgeblichen Auswirkungen ausgleichende Maßnahmen zu prüfen sind.

Ad 1 & 2)

Schutzgebiete, die gemäß den Bestimmungen des NÖ Naturschutzgesetzes 2000 verordnet wurden, sind im (gesamten) Gemeindegebiet von Purkersdorf in Form des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ vorhanden. Darüber hinaus bestehen die Europaschutzgebiete „Wienerwald – Thermenregion“, die als Vogelschutz- und FFH-Gebiet ausgewiesen und verordnet wurden. Dabei wurden Siedlungsräume überwiegend nicht miteinbezogen. Weiters wurden in zwei Waldbereichen großflächige Naturschutzgebiete, konkret die Naturschutzgebiete „Sattel-Baunzen“ sowie „Deutschwald“ verordnet.

Im Ortsgebiet von Purkersdorf besteht eine Überlagerung der vorgesehenen Änderungen des Flächenwidmungsplans sowie des Bebauungsplans mit dem Landschaftsschutzgebiet. Im Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächenwidmungsplans wird auf diesen Umstand zum Teil hingewiesen, ohne aber in allen Fällen eine entsprechende Abschätzung von Auswirkungen vorzunehmen.

Die Änderungspunkte 1 des Flächenwidmungsplans sowie des Bebauungsplans liegen im Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudes des Sanatoriums Purkersdorf. Die beim Flächenwidmungsplan vorgesehene Vö-Festlegung im Bereich einer unbestockten Flächen

der Parkanlage im Ausmaß von rd. 4 Meter x 55 Meter steht aus fachlicher Sicht nicht in Widerspruch zu Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes.

In Hinsicht auf die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans wird im Erläuterungsbericht darauf hingewiesen, dass ein Gutachten zur Baugeschichte sowie zu städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten eingeholt wurde. In weiterer Folge wird ausgeführt, wie relevante Sichtachsen weiterhin (somit nach Umsetzung des geplanten Gebäudes), erhalten werden sollen. Hier erscheint wesentlich, dass abgestufte Festlegungen zu maximal zulässigen Gebäudehöhen festgelegt wurden, die als absolute Obergrenze definiert werden. Maßgebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die über ortsbildwirksame Aspekte hinaus auf die Ortssilhouette erheblich beeinträchtigend wirken, werden demnach aus fachlicher Sicht nicht erwartet. Gleiches gilt nach Durchsicht der übermittelten Unterlagen sowie des Ortsaugenscheins vom 26. Jänner 2026 für die weiteren Änderungspunkte des Flächenwidmungsplans sowie des Bebauungsplans.

Auf Basis der genannten Unterlagen sowie des Ortsaugenscheins vom 26. Jänner 2026 stehen die verfahrensgegenständlichen Änderungspunkte des Flächenwidmungsplans sowie des Bebauungsplans aus fachlicher Sicht nicht in Widerspruch zu den Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“.

Die vorgesehenen Änderungspunkte liegen zum Teil im unmittelbaren Umfeld von Europaschutzgebieten. Eine Abschätzung von Auswirkungen dazu konnte den übermittelten Erläuterungsberichten nicht entnommen werden. Auf Basis der bereits genannten Unterlagen sowie Angaben im i-map (geografischer Informationsdienst für die NÖ Landesverwaltung) werden aus fachlicher Sicht keine maßgeblichen Beeinträchtigungen von Europaschutzgebieten durch Ausstrahlungswirkungen erwartet. Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

Ad 3)

Zu den Änderungspunkten 1 und 6 des Flächenwidmungsplans wurde in den übermittelten Unterlagen eine Abschätzung von Auswirkungen auf den Artenschutz vorgenommen. Beim Änderungspunkt 10 liegen allgemeine Aussagen vor, wonach keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Da es sich dabei laut den übermittelten Angaben um eine Anpassung der Widmungsgrenze zwischen BW und Gf an die amtliche Katasterkatastralmappe handelt, besteht gegen in Hinsicht auf den Artenschutz kein Vorbehalt.

Zum Änderungspunkt 1 im Bereich des Sanatoriums Purkersdorf wird im Erläuterungsbericht der Knoll Consult Umweltplanung ZT GmbH die Bedeutung von Altbäumen in der Parkanlage erkannt. Auf Basis einer Erhebung vom 2. Oktober 2025 wird im Bericht auf deren Bedeutung als potenzielles Fortpflanzungsquartier für Vögel oder Fledermäuse hingewiesen. In weiterer Folge werden zeitliche Beschränkung für die Entfernung der in Abbildung 2 des Berichtes als potenziell relevant erkannten Altbäume festgelegt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen führen die vorgesehenen Widmungsmaßnahmen nicht zu maßgeblichen Auswirkungen auf den Artenschutz, was aus fachlicher Sicht nachvollzogen werden kann. Die weitere Festlegung bleibt allerdings unbestimmt. Hier wird ausschließlich darauf hingewiesen, dass die Sicherstellung dieser Maßnahmen mittels zivilrechtlicher Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundstückseigentümerin erfolgen kann. Aus fachlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass maßgebliche Beeinträchtigungen des Artenschutzes vermieden werden können, wenn die im Bericht aufgezeigten Maßnahmen auch umgesetzt werden.

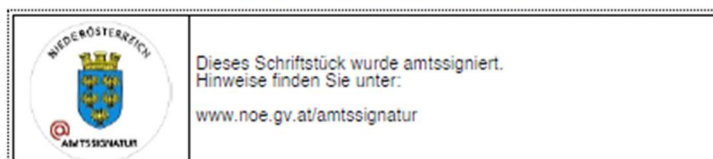
Zum Änderungspunkt 6 führt der Erläuterungsbericht aus, dass sich die „Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z. 14 [NÖ ROG 2014]“ nicht verändert. Aufgrund der wesentlichen Reduktion der künftig zulässigen Nutzungsintensität werden im Bericht allenfalls positive Auswirkungen erwartet. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dies grundsätzlich nachvollzogen werden.

Zusammenfassend wurde bei den vorgesehenen Änderungen des Flächenwidmungsplans eine Abschätzung von Auswirkungen auf den Artenschutz vorgenommen. Sofern die im Bericht erkannten Erfordernisse in Hinsicht auf den Artenschutz umgesetzt werden, können maßgebliche Beeinträchtigungen des Artenschutzes hintangehalten werden.

Ergeht an:

1. NÖ Umweltanwaltschaft, Wiener Straße 54, 3109 St. Pölten
mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme

Mag. S t u n d n e r
Amtssachverständiger für Naturschutz



Im Ortsgebiet von Purkersdorf würde eine Überlagerung der vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans (sowie des Flächenwidmungsplans) mit dem **Landschaftsschutzgebiet Wienerwald** bestehen. Im Erläuterungsbericht werde auf diesen Umstand zum Teil hingewiesen, ohne aber in allen Fällen eine entsprechende Abschätzung von Auswirkungen vorzunehmen.

Änderungspunkt 1 liege im Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudes des Sanatoriums Purkersdorf. Die beim Flächenwidmungsplan vorgesehene Vö-Festlegung im Bereich einer unbestockten Fläche der Parkanlage im Ausmaß von rd. 4 Meter x 55 Meter stehe aus fachlicher Sicht nicht in Widerspruch zu Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes.

In Hinsicht auf die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans werde im Erläuterungsbericht darauf hingewiesen, dass ein Gutachten zur Baugeschichte sowie zu städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten eingeholt worden sei. In weiterer Folge werde ausgeführt, wie relevante Sichtachsen weiterhin (somit nach Umsetzung des geplanten Gebäudes), erhalten werden sollen. Hier erscheine wesentlich, dass abgestufte Festlegungen zu maximal zulässigen Gebäudehöhen festgelegt worden seien, die als absolute Obergrenze definiert werden.

Maßgebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die über ortsbildwirksame Aspekte hinaus auf die Ortssilhouette erheblich beeinträchtigend wirken, würden aus fachlicher Sicht nicht erwartet. Gleiches gelte nach Durchsicht der übermittelten Unterlagen sowie des Ortsaugenscheins vom 26. Jänner 2026 für die weiteren Änderungspunkte des Flächenwidmungsplans sowie des Bebauungsplans.

Auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie des Ortsaugenscheins vom 26. Jänner 2026 würden die verfahrensgegenständlichen Änderungspunkte des Flächenwidmungsplans sowie des Bebauungsplans nicht in Widerspruch zu den Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald stehen.

Die vorgesehenen Änderungspunkte würden zum Teil im unmittelbaren Umfeld von **Europaschutzgebieten** liegen. Eine Abschätzung von Auswirkungen dazu sei den übermittelten Erläuterungsberichten nicht entnommen worden. Auf Basis der bereits genannten Unterlagen sowie Angaben im i-map (geografischer Informationsdienst für die NÖ Landesverwaltung) würden aus fachlicher Sicht keine maßgeblichen Beeinträchtigungen von Europaschutzgebieten durch Ausstrahlungswirkungen erwartet. Naturschutzgebiete seien nicht betroffen.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen**.

3.1.2 Stellungnahme des Bautechnischen Sachverständigen, Abteilung Umwelt- und Anlagentechnik (BD4) vom 28.01.2026

Kennzahl: BD4-FB-4/154-2025

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Baudirektion
Abteilung Umwelt- und Anlagentechnik
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

BD4-FB-4/154-2025
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

-

E-Mail: post.bd4@noel.gv.at
Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug
RU1-BP-475/053-2025

Bearbeitung
Dipl.-Ing. Dieter
Schnauer

02742/9005-

Durchwahl

14592

Datum

28. Jänner 2026

Betrifft

Bebauungspläne, Bezugsniveau, Stadtgemeinde Purkersdorf, 28. Änderung des Bebauungsplans

Bautechnische Stellungnahme

Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) hat mit Schreiben vom 17.11.2025 Unterlagen zur **Änderung des Bebauungsplans der Stadtgemeinde Purkersdorf**, bestehend aus:

- Erläuterungsbericht (Grundlagenforschung)
- Verordnungsentwurf (Wortlaut der Verordnung mit Bebauungsvorschriften)
- Entwurf Bebauungsplan (Pläne mit Änderungen in Schwarz-Rot-Darstellung)

mit dem Ersuchen um **bautechnische Begutachtung** bis zum 29.12.2025 übermittelt.

Festzuhalten ist hierbei, dass eine bautechnische Begutachtung von Auflageunterlagen zur Änderung eines Bebauungsplans eine Stellungnahme umfasst, ob die, in den Unterlagen enthaltenen geplanten Festlegungen des Bebauungsplans zur Bebauung für den allgemeinen Bereich der Bautechnik den grundlegenden formalen, methodischen und inhaltlichen Anforderungen und Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) entsprechen.

Alle weiteren, über den Fachbereich der allgemeinen Bautechnik hinausgehende, spezifischere Auswirkungen der gegenständlichen Festlegungen des Bebauungsplans wie insbesondere bezüglich:

- Verkehrserschließung oder Verkehrssicherheit,
- Orts- und Landschaftsbild,
- Baukultur, erhaltungswürdigen Altortgebieten oder Schutzzonen,
- schadensbegrenzenden Maßnahmen auf Grund von Naturgefahren,
- Umgang mit Niederschlagswässern sowie
- Maßnahmen auf Grund von Raumordnungsverträgen oder sonstigen individuellen Vereinbarungen

sind von dieser bautechnischen Stellungnahme nicht umfasst.

Des Weiteren wird für diese bautechnische Stellungnahme vorausgesetzt, dass die Regelungen der Bebauung in Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan erstellt wurden, dass insbesondere die gegenständlichen Flächen im Bauland aufgrund der Gegebenheiten ihres Standortes auch dafür geeignet sind sowie dass als Grundlage für die Bebauungsplandarstellung der Stand der amtlichen digitalen Katastralmappe (DKM) herangezogen wurde.

Es gab keine Einbindung des Fachbereichs Bautechnik vor bzw. bei der Erstellung der Auflageunterlagen, diese bautechnische Stellungnahme wird auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen unter Berücksichtigung der gewonnenen Informationen und Erkenntnisse der im gegenständlichen Planungsgebiet am 28.01.2025 durchgeführten Erhebung sowie Rücksprachen mit DI Rainhard Süss (Raumplaner, Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH) und DI Peter Aichinger-Rosenberger (ASV für Baukultur, Abteilung BD1) erstellt.

Im Zuge des gegenständlichen Verfahrens sind im Planungsgebiet fünf Änderungspunkte des Bebauungsplans sowie eine, mit Änderungspunkt 1 verbundene Änderung der Bebauungsbestimmungen geplant:

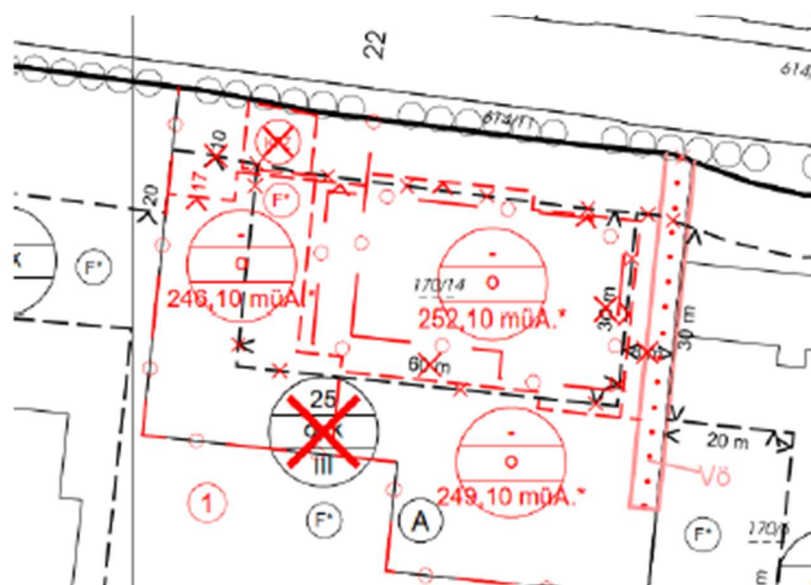
- Änderungspunkt Bereich Wiener Straße „Sanatorium“
- Änderungspunkt Bereich Bahnhofsstraße
- Änderungspunkt Bereich Linzer Straße
- Änderungspunkt Bereich Herrengasse
- Änderungspunkt Bereich Deutschwaldstraße

Die geplanten Festlegungen des Bebauungsplans für die Bebauung sind in den vorliegenden Unterlagen zu den meisten Änderungspunkten ausführlich und nachvollziehbar beschrieben und begründet, weshalb in dieser bautechnischen Stellungnahme nur auf jene Punkte der Unterlagen eingegangen wird, zu denen aus bautechnischer Sicht noch Anmerkungen oder Bedenken bestehen:

- **Änderungspunkt Bereich Wiener Straße „Sanatorium“**

In diesem Bereich handelt es sich auf Grund von Gebäude und Park „Sanatorium Purkersdorf“ um einen, aus baukultureller Sicht sehr sensiblen Bereich. Laut schriftlicher Auskunft von DI Süss (E-Mail vom 23.01.2026, siehe Akt) wurden, die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen in Abstimmung zwischen Vertretern der Stadtgemeinde Purkersdorf, den Grundstückseigentümern, dem Ortsplanungsbüro und der baukulturellen Expertengruppe erstellt und erscheint dies auch laut Aussage von DI Aichinger-Rosenberger (E-Mail vom 26.01.2026, siehe Akt) plausibel. Inhaltlich wird dieser baukulturelle Aspekt daher aus bautechnischer Sicht nicht beurteilt.

Aus bautechnischer Sicht ist jedoch bei den geplanten Festlegungen des Bebauungsplans für die Bebauung (siehe Planausschnitt) zu bemängeln, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der festgelegten Gebäudehöhen durch Festlegung von Absolutmaßen für höchstzulässige Gebäudehöhen ohne gleichzeitiger Angabe von Höhenangaben zum Bezugsniveau nicht ohne ergänzende Recherchen (z.B. im NÖ Atlas) interpretierbar ist.



Des Weiteren ist aus bautechnischer Sicht zu bemängeln, dass die, im Bereich des Sanatorium Purkersdorf festgelegten Fluchtlinien im Bebauungsplan (ausgenommen der Bemaßung eines 17 m-Abstandes) nicht bemaßt sind (siehe Planausschnitt), sodass diese – gerade in diesen sensiblen Bereich sehr essentiellen – Abstände nur auf Basis der planlichen Darstellung aus dem Bebauungsplan (Maßstab 1 : 1000) abmessbar sind.

Aus bautechnischer Sicht sind die Darstellungen und Angaben in diesen beiden Punkten (z.B. durch ergänzende Angabe zu Bezugshöhen und ergänzende Bemaßungen von Abständen der wesentlichen Fluchtlinien) zu verbessern.

- **Änderungspunkt Bereich Bahnhofsstraße**

In diesem Bereich der Bahnhofstraße weisen die Bestandsgebäude sehr heterogene Vorgartentiefen auf, doch diese in diesem Straßenverlauf siedlungstypischen Unterschiede erscheinen jedoch in dieser verkehrsberuhigten Nebenstraße durchaus bebauungsverträglich. Auch stellt sich die Frage, ob durch die durchgehende Festlegung der vorderen Baufluchtlinie im Abstand von 4 m zur Straßenfluchtlinie ausreichend auf den vorhandenen Baubestand mit geringerer Vorgartentiefe Rücksicht genommen wurde, für den sich z.B. bei Umbauten dadurch Erschwernisse ergeben könnten.

Aus bautechnischer Sicht sind die Festlegungen in diesem Punkt zu überprüfen, gegebenenfalls (z.B. durch bessere Anpassung der Festlegungen der vorderen Baufluchtlinie an den Bestand) anzupassen sowie ausführlicher und nachvollziehbarer zu begründen.

- **Verordnungstext – Sonderbestimmungen für Sanatoriumsbereich**

Im Verordnungsentwurf wird unter Kapitel 2.4 u.a. folgendes festgelegt:

„Ist der Erhaltung der ursprünglichen Einfriedung – etwa aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwandes – die (stellenweise) Neuerrichtung einer solchen Einfriedung vorzuziehen, so hat sich diese Einfriedung hinsichtlich der Gestaltung – unter Einhaltung sämtlicher gültiger Normen – an der ursprünglichen Einfriedung zu orientieren.“

Da die Einhaltung sämtlicher gültiger Normen (so gibt derzeit schon alleine über 20.000 ÖNORMEN) aus bautechnischer Sicht in der Praxis nur äußerst schwer umsetzbar ist, ist die Bestimmung in diesem Punkt (z.B. falls zu diesem Punkt Normen verbindlich erklärt werden sollen durch Konkretisierung, welche Normen einzuhalten sind) zu verbessern.

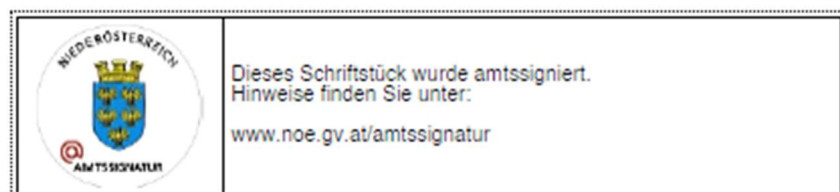
Aus bautechnischer Sicht sind die oben angeführten Punkte noch zu verbessern, abgesehen davon entsprechen die geplanten Festlegungen der Regeln für die Bebauung, soweit mittels der gegenständlichen Prüfung für den Bereich der allgemeinen Bautechnik feststellbar, in ausreichendem Maße den formalen, methodischen und inhaltlichen Anforderungen und Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014).

Hinweis:

Die seitens der RU1 übermittelten Unterlagen in Papierform verbleiben während des laufenden Verfahrens zur Erlassung des Bebauungsplans beim unterfertigenden Amtssachverständigen für Bautechnik.

Dipl.-Ing. S c h n a u f e r

Amtssachverständiger für Bautechnik



Beim **Änderungspunkt 1** handle es sich auf Grund von Gebäude und Park „Sanatorium Purkersdorf“ um einen aus baukultureller Sicht sehr sensiblen Bereich. Laut schriftlicher Auskunft von DI Süss seien die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen in Abstimmung zwischen Vertreter:innen der Stadtgemeinde Purkersdorf, der Grundstückseigentümerinnen, dem Ortsplanungsbüro und der baukulturellen Expert:innengruppe erstellt worden. Auch laut Aussage der Amtssachverständigen für Baukultur (Abteilung BD1) würden die geplanten Festlegungen plausibel erscheinen. Aus bautechnischer Sicht werde dieser baukulturelle Aspekt aber nicht beurteilt.

Aus bautechnischer Sicht sei bei den geplanten Festlegungen zu bemängeln, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen ohne gleichzeitige Angabe von Höhenangaben zum Bezugsniveau nicht ohne ergänzende Recherchen (z.B. im NÖ Atlas) interpretierbar sei.

Des Weiteren sei aus bautechnischer Sicht zu bemängeln, dass die geplanten Fluchtlinien nicht bemaßt und die Abstände nur auf Basis der planlichen Darstellung aus dem Bebauungsplan (Maßstab 1:1.000) abmessbar seien.

Aus bautechnischer Sicht seien die Darstellungen und Angaben in diesen beiden Punkten (z.B. durch ergänzende Angabe zu Bezugshöhen und ergänzende Bemaßungen von Abständen der wesentlichen Fluchtlinien) zu verbessern.

Im Bereich des **Änderungspunktes 3** würden die Bestandsgebäude sehr heterogene Vorgartentiefen aufweisen, im Verlauf der Bahnhofstraße (verkehrsberuhigte Nebenstraße) seien diese Unterschiede aber durch aus bebauungsverträglich. Auch stelle sich die Frage, ob durch die durchgehende Festlegung der vorderen Baufluchtlinie im Abstand von 4 m zur Straßenfluchtlinie ausreichend auf den vorhandenen Baubestand mit geringerer Vorgartentiefe Rücksicht genommen worden sei, für den sich z.B. bei Umbauten dadurch Erschwernisse ergeben könnten.

Aus bautechnischer Sicht seien die Festlegungen in diesem Punkt zu überprüfen, gegebenenfalls (z.B. durch bessere Anpassung der Festlegungen der vorderen Baufluchtlinie an den Bestand) anzupassen sowie ausführlicher und nachvollziehbarer zu begründen.

Im Entwurf zu den **Bebauungsvorschriften** (Textteil) werde auf die Einhaltung „sämtlicher gültiger Normen“ hingewiesen. Da es schon allein 20.000 ÖNORMEN gebe, sei diese Vorgabe aus bautechnischer Sicht in der Praxis nur äußerst schwer umsetzbar. Die Bestimmung sei in diesem Punkt (z.B. falls Normen verbindlich erklärt werden sollen durch Konkretisierung, welche Normen einzuhalten sind) zu verbessern.

Aus bautechnischer Sicht seien die oben angeführten Punkte noch zu verbessern, abgesehen davon würden die geplanten Festlegungen der Regeln für die Bebauung, sowie mittels der ggs. Prüfung für den Bereich der allgemeinen Bautechnik feststellbar, in ausreichendem Maße den formalen, methodischen und inhaltlichen Anforderungen und Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 entsprechen.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Bezüglich **Änderungspunkt 1** darf zunächst ins Treffen geführt werden, dass im Erläuterungsbericht (vgl. Kapitel 4.1.4) dargestellt wird, dass sich auf Grundlage eines von der Vermessung Koller ZT GmbH verfassten Lage-/Höhenplans (GZ.7759/25 vom 22.10.2025) ein Referenzniveau von 238,10 müA. ableiten lässt.

In Folge der ggs. Stellungnahme wird die Plandarstellung zusätzlich in der Art **abgeändert**, dass auf Basis einer Naturstandsvermessung zur besseren Nachvollziehbarkeit der geplanten Festlegungen drei Höhenkoten ergänzt werden – zwei im Bereich der Straße, eine im Bereich des betroffenen Bauplatzes. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass daraus nicht das Bezugsniveau, welches im Rahmen nachfolgenden Bauverfahren zu ermitteln ist, ableitbar ist, sondern es handelt sich lediglich um Referenzpunkte zur besseren Nachvollziehbarkeit der höchstzulässigen Gebäudehöhen.

Weiters wird die Plandarstellung in Folge der ggs. Stellungnahme in der Art **abgeändert**, dass für die geplanten Baufluchtlinien und Freiflächen Bemaßungen ergänzt werden.

Schließlich wird die im Rahmen des Änderungspunktes 1 geplante Bestimmung im Textteil des Bebauungsplans wie folgt **abgeändert**:

Im Bereich der Gst.-Nr. 170/10, 170/3 und 170/14 ist die bestehende Einfriedung gegen die Straßenfluchtlinie – ein aus der Errichtungszeit des ehemaligen Sanatoriums Purkersdorf stammender Eisenrahmen, der mit einem Drahtgeflecht ausgefüllt ist – zu erhalten. Ist der Erhaltung der ursprünglichen Einfriedung – etwa aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwandes – die (stellenweise) Neuerrichtung einer solchen Einfriedung vorzuziehen, so hat sich diese Einfriedung hinsichtlich der Gestaltung – unter Einhaltung sämtlicher gültiger Normen ([insb. ÖNORM EN 10223-4:2013 03 01](#)) – an der ursprünglichen Einfriedung zu orientieren. Mauerwerke oder anderweitig blickdichte Einfriedungen sind ausdrücklich nicht gestattet.

Die genannte ÖNORM behandelt Stahldraht und Drahterzeugnisse für Zäune und Drahtgeflechte bzw. geschweißte Gitter aus Stahldraht für Zäune.

Betreffend **Änderungspunkt 3** darf ins Treffen geführt werden, dass die Bahnhofstraße größtenteils durch historische Bebauungsstrukturen geprägt ist. Dementsprechend ist durch das Örtliche Entwicklungskonzept das Ziel des Erhalts der kompakten Siedlungsstruktur und Schutz historischer sowie baukünstlerisch wertvoller Gebäude und die Maßnahme „Ortsbildverträgliche Weiterentwicklung der historischen Bebauungsstrukturen“ verordnet.

Wie im Erläuterungsbericht (vgl. Kapitel 4.2) dargestellt, befinden sich im Bereich der Gst.-Nr. .172 (ONr. 22), Gst.-Nr. .243 (ONr. 26) und 564/4 (ONr. 30) baurechtlich bewilligte Hauptgebäude, die zumindest in Teilen weniger als 4 m von der Straßenfluchtlinie entfernt sind. Die ggs. Änderung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den baurechtlich bewilligten Konsens. Im Falle eines Abbruchs und einer Neubebauung ist aufgrund der Änderung aber ein vorderer Bauwich von 4 m einzuhalten.

Gem. Erkenntnis des VfGH vom 07.03.2022 (V 260/2021-13) „*hat der Verordnungsgeber [...] bei seiner Planung den bisherigen Bestand zu berücksichtigen. In der Raumplanung, die sich naturgemäß auf die zukünftige Ausgestaltung richtet, liegt es jedoch auch innerhalb des dem Verordnungsgeber zukommenden Planungsermessens, die Planung in einem gewissen Widerspruch zu den bestehenden Gegebenheiten vorzunehmen.*“

Der baurechtlich bewilligte Hauptgebäudebestand genießt Bestandsschutz. Im Falle einer Neubebauung ist durch Hauptgebäude (entsprechend den Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts, die historischen Bebauungsstrukturen ortsbildverträglich weiterzuentwickeln) aber eine einheitliche Vorgartentiefe einzuhalten. Allfällige Zubauten am bestehenden, baurechtlich bewilligten Gebäudebestand sind in jenen Bereichen, die nicht von der geplanten Baufluchtlinie betroffen sind, weiterhin zulässig, sofern keine anderen Bestimmungen verletzt werden und der Zubau nicht in den nunmehr mit 4 m festgelegten, vorderen Bauwich hineinragt.

Die Stadtgemeinde Purkersdorf sieht sich aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst, von der geplanten Festlegung abzusehen, womit den Einwänden betreffend Änderungspunkt 3 **nicht stattgegeben** wird.

3.2 Behandlung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage

3.2.1 Stellungnahme Nr. 001

Kennzahl: SN_PKDF_OEROP_21_BBPL_28_001_01_251119

Registrierung Posteingang: 19.11.2025

Siehe Stellungnahme Nr. 001 im Verfahren 21. Änderung Flächenwidmungsplan

Betreff: Änderungspunkt 1

Der/Die Verfasser:in spreche sich entschieden gegen die Errichtung eines weiteren, zusätzlichen 4 m breiten und 55 m langen „Weges“ direkt an der Grundstücksgrenze aus, da sich auf dem Hoffmann-Areal bereits ausreichend befestigte Wege befinden würden, die zur Ansicht des Sanatoriums geeignet seien. Außerdem würden die 220 m² versiegelte Fläche zur Erwärmung beitragen und das Versickern von Regenwasser verhindern.

Absolut abzulehnen sei auch die Entfernung jeglichen Altbaumbestands. Jeder Baum dieser Größe sei ein unersetzbarer Lebensraum. Mit der Änderung würden gefährdete und geschützte Tierarten vertrieben.

Bäume dieser Größe würden große Mengen an Wasser verdunsten. Dies trage gerade im Bereich Wiener Straße zur Kühlung bei und helfe, mögliche Überschwemmungskatastrophen einzudämmen.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Den Bereich des Änderungspunktes 1 betreffend, könnte ein Bauvorhaben am Gst.-Nr. 170/14, KG Purkersdorf, auf Basis der derzeit rechtskräftigen Bestimmungen zur Folge haben, dass das prägende Erscheinungsbild des historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichs des Sanatoriums Purkersdorf beeinträchtigt wird. Die mit dem Änderungspunkt 1 u.a. geplante Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche und Festlegung von Straßenfluchtlinien ermöglicht die Schaffung eines kleinen, öffentlich zugänglichen städtischen Freiraums, der die baukulturelle Geschichte des Areals erlebbar macht. Die Änderung stellt daher eine ausgleichende Maßnahme zur Verminderung maßgeblicher Auswirkungen auf kulturelle Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild dar (§ 14 Abs. 2 Z 10 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025). Damit wird frühzeitig auf Veränderungen kultureller Gegebenheiten reagiert.

Wie im Erläuterungsbericht dargestellt, betrifft diese Maßnahme einen Bereich, der nicht mit Gehölzen bestockt ist. Aufgrund der dort vorhandenen Strukturen und der Vegetationsausstattung in diesem Bereich sind durch diese Änderung keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

In Folge dieser Widmungsänderung (und der ggs. 28. Änderung des Bebauungsplans) ist auf dem derzeit unbebauten Grundstück aber die Errichtung eines Pflegeheims mit bis zu 72 Betten und damit die bauliche Beanspruchung eines größeren, mit Gehölzen bestockten Bereichs zu erwarten.

Nach vorliegender Abschätzung würden maßgebliche Auswirkungen des Änderungspunktes 1 auf den Artenschutz gem. § 14 Abs. 2 Z 10 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025 dann vorliegen, wenn in der Folge Verbotstatbestände gem. § 18 Abs. 4, 5 und 7 NÖ NSchG 2000 LGBl. Nr. 2/2026 nicht ausgeschlossen werden können.

Im Falle von Bauvorhaben hat die Durchführung von Gehölzentfernungen (Altbaumbestand) daher außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen (d.h. im Zeitraum 1. November bis 31. März) zu erfolgen. Da allfällig vorhandene Fledermäuse zwischen Mitte September und Ende Oktober fluchtfähig sind, können Gehölzentfernungen (Altbaumbestand) mit geeigneten begleitenden Maßnahmen durch eine fachlich geeignete Person auch im Zeitraum 15. September bis 31. Oktober durchgeführt werden. Jungbäume können im Zeitraum 1. September bis 19. Februar entfernt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind in Folge des Änderungspunktes 1 keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

Der Stellungnahme wird **nicht stattgegeben**.

3.2.2 Stellungnahme Nr. 002

Kennzahl:

SN_PKDF_OEROP_21_BBPL_28_002_01_251215

SN_PKDF_OEROP_21_BBPL_28_002_02_251215

Registrierung Posteingang: 28.12.2025

Siehe Stellungnahme Nr. 002 im Verfahren 21. Änderung Flächenwidmungsplan

Betreff: Änderungspunkt 6

Der/Die Verfassende ersucht als Eigentümer:in des von Änderungspunkt 6 betroffenen Gst.-Nr. 559, KG Purkersdorf, keine Einschränkung max. zulässiger Wohnungen pro Grundstück vorzunehmen, aber die Bebauungsdichte von derzeit 25 auf 33 % zu erhöhen.

Der Stellungnahme ist eine textliche Darstellung des im Bereich dieses Grundstücks beabsichtigten „Projekts Wohnpark St. Jakobus“, das dort die Errichtung von acht Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von je ca. 150 m² vorsieht, beigelegt.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Der Planungswille des Gemeinderats ist im ggs. Bereich seit Erlassung des Örtlichen Entwicklungskonzepts (Rechtskraft: 08.07.2022) dokumentiert: *Sicherung und Weiterentwicklung des kleinteiligen, strukturellen Charakters und des hohen Durchgrünungsgrades der Siedlungsgebiete abseits des Zentrums und der Hauptachsen.*

Die Umsetzung dieser Maßnahme, für die eine Bausperre erlassen wurde, ist im Bereich des ggs. Gst.-Nr. 559, KG Purkersdorf bislang nicht erfolgt und die entsprechende Bausperre im Bereich dieses Grundstücks noch nicht aufgehoben.

Dies deshalb, da zum Zeitpunkt der 19. Änderung des Flächenwidmungsplans (Rechtskraft: 01.08.2023) auf dem baulich ungenutzten Grundstück das Potenzial der Herstellung einer zwischen den Gebäuden mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten im Süden und jenen mit einer niedrigeren Anzahl an Wohneinheiten im Norden vermittelnden städtebaulichen Struktur gesehen wurde. Aus diesem Grund wurde im Bereich dieses Grundstücks keine Einschränkung auf max. zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) festgelegt.

In der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen behielt sich die Stadtgemeinde Purkersdorf gleichsam aber vor, die zuvor genannte Bausperre im Bereich des ggs. Gst.-Nr. 559 nicht aufzuheben und nach Ablauf der Bausperre ebenfalls den Zusatz „2WE“ festzulegen. Wie in den Erläuterungen zur 19. Änderung des Flächenwidmungsplans dargestellt, sollte davon nur abgesehen werden, wenn das von Seiten des Liegenschaftseigentümers geplante Projekt nachweislich wesentliche öffentliche Interessen berücksichtigt:

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

Da diesen öffentlichen Interessen der Stadtgemeinde Purkersdorf im Rahmen der Laufzeit der Bausperre von Seiten des Grundstückseigentümers nicht entsprochen wurde und weder die derzeit laufende Bausperre nochmal verlängert noch am selben Grundstück erneut eine Bausperre erlassen werden kann, wird am Beschluss des Änderungspunktes 6 festgehalten.

Die öffentliche Auflage zur 28. Änderung des Bebauungsplans bereits erfolgt ist, könnte eine Erhöhung der Bebauungsdichte allenfalls im Rahmen eines nachfolgenden Änderungsverfahrens geprüft werden. Aber auch diese Änderung würde den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzepts widersprechen.

Der Stellungnahme wird **nicht stattgegeben**.

3.2.3 Stellungnahme Nr. 003

Kennzahl: SN_PKDF_OEROP_21_BBPL_28_003_01_251228

Registrierung Posteingang: 28.12.2025

Siehe Stellungnahme Nr. 003 im Verfahren 21. Änderung Flächenwidmungsplan

Betreff: Änderungspunkt 1

Die Verfasser:innen würden sich entschieden gegen die 28. Änderung des Bebauungsplans aussprechen.

Die geplante massive Verbauung des Areals beeinträchtigt nachhaltig das architektonische Ensemble des Sanatoriums Purkersdorf von Josef Hoffmann zerstört die historische wie gestalterische Aussage.

Das Sanatorium Purkersdorf gelte als Hauptwerk des Wiener Jugendstils und werde in der Fachliteratur zur Entstehung der modernen Architektur des 20. Jahrhunderts regelmäßig genannt, häufig in einem Atemzug mit Hoffmanns Palais Stoclet in Brüssel, dass seit 2009 Teil des UNESCO-Welterbes sei. Auch der zugehörige „Sanatoriumspark“ sei als bedeutendes Kulturgut anerkannt und werde im Standardwerk „Historische Gärten Österreichs – Garten- und Parkanlagen von der Renaissance bis 1930“ von Eva Berger ausführlich gewürdigt.

Die geplante Verbauung entwerte und verschmälere dieses unwiederbringliche Kulturerbe in seiner räumlichen Wirkung, historischen Bedeutung und ästhetischen Qualität dauerhaft.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Rückwidmung des ggs. Grundstücks in eine Widmungsart des Grünlands (etwa Grünland Parkanlagen) bzw. der Ankauf des Grundstücks durch die Stadtgemeinde Purkersdorf wurde sorgfältig geprüft. Nicht zuletzt aufgrund der derzeitigen finanziellen Situation, die viele österreichische Gemeinden vor erhebliche budgetäre Herausforderungen stellt, bestehen aktuell jedoch keine finanziellen Spielräume für den Ankauf des Grundstücks bzw. für Entschädigungsleistungen (§ 27 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025) im Zusammenhang mit einer Rückwidmung in Grünland, was sich, Schätzungen zufolge, auf mehrere Millionen Euro belaufen würden.

Die geplanten Änderungen des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans sind das Ergebnis eines Arbeitsgruppenprozesses unter Beteiligung von Vertreter:innen der Stadtgemeinde Purkersdorf, drei unabhängigen Expert:innen und dem von der Grundstückseigentümerin beauftragten Architekturbüros. Da ein Ankauf des Grundstücks (bzw. die Zahlung von Entschädigungsleistungen im Falle einer Rückwidmung) von Seiten der Stadtgemeinde Purkersdorf nicht abgedeckt werden kann, bildete dafür die Errichtung eines Pflegeheims mit maximal 72 Betten und damit eine widmungskonforme Nutzung des Grundstücks Nr. 170/14 die Ausgangslage für diesen Prozess.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die ggs. Änderung des Bebauungsplans (und des Flächenwidmungsplans) das Ergebnis einer Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen abbildet. Einerseits wird das private Interesse, das Grundstück durch ein wirtschaftlich tragfähiges und dem Stand der Technik entsprechendes Pflegeheim mit bis zu 72 Betten nutzen zu können, berücksichtigt. Andererseits sollen die hierfür erforderlichen Grundrissflächen in der Art angeordnet werden, dass sich diese möglichst harmonisch in das Gesamtareal einfügen und dem Sanatorium Purkersdorf unterordnen, wobei vor allem ein größtmöglicher Erhalt der Sichtbeziehungen angestrebt wird.

Dabei werden sämtliche Leitziele gem. § 1 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025 berücksichtigt. Der Gesetzgeber sieht bei diesen Leitzielen keine Gewichtung vor, sondern es sind alle Leitziele auf gleiche Art und Weise in die Entscheidungsfindung miteinzubeziehen – so etwa auch die ausreichende Versorgung mit sozialen Einrichtungen (Z 2 lit. a).

Die Stadtgemeinde Purkersdorf sieht sich nicht veranlasst, vom Beschluss des Änderungspunktes 1 abzusehen.

Der Stellungnahme wird **nicht stattgegeben**.

3.2.4 Stellungnahme Nr. 004

Kennzahl: SN_PKDF_OEROP_21_BBPL_28_004_01_251229

Registrierung Posteingang: 29.12.2025

Siehe Stellungnahme Nr. 004 im Verfahren 21. Änderung Flächenwidmungsplan

Betreff: Änderungspunkt 1

Der/Die Verfasser:in erhebe aus dem Blickwinkel der Baukultur- und Denkmalpflege unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 2 lit. f NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF. Einspruch gegen die Änderung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans.

Im Zielparagraphen dieses Gesetzes werde als „Leitziel für die Vollziehung des Gesetzes die „Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes“ dekretiert. Die geplante massive Verbauungsmöglichkeit durch einen Baukörper mit einer derart großen Trakttiefe bringe eine massive Verschlechterung der Wahrnehmungsmöglichkeit des Sanatoriums Purkersdorf von Josef Hoffmann mit sich.

Die Konsumation der geplanten Bebauungsmöglichkeit verschlechtere die Wahrnehmung des einzigartigen Baudenkmals „Sanatorium Purkersdorf“ und enge damit das baukulturelle Ortsbild von Purkersdorf stark ein, was eine wesentliche Verschlechterung zur Folge hätte. Das als „Sanatorium Westend“ nach Plänen von Josef Hoffmann 1904 entstandene Bauwerk zähle zu den Inkunabeln der Architektur des 20. Jahrhunderts in fehle in keiner maßgeblichen Darstellung der Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts.

Weiters sei das Bauwerk und sein Park als potentiell UNESCO-Weltkulturerbe einzuschätzen. Das von Josef Hoffmann geplante „Palais Stoclet“ in Brüssel sei zwischenzeitlich in die Liste des UNESCO-Welterbes eingetragen worden. Das zeitlich unmittelbar davor entstandene Sanatorium Purkersdorf sei nicht nur der Vorläufer des Palais Stoclet, sondern auch das Hauptwerk von Josef Hoffmann in Österreich.

Es sei festzuhalten, dass jeglicher weiterer Eingriff ins nähere Umfeld des Kultur- und Baudenkmals diesem Schaden würde, einem Leitziel des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF widerspräche und dem Image der Stadt Purkersdorf abträglich wäre.

Schließlich wird der Zeitraum der öffentlichen Auflage während der Weihnachtszeit kritisiert. Diese Vorgangsweise werfe kein gutes Licht auf die Verantwortlichen im Bauamt und in der Gemeindevertretung, *„zumal es sich bei der Causa um die Neuauflage einer scheinbarweise vor sich gehenden baukulturellen Wertverschleuderung zu Spekulationszwecken handelt“*.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Rückwidmung des ggs. Grundstücks in eine Widmungsart des Grünlands (etwa Grünland Parkanlagen) bzw. der Ankauf des Grundstücks durch die Stadtgemeinde Purkersdorf wurde sorgfältig geprüft. Nicht zuletzt aufgrund der derzeitigen finanziellen Situation, die viele österreichische Gemeinden vor erhebliche budgetäre Herausforderungen stellt, bestehen aktuell jedoch keine finanziellen Spielräume für den Ankauf des Grundstücks bzw. für Entschädigungsleistungen (§ 27 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025) im Zusammenhang mit einer Rückwidmung in Grünland, was sich, Schätzungen zufolge, auf mehrere Millionen Euro belaufen würden.

Die geplanten Änderungen des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans sind das Ergebnis eines Arbeitsgruppenprozesses unter Beteiligung von Vertreter:innen der Stadtgemeinde Purkersdorf, drei unabhängigen Expert:innen und dem von der Grundstückseigentümerin

beauftragten Architekturbüros. Da ein Ankauf des Grundstücks (bzw. die Zahlung von Entschädigungsleistungen im Falle einer Rückwidmung) von Seiten der Stadtgemeinde Purkersdorf nicht abgedeckt werden kann, bildete dafür die Errichtung eines Pflegeheims mit maximal 72 Betten und damit eine widmungskonforme Nutzung des Grundstücks Nr. 170/14 die Ausgangslage für diesen Prozess.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die ggs. Änderung des Bebauungsplans (und des Flächenwidmungsplans) das Ergebnis einer Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen abbildet. Einerseits wird das private Interesse, das Grundstück durch ein wirtschaftlich tragfähiges und dem Stand der Technik entsprechendes Pflegeheim mit bis zu 72 Betten nutzen zu können, berücksichtigt. Andererseits sollen die hierfür erforderlichen Grundrissflächen in der Art angeordnet werden, dass sich diese möglichst harmonisch in das Gesamtareal einfügen und dem Sanatorium Purkersdorf unterordnen, wobei vor allem ein größtmöglicher Erhalt der Sichtbeziehungen angestrebt wird.

Dabei werden sämtliche Leitziele gem. § 1 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025 berücksichtigt. Der Gesetzgeber sieht bei diesen Leitzielen keine Gewichtung vor, sondern es sind alle Leitziele auf gleiche Art und Weise in die Entscheidungsfindung miteinzubeziehen – so etwa auch die ausreichende Versorgung mit sozialen Einrichtungen (Z 2 lit. a).

Die Stadtgemeinde Purkersdorf sieht sich nicht veranlasst, vom Beschluss des Änderungspunktes 1 abzusehen.

Der Stellungnahme wird **nicht stattgegeben**.

3.2.5 Stellungnahme Nr. 005

Kennzahl: SN_PKDF_OEROP_21_BBPL_28_005_01_251229

Registrierung Posteingang: 29.12.2025

Siehe Stellungnahme Nr. 005 im Verfahren 21. Änderung Flächenwidmungsplan

Betreff: Änderungspunkt 1

Die laut Planentwurf zur Verbauung vorgesehene Grünfläche grenze unmittelbar an das weltberühmte Gebäude des ehemaligen Sanatoriums Purkersdorf an, das als „Gesamtkunstwerk“ gelte und „zu einem Inkunabel der Architektur des 20. Jahrhunderts“ (Zitat aus dem Unterschutzstellungsbescheid des Bundesdenkmalamtes aus 1992) geworden sei. Diese Grünfläche bilde nicht nur einen essenziellen Teil des Sanatoriumsparks, sondern gelte auch als wichtige Freifläche für die Sichtbarkeit und Wirkung einer der Ikonen der österreichischen Architektur der Moderne, insbesondere die Blickbeziehung von der Wiener Straße her betreffend.

Der Unterschutzstellungsbescheid des Bundesdenkmalamtes (BDA) betone die Bedeutung und Wichtigkeit der dem Sanatorium zugehörigen Parkanlage: „Die den Objekten zugehörige und den Charakter der Anlage unterstützende Ausformung des Gartenbereiches mit seinen Wegen, Beeten und Bepflanzungen, stellt einen integrierenden Teil des Denkmals im Hinblick auf das intendierte Gesamtkunstwerk dar“ (BDA 1992: S. 5).

Das BDA habe die ggs. Parkanlage jedoch nicht als „historische Gartenanlage“ unter Schutz stellen können, da das österreichische Denkmalschutzgesetz hier eine große verfassungsrechtliche Lücke aufweise.

Umso mehr liege die Verantwortung, dieses Kulturjuwel von der Verbauung freizuhalten, bei der Gemeinde Purkersdorf und dem Land Niederösterreich.

Aufgrund der §§ 1 Abs. 2 Z 1 lit. f und 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 fordern die Verfasser:innen (Initiative Denkmalschutz) insbesondere für das Gst.-Nr. 170/14 die Rückwidmung in Grünland.

Auch in der Verordnung zur Bausperre werde diese Rückwidmung in den Überlegungen ausdrücklich miteinbezogen: „Die Option einer möglichen Abänderung des Flächenwidmungsplans

mit der Festlegung Grünland Parkanlagen (Gp) [...] wird ausdrücklich in die Erwägungen des Gemeinderates miteinbezogen.“

Es könne aber abgeleitet werden, dass die einzige Aufgabe der Expert:innengruppe darin bestand, die Verteilung der Grundrissflächen für die Errichtung eines Pflegeheimes mit 72 Betten möglichst „denkmalverträglich“ festzulegen, da in der Aufgabenstellung diese wichtige Option der Festlegung Gp jedoch ausgeschlossen worden sei.

Im Erläuterungsbericht werde die geplante Verbauung auf Gst.-Nr. 170/14 als Ergebnis einer Abwägung öffentlicher und privater Interessen abgebildet. Dass dabei dargestellt wird, dass auch für die Nutzung des Grundstücks als Pflegeheim ein öffentliches Interesse besteht, das nicht zuletzt in der entsprechenden Flächenwidmung dokumentiert ist, sei *„das übliche, allzu oft schlechte Spiel der Politik. Nutzungen für den ‚guten Zweck‘ werden für geplante Verbauungen in sensible Natur- und Kulturräume als Argument vorgeschoben, im Wissen, dass man deren Verbauung anders schwerlich begründen kann.“* Der Verein wolle ganz klar hinterfragen, ob die Gemeinde Purkersdorf wirklich nur im Bereich des Sanatoriums die dafür nötige Bebauungsfläche (oder Gebäude) finden könne, um die erwähnte soziale Infrastruktur für die Gemeinde herstellen zu können.

Es werde nachdrücklich angeregt, diesen Bereich, der auch aktuell schon für eine Verbauung zugelassen sei, wieder rückzuwidmen, damit dieser weiterhin unverbaut bleiben und damit der überragenden kulturgeschichtlichen Bedeutung des ehemaligen Sanatoriums, ein Denkmal von internationaler Bedeutung, gerecht werden könne.

Begrüßt werde die im Bebauungsplan verankerte Bestimmungen zum Erhalt der bestehenden Einfriedung. Es sei aber sehr zu hoffen, dass nicht unter dem Aspekt des „unverhältnismäßig hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwandes“ diese historische Einfriedung zum Opfer fallen wird. Es werde daher angeregt, die geplante Einschränkung präziser im Sinne der Erhaltung zu formulieren (z.B. Definition „unverhältnismäßig“).

Schließlich wird der Zeitraum der öffentlichen Auflage während der Weihnachtszeit kritisiert.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Rückwidmung des ggs. Grundstücks in eine Widmungsart des Grünlands (etwa Grünland Parkanlagen) bzw. der Ankauf des Grundstücks durch die Stadtgemeinde Purkersdorf wurde sorgfältig geprüft. Nicht zuletzt aufgrund der derzeitigen finanziellen Situation, die viele österreichische Gemeinden vor erhebliche budgetäre Herausforderungen stellt, bestehen aktuell jedoch keine finanziellen Spielräume für den Ankauf des Grundstücks bzw. für Entschädigungsleistungen (§ 27 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025) im Zusammenhang mit einer Rückwidmung in Grünland, was sich, Schätzungen zufolge, auf mehrere Millionen Euro belaufen würden.

Die geplanten Änderungen des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans sind das Ergebnis eines Arbeitsgruppenprozesses unter Beteiligung von Vertreter:innen der Stadtgemeinde Purkersdorf, drei unabhängigen Expert:innen und dem von der Grundstückseigentümerin beauftragten Architekturbüros. Da ein Ankauf des Grundstücks (bzw. die Zahlung von Entschädigungsleistungen im Falle einer Rückwidmung) von Seiten der Stadtgemeinde Purkersdorf nicht abgedeckt werden kann, bildete dafür die Errichtung eines Pflegeheims mit maximal 72 Betten und damit eine widmungskonforme Nutzung des Grundstücks Nr. 170/14 die Ausgangslage für diesen Prozess.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die ggs. Änderung des Bebauungsplans (und des Flächenwidmungsplans) das Ergebnis einer Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen abbildet. Einerseits wird das private Interesse, das Grundstück durch ein wirtschaftlich tragfähiges und dem Stand der Technik entsprechendes Pflegeheim mit bis zu 72 Betten nutzen zu können, berücksichtigt. Andererseits sollen die hierfür erforderlichen Grundrissflächen in der Art angeordnet werden, dass sich diese möglichst harmonisch in das Gesamtareal einfügen und dem Sanatorium Purkersdorf unterordnen, wobei vor allem ein größtmöglicher Erhalt der Sichtbeziehungen angestrebt wird.

Dabei werden sämtliche Leitziele gem. § 1 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025 berücksichtigt. Der Gesetzgeber sieht bei diesen Leitzielen keine Gewichtung vor, sondern es sind alle Leitziele

auf gleiche Art und Weise in die Entscheidungsfindung miteinzubeziehen – so etwa auch die ausreichende Versorgung mit sozialen Einrichtungen (Z 2 lit. a).

Die Stadtgemeinde Purkersdorf sieht sich nicht veranlasst, vom Beschluss des Änderungspunktes 1 abzusehen.

Der Stellungnahme wird **nicht stattgegeben**.

3.2.6 Stellungnahme Nr. 006

Kennzahl: SN_PKDF_OEROP_21_BBPL_28_006_01_251229

Registrierung Posteingang: 29.12.2025

Siehe Stellungnahme Nr. 006 im Verfahren 21. Änderung Flächenwidmungsplan

Betreff: Änderungspunkt 1

Der/Die Verfasser:in habe zufällig von der Planung zu einem denkmalverachtenden Bauvorhaben im Bereich des Sanatoriums Purkersdorf erfahren, die den Wert dieses Hauptwerkes von Josef Hoffmann zugunsten eines Spekulationsobjektes zumindest erheblich beeinträchtigen würde.

Mit der Bedeutung des angrenzenden Bauwerkes könne werbewirksam für eine Hebung des Tourismus in Purkersdorf geworben werden.

Der/Die Verfasser:in bitte in Anbetracht der kunst- und kulturhistorischen Bedeutung dieses weltberühmten Objektes österreichischer Jugendstilarchitektur dringend, umgehend einen solchen Vandalismus (Verbauung des Kulturguts „Sanatorium Purkersdorf“) zu verhindern, bzw. eine Rückwidmung zur Grünfläche zu erwirken.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Rückwidmung des ggs. Grundstücks in eine Widmungsart des Grünlands (etwa Grünland Parkanlagen) bzw. der Ankauf des Grundstücks durch die Stadtgemeinde Purkersdorf wurde sorgfältig geprüft. Nicht zuletzt aufgrund der derzeitigen finanziellen Situation, die viele österreichische Gemeinden vor erhebliche budgetäre Herausforderungen stellt, bestehen aktuell jedoch keine finanziellen Spielräume für den Ankauf des Grundstücks bzw. für Entschädigungsleistungen (§ 27 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025) im Zusammenhang mit einer Rückwidmung in Grünland, was sich, Schätzungen zufolge, auf mehrere Millionen Euro belaufen würden.

Die geplanten Änderungen des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans sind das Ergebnis eines Arbeitsgruppenprozesses unter Beteiligung von Vertreter:innen der Stadtgemeinde Purkersdorf, drei unabhängigen Expert:innen und dem von der Grundstückseigentümerin beauftragten Architekturbüros. Da ein Ankauf des Grundstücks (bzw. die Zahlung von Entschädigungsleistungen im Falle einer Rückwidmung) von Seiten der Stadtgemeinde Purkersdorf nicht abgedeckt werden kann, bildete dafür die Errichtung eines Pflegeheims mit maximal 72 Betten und damit eine widmungskonforme Nutzung des Grundstücks Nr. 170/14 die Ausgangslage für diesen Prozess.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die ggs. Änderung des Bebauungsplans (und des Flächenwidmungsplans) das Ergebnis einer Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen abbildet. Einerseits wird das private Interesse, das Grundstück durch ein wirtschaftlich tragfähiges und dem Stand der Technik entsprechendes Pflegeheim mit bis zu 72 Betten nutzen zu können, berücksichtigt. Andererseits sollen die hierfür erforderlichen Grundrissflächen in der Art angeordnet werden, dass sich diese möglichst harmonisch in das Gesamtareal einfügen und dem Sanatorium Purkersdorf unterordnen, wobei vor allem ein größtmöglicher Erhalt der Sichtbeziehungen angestrebt wird.

Die Stadtgemeinde Purkersdorf sieht sich daher nicht veranlasst, vom Beschluss des Änderungspunktes 1 abzusehen.

Der Stellungnahme wird **nicht stattgegeben**.

3.2.7 Stellungnahme Nr. 007

Kennzahl:

SN_PKDF_OEROP_21_BBPL_28_007_01_251229

SN_PKDF_OEROP_21_BBPL_28_007_02_251229

Registrierung Posteingang: 29.12.2025

Siehe Stellungnahme Nr. 007 im Verfahren 21. Änderung Flächenwidmungsplan

Betreff: Änderungspunkt 1

Der/Die Verfasser:in erhebe aus dem Blickwinkel der Baukultur- und Denkmalpflege unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 2 lit. f NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF. Einspruch gegen die Änderung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans.

Im Zielparagraphen dieses Gesetzes werde als „Leitziel für die Vollziehung des Gesetzes die „Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes“ dekretiert. Die geplante massive Verbauungsmöglichkeit durch einen Baukörper mit einer derart großen Trakttiefe bringe eine massive Verschlechterung der Wahrnehmungsmöglichkeit des Sanatoriums Purkersdorf von Josef Hoffmann mit sich.

Die Konsumation der geplanten Bebauungsmöglichkeit verschlechtere die Wahrnehmung des einzigartigen Baudenkmals „Sanatorium Purkersdorf“ und enge damit das baukulturelle Ortsbild von Purkersdorf stark ein, was eine wesentliche Verschlechterung zur Folge hätte. Das als „Sanatorium Westend“ nach Plänen von Josef Hoffmann 1904 entstandene Bauwerk zähle zu den Inkunabeln der Architektur des 20. Jahrhunderts in fehle in keiner maßgeblichen Darstellung der Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts.

Im Bescheid des Bundesdenkmalamtes GZ 127/3/92 vom 18. Februar 1992 werde ausdrücklich festgestellt: „Die den Objekten zugehörige und den Charakter der Anlage unterstützende Ausformung des Gartenbereiches mit seinen Wegen, Beeten und Bepflanzungen, stellt einen integrierenden Teil des Denkmals im Hinblick auf das intendierte Gesamtkunstwerk dar“ (BDA 1992: S. 5).

Als das progressivste Hauptwerk von Josef Hoffmann habe das Bauwerk Anspruch in die UNESCO „World Heritage Liste“ aufgenommen zu erwerben, wie der Hoffmann-Experte und langjährige Professor an der Harvard University in beiliegendem Gutachten aus dem August 1986 schreibe.

Das entsprechende Gutachten von Professor Eduard F. Sekler ist der Stellungnahme als Anhang beigelegt.

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Rückwidmung des ggs. Grundstücks in eine Widmungsart des Grünlands (etwa Grünland Parkanlagen) bzw. der Ankauf des Grundstücks durch die Stadtgemeinde Purkersdorf wurde sorgfältig geprüft. Nicht zuletzt aufgrund der derzeitigen finanziellen Situation, die viele österreichische Gemeinden vor erhebliche budgetäre Herausforderungen stellt, bestehen aktuell jedoch keine finanziellen Spielräume für den Ankauf des Grundstücks bzw. für Entschädigungsleistungen (§ 27 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025) im Zusammenhang mit einer Rückwidmung in Grünland, was sich, Schätzungen zufolge, auf mehrere Millionen Euro belaufen würden.

Die geplanten Änderungen des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans sind das Ergebnis eines Arbeitsgruppenprozesses unter Beteiligung von Vertreter:innen der Stadtgemeinde Purkersdorf, drei unabhängigen Expert:innen und dem von der Grundstückseigentümerin beauftragten Architekturbüros. Da ein Ankauf des Grundstücks (bzw. die Zahlung von Entschädigungsleistungen im Falle einer Rückwidmung) von Seiten der Stadtgemeinde Purkersdorf nicht abgedeckt werden kann, bildete dafür die Errichtung eines Pflegeheims mit maximal 72 Betten und damit eine widmungskonforme Nutzung des Grundstücks Nr. 170/14 die Ausgangslage für diesen Prozess.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die ggs. Änderung des Bebauungsplans (und des Flächenwidmungsplans) das Ergebnis einer Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen

abbildet. Einerseits wird das private Interesse, das Grundstück durch ein wirtschaftlich tragfähiges und dem Stand der Technik entsprechendes Pflegeheim mit bis zu 72 Betten nutzen zu können, berücksichtigt. Andererseits sollen die hierfür erforderlichen Grundrissflächen in der Art angeordnet werden, dass sich diese möglichst harmonisch in das Gesamtareal einfügen und dem Sanatorium Purkersdorf unterordnen, wobei vor allem ein größtmöglicher Erhalt der Sichtbeziehungen angestrebt wird.

Dabei werden sämtliche Leitziele gem. § 1 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025 berücksichtigt. Der Gesetzgeber sieht bei diesen Leitzielen keine Gewichtung vor, sondern es sind alle Leitziele auf gleiche Art und Weise in die Entscheidungsfindung miteinzubeziehen – so etwa auch die ausreichende Versorgung mit sozialen Einrichtungen (Z 2 lit. a).

Die Stadtgemeinde Purkersdorf sieht sich nicht veranlasst, vom Beschluss des Änderungspunktes 1 abzusehen.

Der Stellungnahme wird **nicht stattgegeben**.

Der Gemeinderat wird ersucht folgenden Beschluss zu fassen:

ANTRAG

Der Gemeinderat nimmt die im Sachverhalt angeführten rechtzeitig in der Eingabefrist **eingelangten Stellungnahmen** zur Auflage der 28. Änderung des Bebauungsplans und die fachliche Würdigung **zur Kenntnis**.

Wortmeldungen: Aicher, Süss, Steinbichler	Abstimmungsergebnis: Einstimmig
---	--

4 Erläuterung der Änderungspunkte - BESCHLUSS

4.1 Änderungspunkt 1: Wiener Straße 62, 64-66 und 68, Änderung der Bebauungsbestimmungen

4.1.1 Steckbrief

Änderung: inhaltliche Änderung

Grundstücke: KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 170/14, 170/10, 170/3 gemäß der planlichen Darstellung

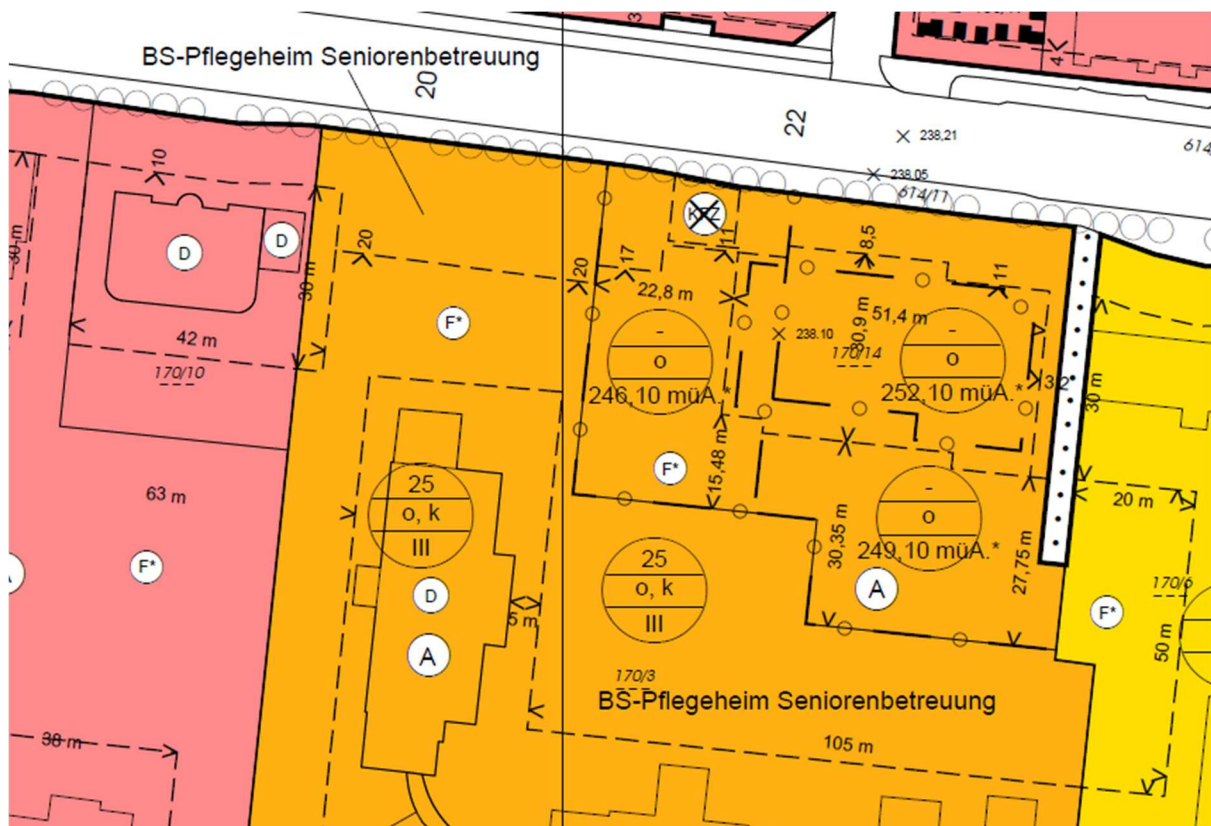
Mappenblätter: 45 und 46

Bestand: 25/o,k/III, Freifläche (F*), vordere Baufluchtlinie (10 m), Straßenfluchtlinie

Planung:
-/o/246,10 müA.*
-/o/249,10 müA.*
-/o/252,10 müA.*
Anpassung vordere Baufluchtlinie
Anpassung Freifläche (F*), inkl. technische Korrektur
Festlegung Straßenfluchtlinie
öffentlicher Weg ohne Aufschließungsfunktion
Verbot oberirdischer KFZ-Stellplätze
Gestaltung von Einfriedungen

Änderungsanlass: wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§ 34 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 [104/2025](#))

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):



4.1.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes umfasst die Gst.-Nr. 170/14 (ONr. 68), 170/3 (ONr. 64-66) und 170/10 (ONr. 62) an der Wiener Straße (Landesstraße B1) im östlichen

Gemeindegebiet von Purkersdorf. Es handelt sich um das Areal des ehemaligen Sanatoriums Purkersdorf bzw. den Hoffmannpark, für das im Bereich der Gst.-Nr. 170/14 und 170/3 die Widmung Bauland Sondergebiete mit der Nutzungsfestlegung „Pflegeheim Seniorenbetreuung“ (BS-...) und im Bereich des westlich angrenzenden Gst.-Nr. 170/10 die Widmung Bauland Kerngebiete (BK) festgelegt ist. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist überwiegend ebenfalls die Widmung Bauland Kerngebiete (BK) festgelegt. Die Baulandbereiche beidseits der Wiener Straße liegen innerhalb der im Flächenwidmungsplan festgelegten Zentrumszone.

Das von der Änderung betroffene Gst.-Nr. 170/14 wird derzeit als private Parkanlage für das benachbarte Seniorenwohnheim Hoffmannpark (Gst.-Nr. 170/3) 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 für sämtliche, von der ggs. Änderung betroffenen Grundstücke eine Bebauungsdichte von 25 %, die offen/gekuppelte Bebauungsweise und die Bauklasse III (25/o,k/III) fest. Zudem liegen die Flächen zur Gänze im Altortgebiet.

Die Hauptgebäude im Bereich der Gst.-Nr. 170/3 und 170/10 stehen unter Denkmalschutz, darunter auch das ehemalige Sanatoriumsgebäude von Josef Hoffmann auf dem Gst.-Nr. 170/3.

4.1.3 Ausgangslage

Im Zuge der 19. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (und der 26. Änderung des Bebauungsplans) war für das Grundstück Nr. 170/14 eine Umwidmung in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl von 1,1 und dem Nutzungszusatz „Generationenhaus“ (BKN-1,1-Generationenhaus) zur Ermöglichung von betreutem Wohnen vorgesehen.

Nach zahlreichen Einwendungen zur Verträglichkeit mit dem benachbarten ehemaligen Sanatorium Purkersdorf wurde diese Änderung aus der Beschlussfassung der 19. Änderung herausgenommen.

Daraufhin erließ der Gemeinderat am 10.05.2023 eine befristete Bausperre gemäß § 25 NÖ ROG 2014, um eine den Zielen der Gemeinde widersprechende Bebauung zu verhindern. Hauptanliegen ist der größtmögliche Erhalt der Sichtbeziehungen zu dem von Josef Hoffmann im Stil der Wiener Secession zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichteten und heute denkmalgeschützten Gebäude des Sanatoriums Purkersdorf.

Als Ergebnis dieses Prozesses wurde von den Expert:innen Maria Auböck, Franz Denk und Caroline Jäger-Klein am 19.05.2025 ein Gutachten zu Baugeschichte, Bedeutung sowie städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten des Sanatoriums Purkersdorf erstellt.

Die Grundstückseigentümerin plant nun die Errichtung eines Pflegeheims mit maximal 72 Betten und damit eine widmungskonforme Nutzung des Grundstücks Nr. 170/14. Die Verteilung der hierfür erforderlichen Grundrissflächen leitet sich aus den Ergebnissen des Arbeitsgruppenprozesses ab: Eine zwischen dem von der Grundstückseigentümerin beauftragten Architekturbüro und den von der Stadtgemeinde Purkersdorf beauftragten Expert:innen abgestimmte Bebauungsstudie bildet die Grundlage für die ggs. Änderung des Bebauungsplans (und Flächenwidmungsplans).

4.1.4 Änderungen des Bebauungsplans

Straßenfluchtlinie, öffentlicher Weg ohne Aufschließungsfunktion

Teil des Ergebnisses des Prozesses der zuvor genannten Arbeitsgruppe ist, an der östlichen Grundstücksgrenze einen öffentlichen Gehweg zu einem „Infopoint“ herzustellen, von dem aus eine für jedermann zugängliche Möglichkeit einer Frontalansicht auf das Sanatorium als wesentliches identitätsstiftendes Kulturdenkmal der Stadt besteht (vgl. Abbildung 1).

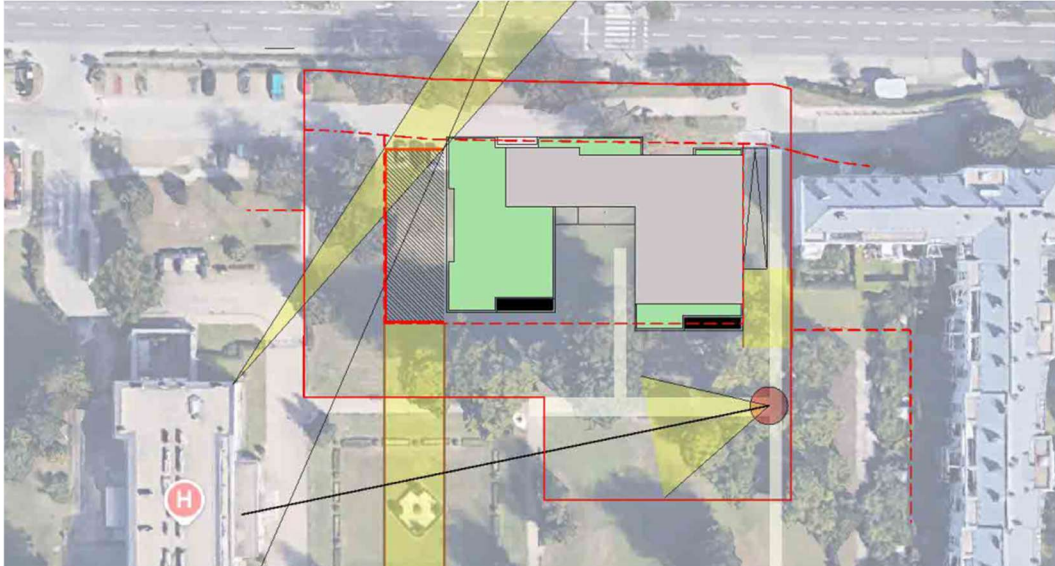


Abbildung 5: Luftbild Hoffmannpark mit wesentlichen Sichtachsen, dem geplanten "Infopoint" (roter Kreis) und einem möglichen Baukörper, Quelle: pfeil architekten Ziviltechniker GmbH, 29.09.2025

Zur Ermöglichung dieses öffentlichen Weges erfolgt an der östlichen Grundstücksgrenze des Gst.-Nr. 170/14 eine Widmungsänderung in öffentliche Verkehrsfläche (Vö), dies in einer Breite von 4 m und einer Länge von ca. 55 m.

Der „Infopoint“ soll mit einer Aufenthaltsmöglichkeit und dezenten Informationstafeln über das bauhistorische Erbe des ehemaligen Sanatoriums Purkersdorf von Architekt Josef Hoffmann ausgestaltet werden.

Bislang handelt es sich beim Hoffmannpark um eine private, nicht für die Öffentlichkeit zugängliche Parkanlage. D.h. derzeit ist es den Bürger:innen der Stadtgemeinde Purkersdorf nur sehr eingeschränkt möglich, die Frontseite des Sanatoriumsgebäudes zu betrachten. Die Widmungsänderung ermöglicht die Schaffung eines kleinen, öffentlich zugänglichen städtischen Freiraums, der die baukulturelle Geschichte des Areals erlebbar macht.

Mit der ggs. Änderung wird entsprechend dieser öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) die Straßenfluchtlinie festgelegt. Die neue Straßenfluchtlinie ermöglicht dabei auch ein näheres Heranrücken des Baukörpers (am ggs. Gst.-Nr. 170/14) Richtung Osten, sodass die westliche Sichtachse (von der Wiener Straße auf das ehemalige Sanatorium Purkersdorf) möglichst groß bleibt.

Der geplante Weg wird im Bebauungsplan als „öffentlicher Weg ohne Aufschließungsfunktion“ festgelegt, wodurch klargestellt wird, dass der Weg nicht für die Aufschließung von Bauplätzen herangezogen werden kann.

Freifläche (F*), Baufluchtlinien

Im Bereich des gesamten Areals Hoffmannpark ist ein Großteil der unbebauten Freiräume derzeit als Freifläche mit dem Gestaltungshinweis „*“ (F*) festgelegt. Auf diesen Freiflächen dürfen keine bewilligungs- und anzeigepflichtigen Vorhaben (§§ 14 und 15 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 40/2025 9/2026) errichtet werden. *„Ausgenommen sind Vorhaben, die zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und die für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind.“*

von acht Stellplätzen ermöglicht wird. Unmittelbar östlich davon soll einerseits die Festlegung F* und andererseits ein auf Grundlage von § 30 Abs. 2 Z 10 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 40/2014 [104/2025](#) planlich verordnetes Verbot der Herstellung oberirdischer KFZ-Stellplätze sicherstellen, dass die Sichtbeziehungen zum ehemaligen Sanatorium Purkersdorf nicht eingeschränkt werden. Die westliche Gebäudekante des geplanten Baukörpers bildet die östliche Begrenzung dieser Festlegung.

Die Änderung ermöglicht gleichsam die Herstellung einer gewissen Anzahl von Stellplätzen, die aufgrund bestehender Dienstbarkeiten oder der besonderen Anforderungen des geplanten Pflegeheims nicht unterirdisch hergestellt werden können.

Bebauungsdichte

Da die ggs. Änderung aufgrund der geplanten Freiflächen in Verbindung mit vorderen Baufluchtlinien einen derart engen Rahmen für die bauliche Ausnutzung und die Anordnung von Hauptgebäuden vorgibt, wird nach raumordnungsfachlicher Abwägung von der Festlegung höchstzulässiger Bebauungsdichten abgesehen. Der mit Hauptgebäuden bebaubare Bereich umfasst ca. 30 % des Grundstücks. Der mit der Stadtgemeinde Purkersdorf und der Expert:innengruppe abgestimmte Baukörper entspricht der derzeit zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit von 25 %.

Bebauungsweise

Zur Sicherstellung des Erhalts und der Weiterentwicklung der offenen, pavillonartigen Bebauungsstruktur am ggs. Areal wird an Stelle der offen/gekuppelten Bebauungsweise die offene Bebauungsweise festgelegt.

Bebauungshöhe

Der von den Expert:innen begleitete Arbeitsgruppenprozess hatte eine Abwägung zwischen der für ein dem Stand der Technik entsprechendes Pflegeheim mit 72 Betten erforderlichen Grundrissflächen und deren zur größtmöglichen Erhaltung der Sichtbeziehungen erforderlichen Verteilung dieser Baumassen zur Folge. Ergebnis dieser Abwägung ist, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplans eine Richtung Osten zunehmende bzw. Richtung Sanatoriumsgebäude im Westen sich verjüngende Staffelung der Geschoßigkeit ermöglichen soll (vgl. Abbildung 7 und Abbildung 8).

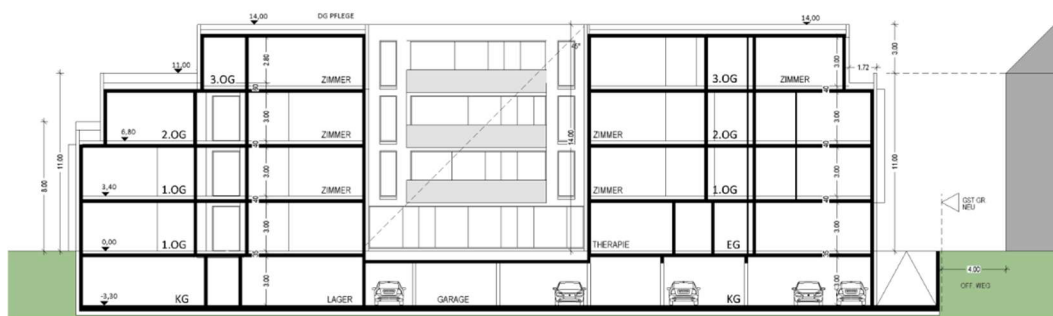


Abbildung 7: Schnitt West-Ost, Quelle: pfeil architekten ZT GmbH, 14.10.2025

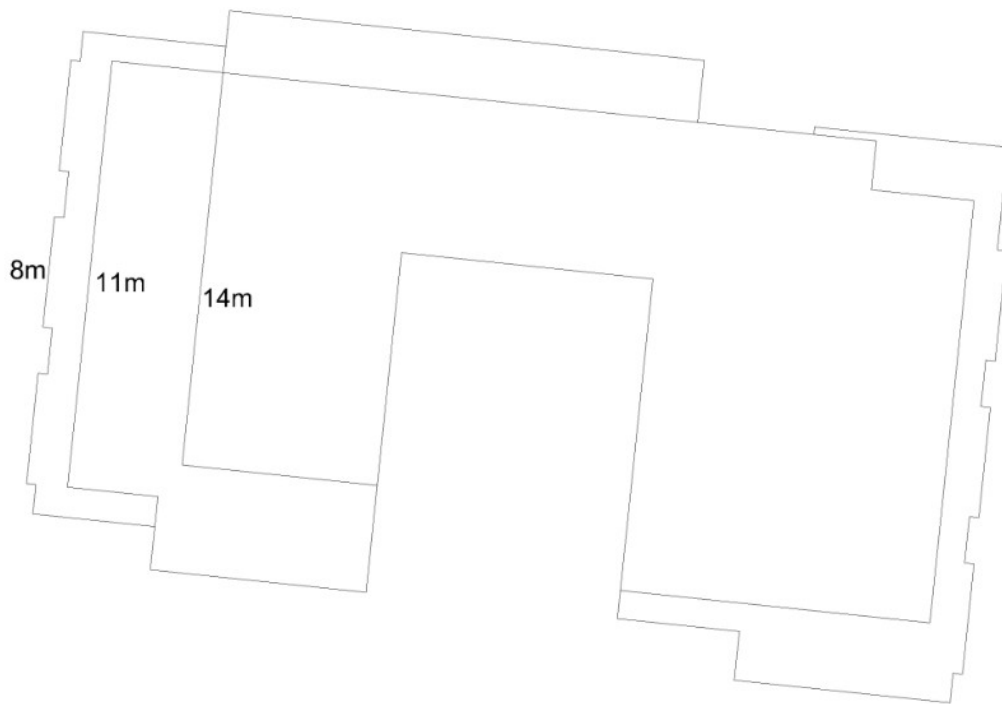


Abbildung 8: Staffelung der Geschoßigkeit, Quelle: pfeil architekten ZT GmbH, 14.10.2025)

Die ggs. Änderung sieht eine der akkordierten Staffelung der Geschoße entsprechende Zonierung des ggs. betroffenen Grundstücks vor. Dabei sollen bei einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 8 m im äußersten Westen zwei Geschoße, und darüber hinaus bei einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 11 m drei bzw. vier Geschoße bei einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 14 m ermöglicht werden.

Anstelle einer Bauklasse werden dabei auf Grundlage eines von der Vermessung Koller ZT GmbH verfassten Lage-/Höhenplans (GZ.7759/25 vom 22.10.2025) höchstzulässige Gebäudehöhen in müA.* (Meter über Adrianull mit Zusatz „*“), aus dem sich ein Referenzniveau von 238,10 müA. ableiten lässt, festgelegt:

- 246,10 müA.* (entspricht 8 m höchstzulässiger Gebäudehöhe)
- 249,10 müA.* (entspricht 11 m höchstzulässiger Gebäudehöhe)
- 252,10 müA.* (entspricht 14 m höchstzulässiger Gebäudehöhe)

Der Zusatz „*“ hat zur Folge, dass über die angegebene Höhe nicht hinausgebaut werden darf, sondern die in müA. festgelegte, höchstzulässige Gebäudehöhe als absolute Obergrenze definiert wird. Ohne einen solchen Zusatz könnte über diese festgesetzte Bebauungshöhe aufgrund der Bestimmungen des § 53a NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 40/2025 9/2026 um bis zu 6 Meter und ein zusätzliches, zurückgesetztes Geschoß (innerhalb eines Lichteinfallswinkels von 45 °) hinausgebaut werden.

Der Zusatz „*“ wird im Legendenblatt der Plandarstellung zum Bebauungsplan, welche wiederum integraler Bestandteil der Verordnung des Bebauungsplans ist, wie folgt definiert:

Gebäudehöhe mit Zusatz „*“: Es darf über die angegebene Höhe, mit Ausnahme von Bauteilen gem. § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 1/2015, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 40/2025 9/2026, nicht hinausgebaut werden.

Die Änderung stellt damit sicher, dass eine über die mit der Stadtgemeinde Purkersdorf und der von ihr beauftragten Expert:innengruppe akkordierte Gebäudehöhe nicht hinausgebaut werden darf. Gleichsam bleiben jene untergeordneten Bauteile, die gem. § 53 Abs. 5 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 40/2025 9/2026 bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt bleiben (z. B. Abgasanlagen, Wartungsstege und einfache Sicherungskonstruktionen für Arbeiten am Dach, Zierglieder, Antennen, Einhausungen von Treppenläufen und Aufzügen, etc.), auch über der angegebenen, höchstzulässigen Gebäudehöhe zulässig.

Dabei ist ins Treffen zu führen, dass keine wesentliche Erhöhung der Gebäudehöhe ggü. der derzeit festgelegten Bauklasse III ermöglicht wird, zumal im Rahmen der Bauklasse III über die dort zulässigen 11 m hinaus ein zurückgesetztes, viertes Geschoß zulässig ist.

Gestaltung von Einfriedungen

Eine weitere Vorgabe der Expert:innengruppe betrifft die bestehende Einfriedung. Die heute vorhandene Einfriedung – ein Eisenrahmen, der mit einem Drahtgeflecht ausgefüllt ist – stammt noch aus der Errichtungszeit des ehemaligen Sanatoriums Purkersdorf von Josef Hoffmann und erstreckt sich an der Straßenfluchtlinie der Gst.-Nr. 170/10, 170/3 und 170/14. Damit ist die bestehende Einfriedung charakteristischer Bestandteil des historischen Ensembles und gem. dem Expert:innengutachten als solcher zu erhalten.

Die ggs. Änderung sieht dementsprechend vor, die Gestaltung von Einfriedungen (§ 30 Abs. 2 Z 13 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 40/2024 [104/2025](#)) im Bereich der ggs. betroffenen Grundstücke wie folgt unter Punkt 2.4. der Bebauungsvorschriften zu regeln:

SONDERBESTIMMUNGEN FÜR TEILBEREICHE

[...]

2.4. SANATORIUMSBEREICH

FREIFLÄCHEN DES SANATORIUM-AREALS (F*):

Die Freiflächen sind als Parkanlagen zu gestalten. Verkehrsflächen (Zu- und Abfahrten) innerhalb der Freiflächen sind nur im unbedingt notwendigen Ausmaß erlaubt. Eine Ausweitung der Verkehrsflächen (z.B. für Kfz-Abstellflächen) ist ausdrücklich untersagt.

GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN:

Im Bereich der Gst.-Nr. 170/10, 170/3 und 170/14 ist die bestehende Einfriedung gegen die Straßenfluchtlinie – ein aus der Errichtungszeit des ehemaligen Sanatoriums Purkersdorf stammender Eisenrahmen, der mit einem Drahtgeflecht ausgefüllt ist – zu erhalten. Ist der Erhaltung der ursprünglichen Einfriedung – etwa aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwandes – die (stellenweise) Neuerrichtung einer solchen Einfriedung vorzuziehen, so hat sich diese Einfriedung hinsichtlich der Gestaltung – unter Einhaltung sämtlicher gültiger Normen (insb. [ÖNORM EN 10223-4:2013 03 01](#)) – an der ursprünglichen Einfriedung zu orientieren. Mauerwerke oder anderweitig blickdichte Einfriedungen sind ausdrücklich nicht gestattet.

Diese Änderung hat hinsichtlich der Gestaltung der betroffenen Grundstücke Einschränkungen der Baufreiheit zur Folge. Das öffentliche Interesse am Erhalt des ensemblewirksamen Einfriedungszauns ist demgegenüber aber durch den denkmalgeschützten Gebäudebestand dokumentiert. Auch aufgrund der Lage im Altortgebiet erscheint die Festlegung sachlich gerechtfertigt. Zusätzlich zur Erhaltung der bestehenden Einfriedung ist die Neuerrichtung einer an der Gestaltung des ursprünglichen Maschenzauns orientierten Einfriedung zulässig, wobei zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. Aufstellung geltende Normen zu berücksichtigen sind.

Technische Korrektur Abgrenzung F*

Im Vorfeld der ggs. Änderung wurde im Bereich der Gst.-Nr. 170/10 und 170/3 ein Zeichenfehler festgestellt. Aufgrund eines technischen Fehlers im Zuge der Übertragung der digitalen Datengrundlagen des Bebauungsplans von einer CAD- in eine GIS-Software wurde eine Abgrenzungslinie der dort rechtskräftig festgelegten Freifläche F* nicht übernommen (vgl. Abbildung 9).



Abbildung 9: links: rechtskräftige Abgrenzung der Freifläche F*, Ausschnitt Bebauungsplan, 23. Änderung, rechts: Zeichenfehler, Ausschnitt Bebauungsplan, 26. Änderung, Quelle: Stadtgemeinde Purkersdorf

Im Rahmen der ggs. Änderung erfolgt eine dementsprechende technische Korrektur.

4.1.5 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Mit der ggs. Änderung erfolgt eine die Verträglichkeit mit dem benachbarten Sanatoriumsgebäude berücksichtigende Steuerung der baulichen Ausnutzbarkeit. Der Erhaltung der Sichtbeziehungen zwischen Wiener Straße und Sanatorium Purkersdorf wird insbesondere durch die Ausweitung der Freifläche F*, die Festlegung eines Verbots oberirdischer Kfz-Stellplätze und die Richtung Westen abnehmende, höchstzulässige Gebäudehöhe Rechnung getragen. Die Nicht-Durchführung der ggs. Änderung hätte zur Folge, dass nach Auslaufen der Bausperre, ein ca. 10 m weiter westlich zulässiges Bauvorhaben die Sichtbeziehungen zum Sanatoriumsgebäude wesentlich beeinträchtigen könnte. Ggü. dem derzeitigen Rechtsstand sind damit, auch unter Berücksichtigung des benachbarten denkmalgeschützten Gebäudebestandes, positive Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Änderungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die ggs. Änderung das Ergebnis einer Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen abbildet. Einerseits wird das private Interesse, das Grundstück durch ein wirtschaftlich tragfähiges und dem Stand der Technik entsprechendes Pflegeheim mit bis zu 72 Betten nutzen zu können, berücksichtigt. Andererseits sollen die hierfür erforderlichen Grundrissflächen in der Art angeordnet werden, dass sich diese möglichst harmonisch in das Gesamtareal einfügen und dem Sanatorium Purkersdorf unterordnen, wobei vor allem ein größtmöglicher Erhalt der Sichtbeziehungen angestrebt wird. Dabei sei bemerkt, dass auch für die Nutzung des Grundstücks als Pflegeheim ein öffentliches Interesse besteht, das nicht zuletzt in der entsprechenden Flächenwidmung (BS-Pflegeheim Seniorenbetreuung) dokumentiert ist.

Der Gemeinderat wird ersucht folgenden Beschluss zu fassen:

ANTRAG

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen der Festlegungen des Bebauungsplans (28. Änderung) für einen Teilbereich (ÄP1), wie im Sachverhalt beschrieben, für die Gst. Nr. 170/14, 170/10, 170/3, zu.

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

4.2 Änderungspunkt 3: Bahnhofstraße 22 bis 30, Festlegung bzw. Anpassung der vorderen Baufluchtlinie

4.2.1 Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. .172, 549/9, .243, 549/11, 561, 564/4 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	25
<u>Bestand:</u>	- / vordere Baufluchtlinie (2 m)
<u>Planung:</u>	vordere Baufluchtlinie (4 m)
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§ 34 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 104/2025)
<u>Plandarstellung:</u>	



4.2.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die ggs. Änderung betrifft die Liegenschaften Bahnhofstraße ONr. 22 bis 30 östlich des Stadtzentrums von Purkersdorf.

Die Grundstücke sind als Bauland Wohngebiete mit einer zusätzlichen Einschränkung auf maximal drei Wohnungen pro Grundstück (BW-3WE) gewidmet. Der Bebauungsplan legt 35 % Bebauungsdichte, die offen/gekuppelte Bauweise und wahlweise Bauklasse I,II (35/o,k/I,II) fest. Die Grundstücke befinden sich im Altortgebiet.

Im Bereich des ONr. 24 ist eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 4 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Im Bereich der ONr. 26 und 28 ist eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 2 m festgelegt. Im Bereich der ONr. 22 und 30 sind keine vorderen Baufluchtlinien festgelegt.

Sämtliche betroffenen Grundstücke sind mit Hauptgebäuden bebaut.

4.2.3 Änderungen und Planungsziele

Im Zuge des laufenden Monitorings wurde festgestellt, dass im Bereich der GSt.-Nr. .172 (ONr. 22) und 564/4 (ONr. 30) – im Gegensatz zu den umliegenden Grundstücken entlang der Bahnhofstraße – keine vordere Baufluchtlinie festgelegt ist. Im Bereich der dazwischenliegenden GSt.-Nr. .243 und 549/11 (ONr. 26) und 561 (ONr. 28) ist die vordere Baufluchtlinie in einem Abstand von 2 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

Zur Ermöglichung einer einheitlichen Vorgartentiefe sieht die ggs. Änderung eine Harmonisierung der Bestimmung in der Art vor, dass im Bereich der betroffenen Grundstücke durchgehend eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 4 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt wird. Damit liegt zwischen ONr. 18 im Westen und ONr. 36 im Osten eine einheitliche Bestimmung vor.

4.2.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Im Bereich der Gst.-Nr. .172 (ONr. 22), Gst.-Nr. .243 (ONr. 26) und 564/4 (ONr. 30) befinden sich baurechtlich bewilligte Hauptgebäude, die zumindest in Teilen weniger als 4 m von der Straßenfluchtlinie entfernt sind. Die ggs. Änderung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den baurechtlich bewilligten Konsens. Im Falle eines Abbruchs und einer Neubebauung ist aufgrund der Änderung aber ein vorderer Bauwuch von 4 m einzuhalten.

Gem. Erkenntnis des VfGH vom 07.03.2022 (V 260/2021-13) „hat der Verordnungsgeber [...] bei seiner Planung den bisherigen Bestand zu berücksichtigen. In der Raumplanung, die sich naturgemäß auf die zukünftige Ausgestaltung richtet, liegt es jedoch auch innerhalb des dem Verordnungsgeber zukommenden Planungsermessens, die Planung in einem gewissen Widerspruch zu den bestehenden Gegebenheiten vorzunehmen.“

Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind positiv einzuschätzen, negative Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund dieser Änderung nicht zu erwarten.

Der Gemeinderat wird ersucht folgenden Beschluss zu fassen:

ANTRAG

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen der Festlegungen des Bebauungsplans (28. Änderung) für einen Teilbereich (ÄP3), wie im Sachverhalt beschrieben, für die Gst. Nr. .172, 549/9, .243, 549/11, 561, 564/4, zu.

Wortmeldungen: Kellner, Kasper, Steinbichler, Aicher, Kasper	Abstimmungsergebnis: Einstimmig
--	--

Schwarz verlässt den Saal 20:10

Rechberger verlässt den Saal 20:12

4.3 Änderungspunkt 4: Linzer Straße 88 und 90, Anpassung der vorderen Baufluchtlinie

4.3.1 Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. .658, 579/57, 579/58 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	8
<u>Bestand:</u>	vordere Baufluchtlinie
<u>Planung:</u>	Anpassung der Baufluchtlinie
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§ 34 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 40/2024 104/2025)

Plandarstellung:



4.3.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Änderung betrifft die Liegenschaften Linzer Straße 88 (Gst.-Nr. 579/58) und 90 (.658, 579/57). Der gesamte Baublock ist als Bauland Wohngebiete gewidmet, der Bebauungsplan legt 33 % Bebauungsdichte, die offen/gekuppelte Bebauungsweise und wahlweise Bauklasse I,II (33/o,k/I,II) fest. Nach Osten hin ist eine hintere Baufluchtlinie im Abstand von 10 m zu den hinteren Grundstücksgrenzen festgelegt. Parallel dazu ist eine vordere Baufluchtlinie festgelegt. Durch die Lage der Baufluchtlinien wird eine mit Hauptgebäuden bebaubare Tiefe von 55 m zonierte. Davon abweichend, ist im Bereich der ggs. betroffenen Grundstücke der Verlauf der vorderen Baufluchtlinie an den baurechtlich bewilligten Gebäudebestand angepasst, wodurch eine größere, mit Hauptgebäuden bebaubare Tiefe verordnet ist.

4.3.3 Änderungen und Planungsziele

Die auf den ggs. betroffenen Grundstücken baurechtlich bewilligten Hauptgebäude, deren Anordnung im Rahmen der ursprünglichen Festlegung der vorderen Baufluchtlinie berücksichtigt wurde, wurden mittlerweile abgebrochen, wodurch eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen (§ 34 Abs.1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 40/2024 [104/2025](#)) vorliegt.

Die ggs. Änderung sieht zur ortsbildverträglichen Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauungsstrukturen und Ermöglichung einer einheitlichen Vorgartentiefe vor, die vordere Baufluchtlinie im Bereich der ggs. Grundstücke in der Art anzupassen, dass dort – wie auch im gesamten Umgebungsbereich – eine einheitliche, mit Hauptgebäuden bebaubare Tiefe von 55 m einzuhalten ist.

4.3.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

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

Der Gemeinderat wird ersucht folgenden Beschluss zu fassen:

ANTRAG

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen der Festlegungen des Bebauungsplans (28. Änderung) für einen Teilbereich (ÄP4), wie im Sachverhalt beschrieben, für die Gst. Nr. .658, 579/57, 579/58 zu.

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

4.4 Änderungspunkt 7: Herrengasse 9-11 und 13, Hardt-Stremayr-Gasse 3, Anpassung der hinteren Baufluchtlinie

4.4.1 Steckbrief

<u>Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 72, 73, 74/1 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	26
<u>Bestand:</u>	hintere Baufluchtlinie
<u>Planung:</u>	Anpassung der hinteren Baufluchtlinie
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§ 34 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 40/2024 104/2025)

Plandarstellung:



4.4.2 Lage und Beschreibung der Änderung

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Bereich Herrengasse / Hardt Stremayer-Gasse im Stadtzentrum von Purkersdorf. Der Bereich ist als Bauland Kerngebiete (BK) gewidmet. Der Bebauungsplan legt 60 % Bebauungsdichte, die geschlossene Bauungsweise und wahlweise Bauklasse II,III (60/g/II,III) fest. Hin zur Herrengasse ist eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt – bis auf Höhe des Gst.-Nr. .55/1 gilt an dieser Baufluchtlinie eine Anbauverpflichtung.

Weiters ist im Bereich dieser Grundstücke eine hintere Baufluchtlinie festgelegt. Bis einschließlich Gst.-Nr. 72 verläuft diese hintere Baufluchtlinie parallel zur vorderen Baufluchtlinie, wodurch eine mit Hauptgebäuden bebaubare Tiefe von 40 m zoniert ist. Nördlich davon ist der Verlauf der hinteren Baufluchtlinie Richtung Osten verschwenkt, wodurch sich die mit Hauptgebäuden bebaubare Tiefe verkleinert.

Der Stadtgemeinde Purkersdorf liegt in diesem Zusammenhang von Seiten des Grundstückseigentümers eine Anfrage vor, wonach die hintere Baufluchtlinie im Bereich der betroffenen Grundstücke in der Art angepasst werden möge, dass bis hin zu der im Bereich des Gst.-Nr. 74/1 festgelegten seitlichen Baufluchtlinie (5 m) eine durchgehende, mit Hauptgebäuden bebaubare Tiefe von 40 m ermöglicht wird.

Nach raumordnungsfachlicher Abwägung kann dieser Anfrage entsprochen werden. Über die Schaffung gleicher Voraussetzungen hinsichtlich der Anordnung von Hauptgebäuden hinaus trägt

die Änderung zu einer verbesserten Lesbarkeit und Anwendbarkeit der Verordnung des Bebauungsplans bei.

4.4.3 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Ggü. dem derzeitigen Rechtsstand hat die ggs. Änderung keine Nutzungseinschränkungen zur Folge. Die Lesbarkeit und Anwendbarkeit der Verordnung des Bebauungsplans wird verbessert. Auswirkungen auf die Umwelt oder das Ortsbild sind dabei nicht zu erwarten.

Der Gemeinderat wird ersucht folgenden Beschluss zu fassen:

ANTRAG

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen der Festlegungen des Bebauungsplans (28. Änderung) für einen Teilbereich (ÄP7), wie im Sachverhalt beschrieben, für die Gst. Nr. 72, 73, 74/1 zu.

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

Schwarz betritt den Saal 20:13

4.5 Änderungspunkt 9: Robert Hohenwarter-Gasse 2a / Deutschwaldstraße 30, Anpassung der seitlichen Baufluchtlinie

4.5.1 Steckbrief

Änderung: inhaltliche Änderung

Grundstücke: KG Purkersdorf, Gst.-Nr. 306 gemäß der planlichen Darstellung

Mappenblätter: 76

Bestand: seitliche Baufluchtlinie

Planung: Anpassung der seitlichen Baufluchtlinie

Änderungsanlass: wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§ 34 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 40/2024 [104/2025](#))

Plandarstellung:



4.5.2 Lage und Beschreibung der Änderung

Der ggs. Änderungspunkt betrifft das GSt.-Nr. 306 im Stadtteil Deutschwald. Das Grundstück ist als Bauland Wohngebiete mit einer zusätzlichen Einschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) festgelegt. Nördlich und östlich grenzt der Deutschwaldbach, der als Grünland Wasserfläche (Gwf) gewidmet ist, an. Entlang des Deutschwaldbachs sind rote und gelbe Wildbachgefahrenzonen kenntlichgemacht. Die gelbe Wildbachzone überlagert insbesondere den zur Robert Hohenwarter-Gasse zugewandten Bereich des Grundstücks.

Der Bebauungsplan legt eine Bebauungsdichte von 22,5 %, die offen/gekuppelte Bebauungsweise und wahlweise Bauklasse I,II (22,5/o,k/I,II) fest. Hin zur Robert Hohenwarter-Gasse ist eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 4 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Zum Deutschwaldbach ist eine seitliche Baufluchtlinie festgelegt – diese im südlichen Abschnitt in einem Abstand von 5 m zur seitlichen Grundstücksgrenze und nördlich davon in einem Abstand von 10 m. Im Norden des Grundstücks ist eine hintere Baufluchtlinie im Abstand von wiederum 10 m festgelegt.

Der Versatz von 5 auf 10 m im Verlauf der seitlichen Baufluchtlinie ist darauf zurückzuführen, dass zum Zeitpunkt der Erlassung dieser Bestimmung eine dort vorhandene Brücke über den Deutschwaldbach, über die das Grundstück ehemals erschlossen wurde (Deutschwaldstraße 30) im Linienverlauf berücksichtigt wurde. Die Brücke ist seit mehreren Jahren nicht mehr vorhanden. Das Grundstück wird seither über die Robert Hohenwarter-Gasse (ONr. 2a) erschlossen.

In diesem Zusammenhang liegt der Stadtgemeinde Purkersdorf nunmehr eine Anfrage zur Änderung des Bebauungsplans vor, wonach die seitliche Baufluchtlinie in der Art angepasst werden möge, dass der Versatz zur effizienteren baulichen Ausnutzbarkeit des L-förmigen Baulandgrundstücks begradigt werden möge.

Nach raumordnungsfachlicher Abwägung kann dieser Anfrage entsprochen werden. Aufgrund der nicht mehr vorhandenen Brücke, welche zum Zeitpunkt der derzeit rechtskräftigen Festlegung im Linienverlauf berücksichtigt wurde, liegt eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen vor (§ 34 Abs.1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBI. Nr. 40/2024 [104/2025](#)). Die ggs. Änderung sieht vor, die seitliche Baufluchtlinie im Abstand von 5 m in Richtung Norden bis zum Schnittpunkt mit der linearen Verlängerung der hinteren Baufluchtlinie (10 m) festzusetzen.

4.5.3 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die Änderung ermöglicht eine flexiblere Anordnung von Hauptgebäuden. Gleichsam wird die bauliche Ausnutzbarkeit – etwa im Sinne einer Kombination aus Bebauungsdichte und Bebauungshöhe – nicht erhöht, sondern es wird lediglich der mit Hauptgebäuden bebaubare Bereich vergrößert. Damit trägt die Änderung einer effizienteren und flexibleren Bauplatznutzung Rechnung. Darüber hinaus wird der Rahmen für eine Bebauung mit Hauptgebäuden um einen Bereich erweitert, der nicht die gelbe Wildbachgefahrenzone überlagert.

Ggü. dem derzeitigen Rechtsstand sind damit weder Auswirkungen auf die Umwelt noch auf das Ortsbild zu erwarten.

Der Gemeinderat wird ersucht folgenden Beschluss zu fassen:

ANTRAG

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen der Festlegungen des Bebauungsplans (28. Änderung) für einen Teilbereich (ÄP9), wie im Sachverhalt beschrieben, für die Gst. Nr. 306, zu.

Wortmeldungen: Aicher, Steinbichler, Kasper, Kellner	Abstimmungsergebnis: Einstimmig
--	--

Rechberger betritt den Saal 20:14

5. VERORDNUNG zur 28. Änderung des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Purkersdorf beschließt nach Erörterung der, während der öffentlichen Auflage vom 17.11.2025 bis 29.12.2025 eingelangten, Stellungnahmen in der Sitzung am 23.02.2026 folgende

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund der §§ 29 bis 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, i.d.g.F, werden die Festlegungen des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Purkersdorf für einen Teilbereich des Gemeindegebiets abgeändert (28. Änderung des Bebauungsplanes). Der Bebauungsplan wird digital neu dargestellt.

§ 2

Die Plandarstellung des Bebauungsplans, verfasst von der Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH unter der Zahl: 25-78/BBPL/301-28, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Rathaus der Stadtgemeinde Purkersdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 3

Gleichzeit wird der Wortlaut der Verordnung, die Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Purkersdorf, abgeändert und wie folgt neu formuliert:



**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
DER
STADTGEMEINDE PURKERSDORF**

Verordnung des Gemeinderates
vom, ~~B-031/2-wo-4596/-2023~~

Stadtgemeinde Purkersdorf
Bezirk St. Pölten
Hauptplatz 1, 3002 Purkersdorf
INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINER TEIL	4
1.1. Baulandgestaltung	4
1.2. Niveau des Bauplatzes	4
1.3. Gliederung der Bebauung	4
1.4. Grundstückszufahrten	4
1.5. Stellplätze	4
1.6. Kleingaragen, Carports u. Flugdächer im vorderen Bauwich	5
1.7. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen	5
1.8. Freiflächen	5
1.9. Werbeanlagen	5
1.10. Begrünung von Flachdächern	6
2. SONDERBESTIMMUNGEN FÜR TEILBEREICHE	6
2.1. BS Waldbad	6
2.2. Eisenbahngelände - Kleingärten	6
2.3. Florian Trautenberger-Straße	6
2.4. Sanatoriumsbereich	6
2.5. Heimgartensiedlung, am Feuerstein, Postsiedlung, Richter-Minder-Siedlung, Wurzbachtal	7
2.6. Sonderbauklassen	7
3. BESONDERE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR ALTORTGEBIETE UND SCHUTZZONEN	8
3.1. Allgemeines	8
3.2. Äussere Gestaltung der Bauwerke	8
3.2.1. Fassaden	8
3.2.2. Farbgebung der Gebäude	8
3.2.3. Fenster, Türen und Tore	8
3.2.4. Ausbau von Geschäftslokalen	8
3.2.5. Werbeeinrichtungen und Sonnenschutzvorrichtungen	9
3.2.6. Dachform und Dachneigung	9
3.2.7. Dachdeckung und Farbe	10
3.2.8. Traufhöhe und Hauptfirstrichtung	10
3.2.9. Historische Höfe	10
3.2.10. Funkmaste	10
3.3. Baulichkeiten in Schutzzonen	10
3.3.1. Abbruchverbot	10
3.3.2. Liste der Baulichkeiten in Schutzzonen	11

ANHANG 1: Tabellarische Darstellung der Variablen Bebauungsdichte 12

1. ALLGEMEINER TEIL

1.1. BAULANDGESTALTUNG

Die Größe eines durch Änderung von Grundstücksgrenzen neu zu schaffenden Bauplatzes hat bei offener und offen/gekuppelter Bebauungsweise mindestens 750 m² zu betragen. In diesem Falle hat die Parzellenbreite bei den Bauklassen I und II mindestens 10,0 m und bei jeder weiteren Bauklasse um 2,0 m mehr zu betragen.

Die Größe eines durch Änderung von Grundstücksgrenzen neu zu schaffenden Bauplatzes hat bei gekuppelter und einseitig offener Bebauungsweise mindestens 600 m² und bei geschlossener Bebauungsweise mindestens 300 m² zu betragen.

Die Schaffung von Fahnengrundstücken ist nur dann gestattet, wenn eine andere Teilung nicht möglich und der Zufahrtsstreifen der Fahne nicht länger als 60,0 m ist. Bei Fahnengrundstücken ist die im ersten Absatz festgelegte Mindestfläche um die Fläche des Zufahrtsstreifens zu erhöhen.

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.

1.3. GLIEDERUNG DER BEBAUUNG

In Bereichen des Bauland Wohngebietes, die auf max. 2 bzw. 3 Wohneinheiten pro Grundstück eingeschränkt wurden (BW-2WE bzw. BW-3WE), sind die Baumassen so zu untergliedern, dass die einzelnen Gebäude eine Gesamtlänge von 25 m nicht überschreiten.

1.4. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Im Wohnbauland ist bis zu einer Grundstücksbreite von 16 m die Grundstückszufahrt mit max. 7,0 m Breite zu beschränken. Bei einer Überschreitung der o.g. Grundstücksbreite ist pro 16 m die Errichtung von je einer weiteren Zufahrt möglich. In Altortgebieten können Ausnahmen bewilligt werden, wenn aus verkehrstechnischer Sicht (ruhender u. fließender Verkehr) kein Hindernis besteht.

1.5. STELLPLÄTZE

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Wohngebäude wird mit 1 Stellplatz pro Wohnung festgesetzt. Außerhalb der im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegten Zentrumszone ist zusätzlich pro angefangener 200 m² Wohnnutzfläche ein weiterer Stellplatz zu errichten.

1.6. KLEINGARAGEN, CARPORTS U. FLUGDÄCHER IM VORDEREN BAUWICH

Kleingaragen dürfen auch im vorderen Bauwich errichtet werden, sofern sie an die seitliche Grundgrenze angebaut werden.

Vor Garagen ist ein mindestens 5,0 m tiefer Garagenvorplatz vorzusehen. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen bestehender Gebäude oder aufgrund der topographischen Situation), so ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der Straßenfluchtlinie einzuhalten.

Wenn an eine Nachbargarage angebaut wird, so kann – ungeachtet des ansonsten vorgeschriebenen 1,0 m-Abstandes zwischen Garagenfront und Straßenfluchtlinie – die Flucht der Nachbargarage übernommen werden, sofern es die verkehrstechnische Situation erlaubt.

Erfolgt die Garagenzufahrt nicht von der Straße, sondern über das eigene Grundstück, so kann die Garage an der Straßenfluchtlinie errichtet werden.

In der offenen und gekuppelten Bebauungsweise (bei Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung) darf die Länge der straßenseitigen Front von Kleingaragen, Carports und Flugdächern in Summe max. 7,0 m betragen. Diese Bestimmung gilt nur, wenn der Abstand von der Straßenfluchtlinie weniger als 5 m beträgt.

1.7. EINFRIEDUNGEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

EINFRIEDUNG:

Die Gesamthöhe einer Einfriedung darf 1,80 m nicht überschreiten. Aus Lärmschutzgründen ist eine Überschreitung der Einfriedungshöhe um maximal 1,20 m gestattet.

SOCKEL und STÜTZMAUERN:

Die Errichtung eines massiven Sockels gegen Flächen des öffentlichen Gutes ist verbindlich. Die Sockelhöhe muss zwischen 30 cm und 60 cm betragen. Im geneigten Gelände soll der Sockel nach Möglichkeit parallel zum Gelände verlaufen. Wird eine Abtreppung des Sockels gewählt, darf eine Höhe von 60 cm nicht überschritten werden.

Bei einer Neigung des gewachsenen Geländes in einem Verhältnis größer als 2:3 (Höhe : Breite) kann der Sockel der Einfriedung eine maximale Höhe von 1,80 m erreichen. Eine Begrünung kann in einem solchen Falle vorgeschrieben werden.

1.8. FREIFLÄCHEN

Ausgewiesene Freiflächen sind mit heimischen Pflanzen auszugestalten.

1.9. WERBEANLAGEN

Die Verwendung von Dachflächen und Einfriedungen für Werbezwecke im Bauland-Wohngebiet ist nicht gestattet.

1.10. BEGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN

Dachflächen von Hauptgebäuden wie auch von Nebengebäuden im Ausmaß von mehr als 40 m² je Dach sind mit einer Dachbegrünung zu versehen, sofern die Dachneigung weniger als 6° beträgt.

Diese Bestimmung gilt nicht für jene Bereiche eines Daches, deren Begrünung aufgrund der Errichtung einer PV-Anlage, notwendiger technischer Aufbauten, transparenter Dachdeckungen oder Dachterrassen nicht möglich ist.

2. SONDERBESTIMMUNGEN FÜR TEILBEREICHE

Die Bestimmungen des allgemeinen Teiles der Bebauungsvorschriften gelten, soweit nicht nachstehende Sonderbestimmungen diesen widersprechen.

2.1. BS WALDBAD

Im Bauland Sondergebiet "Sport- und Freizeiteinrichtungen" (Waldbad), auf den Parz. 584/41 und 584/48 dürfen Gebäude mit max 65 m² verbauter Fläche errichtet werden. Der Mindestabstand der einzelnen Gebäude voneinander hat mindestens 4,0 m zu betragen.

Die Dachneigung und die Oberfläche ist dem Bestand anzugleichen.

Bestandsgebäude, die der allgemeinen Nutzung der Anlage dienen, dürfen in gleicher Größe wieder errichtet werden.

2.2. EISENBAHNGELÄNDE - KLEINGÄRTEN

Auf Bahngrund dürfen Gartenhäuser errichtet werden. Hiefür gelten die Bestimmungen des NÖ Kleingartengesetzes.

2.3. FLORIAN TRAUTENBERGER-STRASSE

In der Florian Trautenberger-Straße von Nr. 11 bis Nr. 38 sind nur Flachdächer zulässig.

2.4. SANATORIUMSBEREICH

FREIFLÄCHEN DES SANATORIUM-AREALS (F*):

Die Freiflächen sind als Parkanlagen zu gestalten. Verkehrsflächen (Zu- und Abfahrten) innerhalb der Freiflächen sind nur im unbedingt notwendigen Ausmaß erlaubt. Eine Ausweitung der Verkehrsflächen (z.B. für Kfz-Abstellflächen) ist ausdrücklich untersagt.

GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN:

Im Bereich der Gst.-Nr. 170/10, 170/3 und 170/14 ist die bestehende Einfriedung gegen die Straßenfluchtlinie – ein aus der Errichtungszeit des ehemaligen Sanatoriums Purkersdorf stammender Eisenrahmen, der mit einem Drahtgeflecht ausgefüllt ist – zu erhalten. Ist der Erhaltung der ursprünglichen Einfriedung – etwa aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwandes – die (stellenweise) Neuerrichtung einer solchen Einfriedung vorzuziehen, so hat sich diese Einfriedung hinsichtlich der Gestaltung – unter

Einhaltung sämtlicher gültiger Normen (insb. ÖNORM EN 10223-4) – an der ursprünglichen Einfriedung zu orientieren. Mauerwerke oder anderweitig blickdichte Einfriedungen sind ausdrücklich nicht gestattet.

2.5. HEIMGARTENSIEDLUNG, AM FEUERSTEIN, POSTSIEDLUNG, RICHTER-MINDER-SIEDLUNG, WURZBACHTAL

In den oben bezeichneten Siedlungsbereichen wird eine variable Bebauungsdichte lt. Tabelle (siehe Anhang 1) festgelegt. Als Planzeichen hierfür wird anstelle der in Prozenten ausgedrückten Bebauungsdichte im oberen Kreissegment die Bezeichnung „var.“ eingeführt.

2.6. SONDERBAUKLASSEN

SONDERBAUKLASSE I*:

Zur Ermöglichung von energiesparenden Bauweisen wird in Gebieten mit der Bauklasse I die Sonderbauklasse I* festgelegt.

Grundsätzlich gelten bei der Sonderbauklasse I* Gebäudehöhen wie bei Bauklasse I. Die Höhe der nach Süden gewandten, in ihrer Ausrichtung weniger als 30° beidseits der Nord-Süd-Achse verschwenkten Fassadenfronten kann in diesem Fall auf max. 7,50 m vergrößert werden, wobei der oberste Abschluss des Daches nicht höher als 8,0 m über dem verglichenen Gelände liegen darf.

Als Mindestanforderung für die Bewilligung des Bauvorhabens in der Sonderbauklasse I* gilt das Erreichen einer standortbezogenen Energiekennzahl (Heizwärmebedarf) von 45 kWh/m² a bei einem AN-Verhältnis von 0,80.

Als Bewertungsgrundlagen gelten die im Energieausweis ermittelte Energiekennzahl (HWBStandort) und die Kompaktheit (A/V) des Gebäudes.

3. BESONDERE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR ALTORTGEBIETE UND SCHUTZZONEN

3.1. ALLGEMEINES

Die Bestimmungen der Abschnitte 1 und 2 bleiben verbindlich, sofern nicht nachstehende Festlegungen diesen widersprechen.

3.2. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAUWERKE

3.2.1. FASSADEN

Fassaden müssen ein klar ablesbares Gliederungsprinzip aufweisen.

Fassaden sind als Putzfassaden herzustellen. Die charakteristische Art des Verputzes ist beizubehalten.

Es sind ortsübliche Putzarten zu verwenden.

3.2.2. FARBGEBUNG DER GEBÄUDE

Die Fassadenfarben sind so zu wählen, dass ein harmonisches Gesamtbild des Ensembles gewährleistet bleibt. Für die Farbwahl ist der überwiegende Baubestand der Umgebung ausschlaggebend.

3.2.3. FENSTER, TÜREN UND TORE

Die Proportion und die Unterteilung der Flächen - wie Scheiben, Füllungen etc. - haben den historischen Formen zu entsprechen.

Erhaltenswerte alte Umrahmungen dürfen nicht überbaut oder sonst wie verdeckt werden. Vorhandene Türstöcke, Torbeschläge, Eisenzierat usw. müssen erhalten bleiben bzw. bei Erneuerung handwerksgerecht gestaltet und angepasst werden.

Verkleidungen im Erdgeschoß sind mit Ausnahme des Sockels nicht zulässig. Für Sockelverkleidungen sind nur Natur- bzw. Kunststeine zu verwenden, andernfalls ist der Sockel zu verputzen.

In der geschlossenen Bebauung darf jedes Haus nur ein Einfahrtstor haben. PKW-Einstellplätze sind vom Hof zu erschließen. Ausnahmen von den obenstehenden Bestimmungen sind bei Nebengebäuden zulässig, wenn diese von öffentlich zugänglichen Flächen nicht eingesehen werden können.

3.2.4. AUSBAU VON GESCHÄFTSLOKALEN

Zu-, Um- und Neubauten von Geschäftsportalen sind so auszuführen, dass der Charakter des Bauwerkes gewahrt bleibt und nicht durch übergroße Glasportale die Einheitlichkeit des Bauwerkes zerstört wird.

Bei der Anordnung der Schaufenster ist darauf zu achten, dass die Vertikalgliederung der

Fassade deutlich erkennbar bleibt.

Geschäftslokale in den Obergeschoßen dürfen nur dann eingerichtet werden, wenn sie den ursprünglichen äußeren Gesamteindruck des Hauses nicht beeinflussen.

3.2.5. WERBEEINRICHTUNGEN UND SONNENSCHUTZVORRICHTUNGEN

Die Anbringung von Schildern, Reklame- und Firmenaufschriften an Gebäuden ist nur zulässig, wenn sich diese in Form, Größe, Umfang und Farbgebung harmonisch in das Gesamtbild der Fassade einfügen. Das Gebäude darf dadurch in seiner Charakteristik und Ensemblewirkung nicht beeinträchtigt werden.

Architektonische Zierglieder der Fassade sowie Tür-, Tor- und Fensterleibungen oder Umrahmungen dürfen nicht verdeckt oder beeinträchtigt werden.

Leuchtreklamen dürfen von der Baubehörde in Form- und Farbgebung sowie in ihrer Einschaltzeit eingeschränkt werden.

Fix montierte Sonnenschutzaufbauten (Sonnenblenden) sind nur zulässig, wenn sie die Erscheinung des Altortgebietes nicht beeinträchtigen. Auf- oder einziehbare Sonnenschutzvorrichtungen wie Jalousien oder Markisen müssen in ihrer Größe, Art und Farbgebung dem Fassadencharakter entsprechen und dürfen im geschlossenen Zustand diesen nicht beeinträchtigen.

3.2.6. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Die Dachformen sind unverändert beizubehalten. Später durchgeführte, dem Ortsbildcharakter widersprechende stilwidrige Abänderungen sind im Zuge von Umbauten rückgängig zu machen.

Die Dachneigung von Hauptgebäuden hat dem historischen Bestand zu entsprechen.

Bei Neubauten gelten folgende Bestimmungen:

Bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden soll die Dachneigung grundsätzlich zwischen 35° und 45° betragen. Die Minstdachneigung kann unterschritten werden

- a) für Hauptgebäude ab der Bauklasse III, wenn dadurch das Ortsbild nicht gestört wird.
- b) für Wohnhausanlagen, wenn sie nach einem einheitlichen architektonischen Konzept errichtet werden.
- c) in Bereichen mit bestehenden, vorwiegend flacheren Dächern, wenn es im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Gebietes erforderlich ist.
- d) bei gartenseitigen Gebäudeteilen, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen bei Mansarddächern für die Dachfläche oberhalb des „Mansardknickes“
- e) bei Grasdächern

Völliges Einschalen des Dachgeschosses mit Dachdeckungsmaterial ist verboten, ebenso die geschoßhohe Ausgestaltung des Daches zu einem hutartigen Körper.

3.2.7. DACHDECKUNG UND FARBE

Als Dachdeckungsmaterial sind gebrannte Dachziegel, Betondachsteine und Faserzementplatten zulässig. Die Verwendung von Wellplatten ist nicht gestattet. Dachauf- oder -ausbauten sind mit dem gleichen Material wie das Dach einzudecken.

Bei der Farbe der Dachdeckung ist zwischen ziegelrot, rotbraun und schiefergrau zu wählen. Für die Farbwahl ist der überwiegende Baubestand der Umgebung ausschlaggebend.

Blech für die Ichsenausbildung und dgl. ist in der Farbe des Daches zu streichen oder zu beschichten.

Straßenseitig sind nur einzelne Dachgaupen im Rahmen der überlieferten Form und Größe gestattet. Dacheinschnitte sind straßenseitig nicht gestattet.

3.2.8. TRAUFHÖHE UND HAUPTFIRSTRICHTUNG

Die Traufhöhe ist möglichst in gleicher Höhe wie die der Nachbarobjekte auszuführen. Eine einheitliche Firstrichtung ist anzustreben. Sollte dies in keiner Weise möglich sein, ist die Traufhöhe sowie die Firstrichtung dem jeweiligen Ensemblecharakter anzupassen. Traufenverkleidungen sind nicht gestattet.

3.2.9. HISTORISCHE HÖFE

Das charakteristische Gepräge von historischen Höfen in Altortgebieten ist zu erhalten. Arkaden, Lauben, Treppen, Überdachungen, Tore, Einfahrten und Brunnen sowie andere baukünstlerisch oder handwerklich wertvolle Bauteile dürfen durch Zu-, Um- oder Neubauten in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

Bei begehbaren und befahrbaren Flächen (Einfahrten, Höfe, Gehsteige) ist eine dem Gebäudecharakter entsprechende Pflasterung anzustreben. Größere Flächen sind mittels Pflasterung oder anderer gleichwertiger Maßnahmen aufzulockern.

3.2.10. FUNKMASTE

Die Aufstellung freistehender Funkmaste ist im Altortgebiet nicht gestattet.

3.3. BAULICHKEITEN IN SCHUTZZONEN

3.3.1. ABBRUCHVERBOT

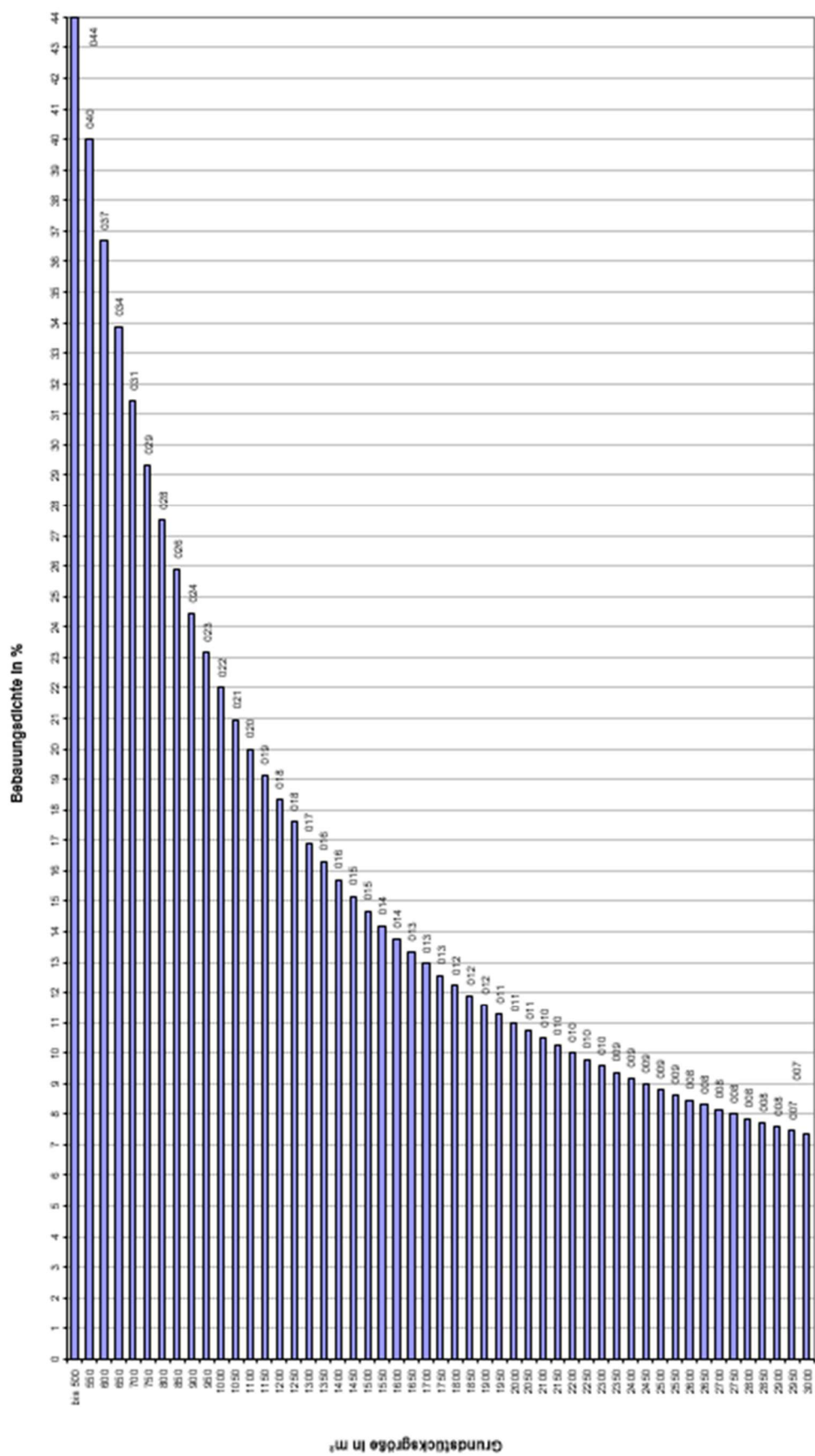
Der Abbruch von Schutzobjekten ist unter Berücksichtigung § 31 (8) des NÖ ROG 2014 verboten.

3.3.2. LISTE DER BAULICHKEITEN IN SCHUTZZONEN

ADRESSE	PARZELLEN- NR.	EINLAGEZAHL	BAUJAHR
Alte Duckhütte, Dambach 1	108	1168	unbekannt
An der Stadlhütte 9a	110/1	114	1883
Anton Wenzel Prager-Gasse 21	.328	193	1907
Christkindlwald 8	.267	2420	1893
Friedrich Schögl-Gasse 29	.401	483	1901
Hardt-Stremayr-Gasse 14	146/1 neu: 579/12	138	1891
Hardt-Stremayr-Gasse 16	.145	149	1882
Hardt-Stremayr-Gasse 18	579/10	2484	1882
Irenental 2	.316	641	1892
Irenental 4-6	.292/1	540	1903
Karlsgasse 10	.225	245	1877
Karlsgasse 13	.223	235	1884
Karlsgasse 15	.222	191	1910
Leischingasse 2	.655 neu: 180/6	1468 neu: 1490	1931
Linzer Straße 13	62/3	2437	1896
Linzer Straße 16	.215	224	1874
Linzer Straße 20	.371 neu: 500/6	761	1899
Rechenfeldstraße 2/ Kaiser Josef- Straße 76	459/65	838	1908
Rechenfeldstraße 28	.482/2	1241	1913
Rechenfeldstraße 30	.482/1	877	1913
Sagbergstraße 48, F. Schögl-Gasse 39	.436	770	1906
Tullnerbachstraße 107 b	400/1	2180	1913
Tullnerbachstraße 109	400/9	2181	1913
Tullnerbachstraße 118	.416	648	1901
Tullnerbachstraße 126	.12272	2281	1894
Wiener Straße 59	153/17	361	1908
Wienzeile 7	.473	645	1908
Wurzbachgasse 2	.447 neu: 592/3	816	1915

Diagramm zur Darstellung der Variablen Bebauungsdichte

Die mit "var." bezeichnete Bebauungsdichte bezeichnet eine nach Grundstückgröße gestaffelte Bebauungsdichte lt. nachstehender Tabelle. Für Grundstücksflächen, die zwischen zwei Tabellenwerten liegen, gilt die Bebauungsdichte des vorhergehenden Wertes. (z.B. Parzellengröße 982m² - Bebauungsdichte wird bei 950m² abgelesen)



§ 4

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, idgF., mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Purkersdorf, am

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Seite I 14

Der Gemeinderat wird ersucht folgenden Beschluss zu fassen:

ANTRAG

Der Gemeinderat stimmt der Verordnung zur 28. Änderung des Bebauungsplans, wie im Sachverhalt angeführt, zu.

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

SACHVERHALT

Mit Gemeinderatspunkt GR0147 vom 25.11.2025 wurde die Parkraumbewirtschaftung in Purkersdorf novelliert. Damit erfuhr die grüne Zone eine Erweiterung und es wurde eine Gebührenerhöhung beschlossen. Eine Möglichkeit zur Entrichtung einer pauschalierten Parkabgabe (Parkpickerl) für alle Gemeindebürger Purkersdorfs wurde mit damaliger Verordnung nicht explizit beschlossen. Dies wird mit der derzeitigen Änderung der Verordnung nun umgesetzt. Demnach werden die bezugsberechtigten Personen in §4 der Verordnung auf die Katastralgemeinde Purkersdorf ausgeweitet. Zudem soll das Wort Handyparken in §5 und §6 durch Easyparking ersetzt werden, da Easyparking die Agenden von Handyparking übernommen hat und dies eine Klarstellung im Verordnungstext darstellt.

ANTRAG

Der Gemeinderat beschließt die Ausweitung der antragberechtigten Personen entsprechend der Regelungen in §4 der Verordnung auf das Katastralgebiet Purkersdorf. Zudem wird der Ersatz des Wortes „Handyparken“ durch „Easyparking“ beschlossen.

Die beigefügte Verordnung wird vom Gemeinderat beschlossen.

Die neue Verordnung tritt mit 11.03.2026 in Kraft

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



VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Purkersdorf hat in seiner Sitzung am 23.02.2026 unter GR0207 folgende Verordnung über das abgabepflichtige Abstellen von mehrspurigen Kraftfahrzeugen beschlossen:

PARKABGABENORDNUNG DER STADTGEMEINDE PURKERSDORF

**nach dem Finanzausgleichsgesetz und dem NÖ
Kraftfahrzeugabstellabgabengesetz.**

§1

Abgabeausschreibung, parkabgabepflichte Verkehrsflächen, zeitlicher Geltungsbereich

- (1) Aufgrund der Ermächtigung des § 17 Abs. 3 Z. 5 Finanzausgleichsgesetz 2017, BGBl. I Nr. 116/ 2016 i.d.g.F. und gemäß § 1 Abs. 2 NÖ Kraftfahrzeugabstellabgabengesetz, LGBl. 3706-0 i.d.g.F. wird im Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Purkersdorf für das Abstellen mehrspuriger Fahrzeuge für die Dauer von mehr als 3 Stunden (abgabenfreies Abstellen) in der – einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Beilage / .1 sowie nachstehend näher beschriebenen - Parkzone eine Parkabgabe eingehoben.
- (2) In der Parkzone, welche nachstehend angeführte Gemeinde- und Landesstraßen im Ortsgebiet von Purkersdorf beinhaltet, ist das Abstellen mehrspuriger Kraftfahrzeuge werktags im Zeitraum 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr für die Dauer von mehr als 3 Stunden nur gegen Entrichtung einer Parkabgabe gestattet.
 - **Anton Wenzel Prager-Gasse, 3002 Purkersdorf,**
 - **Auf der Schanz, 3002 Purkersdorf,**
 - **Bad Säckingen-Straße, 3002 Purkersdorf,**
 - **Bahnhofstraße, 3002 Purkersdorf,**
 - **Dr. Hild-Gasse, 3002 Purkersdorf,**
 - **Dr. Weiß-Gasse, 3002 Purkersdorf,**
 - **Franz Guschl-Gasse, 3002 Purkersdorf,**
 - **Hans Buchmüller-Gasse, 3002 Purkersdorf,**



- **Hardt Stremayr-Gasse, 3002 Purkersdorf (bis zum Schranken nach dem Parkplatz beim Tennisplatz),**
- **Herrengasse,**
- **Hießbergergasse, 3002 Purkersdorf,**
- **Johann Strauß-Gasse, 3002 Purkersdorf,**
- **Josef Hoffmann-Gasse, 3002 Purkersdorf,**
- **Karlgasse, 3002 Purkersdorf,**
- **Kieslinggasse, 3002 Purkersdorf,**
- **Pfarrhofgasse, 3002 Purkersdorf,**
- **Professor Josef Humplik-Gasse, 3002 Purkersdorf,**
- **Schuhgasse, 3002 Purkersdorf,**
- **Schuhmeierstraße, 1140 Purkersdorf,**
- **Waldgasse, 3002 Purkersdorf,**
- **Wiener Straße (beidseitig) von der Stadtgrenze Wien bis zur Abzweigung Bahnhofstraße (LB1 Ortsgrenze bis km 17,56)**
- **Wienzeile, 3002 Purkersdorf,**
- **Wintergasse (beidseitig) im gesamten Straßenverlauf**
- **Wurzbachgasse, 1140 Purkersdorf (inkl. Stichstraße bis zur Forststraße);**
- **Tullnerbachstraße km 0 bis B44, 0,8 km (Höhe Einmündung Fürstenberggasse)**
- **Fürstenberggasse ON 2 bis ON 12**
- **Pummergasse ON 3/6 bis ON 22-26**
- **Schöffelgasse ON 11 bis ON 17**
-

- (3) Die Abgabepflicht besteht:
werktags, Montag bis Freitag in der Zeit von 08:00 bis 22:00 Uhr.

§2

Kennzeichnung

Die parkabgabepflichtigen Verkehrsflächen sind gem. § 2 Abs. 2 NÖ Kraftfahrzeugabstellabgabegesetz i.d.g.F. zu kennzeichnen und haben den Zusatz zu enthalten: „Werktags, Mo.-Fr. v. 8 - 22h“.

§3

Abgabeschuldner, Höhe der Parkabgabe, pauschalisierte Parkabgabe

- (1) Jeder Lenker eines mehrspurigen Kraftfahrzeugs, der ein solches Fahrzeug in einer abgabepflichtigen Parkzone für die Dauer von mehr als 3 Stunden abstellt, muss die Parkabgabe zu Beginn des jeweiligen Zeitraumes, für den die Abgabe festgesetzt wurde, entrichten.
- (2) Die Höhe der Parkabgabe beträgt an Werktagen in der Zeit von 08.00 Uhr bis 22.00 Uhr - bei einer Abstelldauer über 3 Stunden:
- ab der 4. Stunde für jede weitere angefangene Stunde: € 2,00
 - für einen Kalendertag: €10,00



- (3) Die Höhe der pauschalierten Parkabgabe beträgt pro Kraftfahrzeug für den unter § 4 umschriebenen Personenkreis für:

Ein Kalenderjahr: € 70,00

Bei Beantragung ab dem 01.07. eines Jahres wird der halbe Betrag eines Kalenderjahres in Rechnung gestellt. Bei Wechsel des Wohnsitzes / des Kennzeichens etc. kann eine Rückerstattung bis zum Halbjahr beantragt werden.

§4

Pauschalierte Parkabgabe, Pauschalierungszone

Gemäß § 4 Abs. 4 des NÖ Kraftfahrzeugabstellabgabengesetz LGBl. 3706 i.d.g.F. werden für folgende Berechtigte im Bereich der Katastralgemeinde Purkersdorf pauschalierte Parkabgaben gem. § 3(3) festgesetzt, sofern diese nicht ohnehin gem. § 8 NÖ Kraftfahrzeugabstellabgabengesetz LGBl. 3706 i.d.g.F. von der Abgabepflicht befreit sind.

- a) Alle Personen ab dem vollendeten 17. Lebensjahr, die in der Katastralgemeinde Purkersdorf wohnen und dort auch den Mittelpunkt ihres Lebensinteresses haben sowie Zulassungsbesitzer:innen oder Leasingnehmer:innen eines mehrspurigen Kraftfahrzeuges sind oder nachweisen, dass ein arbeitgebereigenes oder vom Arbeitgeber geleastes Kraftfahrzeug auf zur Privatnutzung überlassen wird, können für ein mehrspuriges Fahrzeug eine Parkkarte beantragen.
- b) Unternehmer:innen, die Zulassungsbesitzer:innen, die ihren Betriebsstandort innerhalb der Katastralgemeinde Purkersdorf haben und Inhaber von betriebsnotwendigen, mehrspurigen Fahrzeugen sind, wofür keine bzw. nicht ausreichende Stellplätze auf Eigengrund vorhanden sind, können eine Parkkarte (maximal 9 Parkkarten) beantragen.
- c) Inhaber:innen von mehrspurigen Kraftfahrzeugen, die innerhalb der Katastralgemeinde Purkersdorf bei einem Betrieb / Unternehmen ständig beschäftigt oder Bedienstete einer Schule, einer Kinderbetreuungseinrichtung o.ä. sind und über keine andere Möglichkeit zum Abstellen des Kraftfahrzeuges verfügen, können eine Parkkarte beantragen.

§5

Abgabefreies Abstellen

- (1) Als Nachweis für das abgabefreie Abstellen des Kraftfahrzeugs für die Dauer von maximal 3 Stunden ist eine Parkscheibe / Parkuhr oder ein anderer Beleg unter Eintragung der Uhrzeit des Beginns der Abstellzeit erforderlich. Die abgabefreie Abstellzeit von 3 Stunden kann auch mittels Easyparking aktiviert werden.
- (2) Für ein und denselben Abstellvorgang ist die gleichzeitige bzw. unmittelbar aufeinander folgende Verwendung von mehr als einer Kontrolleinrichtung unzulässig.

§6

Entrichtung der Parkabgabe und Kontrolleinrichtungen

- (1) Ab der 4. Stunde ist eine Parkabgabe zu entrichten. Die Entrichtung der Abgabe erfolgt durch Parkschein / Easyparking oder Jahresparkkarte bei pauschalierter Abgabe.
- (2) Eine Kombination verschiedener Entrichtungsarten bei ein und demselben Parkvorgang ist nicht möglich.
- (3) Kontrolleinrichtungen:
 - a) Parkschein:

Von Seiten der Stadtgemeinde Purkersdorf werden Parkscheine unterschiedlicher Kategorie (1e Stunde/ 1 Kalendertag) ausgegeben und können an verschiedenen Verkaufsstellen erworben werden. Bei diesen Vordruck-Parkscheinen ist der Zeitpunkt des Abstellens des Fahrzeugs - durch ein deutliches, haltbares Ankreuzen der betreffenden Kalenderdaten sowie der Uhrzeit - zu markieren. Mit Befüllen des Parkscheins gilt dieser als entwertet. Bei Verwendung mehrerer Stundenparkscheine sind auf jedem Parkschein die gleichen, der Ankunftszeit entsprechenden Daten, einzutragen.
 - b) Elektronischer Parkabgabennachweis - „Easyparking“:

Beginn und Ende des Parkvorgangs sind mittels Mobiltelefon bei dem von der Stadtgemeinde beauftragten Systembetreiber, bzw. dem von diesem Systembetreiber vorgegebenen System für Purkersdorf entsprechend, bekannt zu geben.



c) Parkkarte gem. § 4 dieser Verordnung:

Die Kontrolle bei Entrichtung einer pauschalierten Abgabe im Voraus gegen Erhalt einer berechtigenden Jahresparkkarte erfolgt mittels digitaler Kennzeichenabfrage. Der elektronische Parkabgabennachweis ist im System hinterlegt und bedarf keiner Kenntlichmachung am / im Fahrzeug. Das amtliche Kennzeichen muss erkennbar sein.

§7

Überwachung und Strafbestimmungen

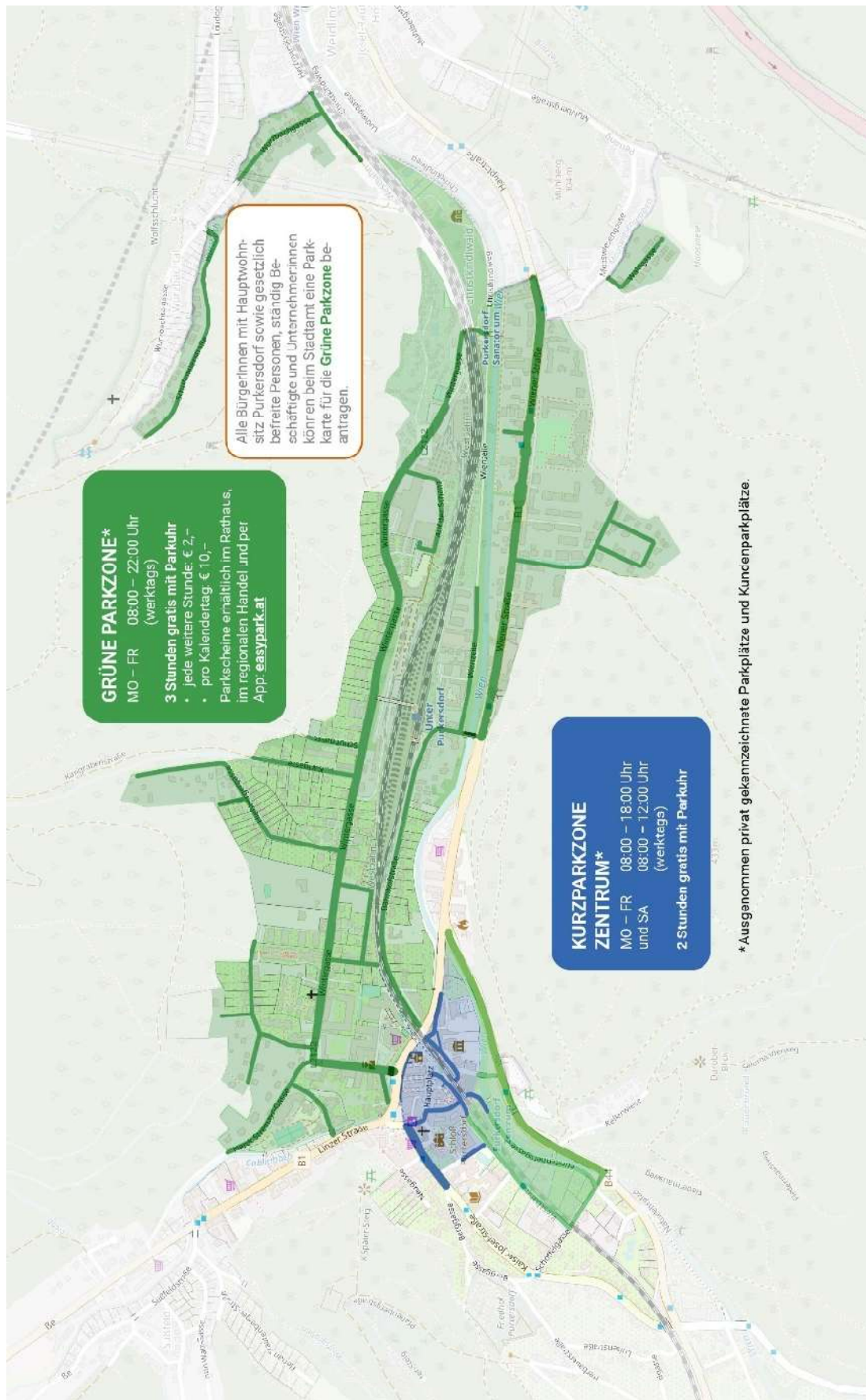
- (1) Die Überwachung der Einhaltung dieser Verordnung erfolgt durch von der Stadtgemeinde bestellte Aufsichtsorgane. Diese sind befugt, im Falle der nicht ordnungsgemäßen Entrichtung der Parkabgabe den Lenker des Kraftfahrzeugs auf seine Identität zu überprüfen.
- (2) Verstöße gegen diese Verordnung stellen eine Verwaltungsübertretung dar und werden gem. NÖ Kraftfahrzeugabstellabgabengesetz, LGBl. 3706-0, i.d.g.F. als solche bestraft.

Schluss- und Übergangsbestimmung

Diese Verordnung tritt mit 11.03.2026 und nach Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist in Kraft. Mit Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung tritt die vorangegangene Verordnung der Parkabgabenordnung der Stadtgemeinde Purkersdorf (lt. GR Beschluss GR0176 vom 25.11.2025 in Kraft getreten mit 01.01.2026) außer Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister
Ing. Stefan Steinbichler



Terminplanung 2026

Stadtrat	Gemeinderat
DI, 17.03.2026, 19:00 Uhr	DI, 24.03.2026, 19:00 Uhr
DI, 12.05.2026, 19:00 Uhr	
DI, 16.06.2026, 19:00 Uhr	DI, 23.06.2026, 19:00 Uhr
DI, 11.08.2026, 19:00 Uhr	
DI, 22.09.2026, 19:00 Uhr	DI, 29.09.2026, 19:00 Uhr
DI, 20.10.2026, 19:00 Uhr	
DI, 17.11.2026, 19:00 Uhr	DI, 24.11.2026, 19:00 Uhr

ENDE: 20:30

Beilagen zur Sitzung

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



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

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

Beilagen

RU1-R-1031/063-2024

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.ru1@noel.gv.at
Fax: 02742/9005-15160 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

(0 27 42) 9005

Bezug

Bearbeitung

Durchwahl

Datum

B-031/2-wo-4626/2-2024

Mag. Alexander Teutsch

14263

20. März 2024

Betrifft

Purkersdorf, Gemeinde, rechtliche Auskunft, Hoffmannpark, Widmungsänderung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Zu Ihrer Anfrage betreffend mögliche rechtliche und finanzielle Auswirkungen von Umwidmungen für die Gemeinde wird seitens der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht wie folgt Stellung genommen:

Vorab wird darauf hingewiesen, dass über das Bestehen und die Höhe eines allfälligen Entschädigungsanspruches nach dem NÖ Raumordnungsgesetz (NÖ ROG 2014) das örtlich zuständige Landesgericht zu entscheiden hat, das an die nachführend mitgeteilten Rechtsansichten nicht gebunden ist.

Allgemein ist weiters darauf hinzuweisen, dass der Gesetzgeber das öffentliche Interesse an einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes höher bewertet als die Absicherung von Privateigentum. Als Ausgleich für Härtefälle, die durch Umwidmungen entstehen können, sieht das NÖ Raumordnungsgesetz in § 27 (bei Änderungen von Baulandwidmungsarten in andere Widmungsarten) und § 36 (bei Festlegungen im

Bebauungsplan) Entschädigungen vor, die jedoch bewusst nicht alle vermögensrechtlichen Nachteile abgelten.

Gemäß § 27 Abs. 1 lit a) NÖ ROG 2014 ist eine Entschädigung für bestimmte vermögensrechtliche Nachteile zu leisten, wenn durch die Umwidmung die Bebaubarkeit ausgeschlossen oder weitgehend verringert worden ist. Dies wäre im Falle der Rückwidmung eines Grundstücks in Bauland der Fall. Die bloße Widmung eines Grüngürtels würde demgegenüber noch keine Entschädigungsverpflichtungen begründen (vgl. *Kienastberger / Stellner-Bichler*, NÖ Baurecht, 3. Auflage, Anm. zu § 36 Abs. 1 NÖ ROG 2014, S. 1530).

Während § 27 NÖ ROG 2014 bei einer Änderung des Flächenwidmungsplans eine Entschädigung auch für eine weitgehende Verringerung der Bebaubarkeit vorsieht, ist dies nach § 36 NÖ ROG 2014 bei Änderungen des Bebauungsplans nur dann der Fall, wenn durch die Festlegungen des Bebauungsplans die im Flächenwidmungsplan festgelegte Nutzung (überhaupt) ausgeschlossen wird.

Daraus folgt, dass eine bloße Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit durch Abänderungen von Bauklassen, Baufluchtlinien, Bebauungsweisen und Bebauungsdichten nicht entschädigungsfähig ist (vgl. *Kienastberger / Stellner-Bichler*, NÖ Baurecht, 3. Auflage, Anm. zu § 36 Abs. 1 NÖ ROG 2014, S. 1570). Sollte eine großflächige Änderung oder Ausweitung von Freiflächen oder eine andere Festlegung im Bebauungsplan (z.B. absolute Baufluchtlinien) dazu führen, dass eine widmungsgemäße Nutzung ausgeschlossen ist, kann jedoch ein Entschädigungsanspruch gegeben sein.

Sowohl für Entschädigungen nach § 27 als auch nach § 36 NÖ ROG 2014 gilt, dass nur für bestimmte vermögensrechtliche Nachteile eine Entschädigung zu leisten ist, nämlich:

- a) Aufwendungen, die der Grundeigentümer oder mit seiner Zustimmung ein Dritter im Vertrauen auf die Bebaubarkeit der Grundfläche für deren Baureifmachung getätigt hat,
- b) die Minderung jenes Wertes der Grundfläche, der einem vorangegangenen Erwerbsvorgang (Kauf, Tausch, Erbteilung u. dgl.) konkret zugrunde gelegt worden war, soweit dieser den ortsüblichen Wert zum Zeitpunkt des Erwerbsvorganges nicht überstiegen hat und

- c) entrichtete Aufschließungs- bzw. Ergänzungsabgabe einschließlich allfälliger Vorauszahlungen.

Diese Beträge sind jeweils auf der Grundlage des Österreichischen Verbraucherpreisindex zu valorisieren.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der derzeitigen Widmung des Grundstücks als Bauland-Sondergebiet – Pflegeheim Seniorenbetreuung, die nur eine eingeschränkte Nutzung zu dem im Widmungszusatz ausgedrückten Zweck zulässt, die Entschädigungsfähigkeit von Aufwendungen, die im Vertrauen auf eine beabsichtigte Widmungsänderung in Bauland-Kerngebiet getätigt wurden, mehr als fraglich scheint.

Inwieweit die geplanten Maßnahmen im Zusammenhang mit der bestehenden Widmung, der Größe der Grundstücke, des gegebenen Baubestands sowie der (durch die festgelegten Freiflächen) bereits derzeit geltenden Einschränkungen zu einem Ausschluss oder einer weitgehenden Verringerung der Bebaubarkeit führen, wäre jedoch im Einzelfall durch das zuständige Landesgericht zu prüfen.

NÖ Landesregierung
im Auftrag

Mag. T e u t s c h

