

# Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. FRIEDMANN & AUJESKY OG

1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6

e-mail : Friedmann-Aujesky@aon.at

Als Mitglied des Fachverbandes vertreten bei



An  
das Amt der NÖ - Landesregierung  
Abteilung RU/1  
Haus 16  
3100 St. Pölten

Wien, am 16. 04. 2026  
g : AA\_FWPLÄ 2026-1

**Betrifft: Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien und digitale Neudarstellung 2026-1**

## MOTIVENBERICHT und ÄNDERUNGSANLASS

Die Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien hat beschlossen, das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) zu ändern und als Neudarstellung darzustellen. Der nachstehende Änderungspunkt und die Dokumentation bezieht sich auf die Plandarstellung in der KG. Breitenfurt, Blatt 3, Planzahl 21/7, "Örtliches Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien, Änderung 2026-1 und digitale Neudarstellung vom 16. 04. 2026".

### Charakteristik der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien

Das Gemeindegebiet gliedert sich in die beiden Katastralgemeinden Breitenfurt und Hochroterd.

Breitenfurt ist eine Streusiedlung, die nach dem Zweiten Weltkrieg aus 12 isolierten Einzelsiedlungen bestand. Lt. Ortsverzeichnis Niederösterreich existierten vor 2001 neben dem Hauptort Breitenfurt-Ost die Rotten Großhöniggraben, Hochroterd, Linker Graben und Rechter Graben, die Siedlungen Hirschentanz, Breitenfurt-West, Eigenheimsiedlung, Kleiner Semmering und Ostende sowie mehrere Einzelgehöfte.

Strukturell ist die Gemeinde viergeteilt mit Breitenfurt-Ostende direkt an Wien-Kalksburg grenzend, Breitenfurt-Ost und Breitenfurt-West, von wo man über den Kleinen Semmering nach Wolfsgraben gelangt, sowie Hochroterd (mit Großhöniggraben) in äußersten Südwesten.

Charakteristisch für die von der Wohnfunktion dominierte Bebauung im Gemeindegebiet sind die annähernd lückenlosen Einfamilienhausteppiche, die sich vom Talraum der Reichen Liesing bis in die Waldregionen des unteren Hügellandes ziehen. Breitenfurt ist vordergründig eine Wohnsitzgemeinde mit geringem Anteil an gewerblicher Nutzung und vereinzelt Sondernutzungen.

Charakteristische Nicht-Wohnnutzungen sind insbesondere:

- Gewerbe- und Zentrumszone Breitenfurt Ost Hauptstraße
- Gewerbezone Laaber Straße,
- Sportplatz, Schule, Mehrzweckhalle Breitenfurt Ost,
- Golfplatz Breitenfurt (9-Loch Anlage),
- Diverse Tenniscenter/Tennisklubs/Tennishallen,
- Diverse Reitclubs/Reitsportcenter/Pferdesportzentren,
- Skilift Breitenfurt-Brenneralm,
- Festplatz, Museum und Friedhof Breitenfurt West

Es besteht ein enger Bezug zu Wien hinsichtlich der Arbeits- und Versorgungsfunktionen. Breitenfurt weist einen hohen Anteil an Auspendlern auf. Große Vorteile der Gemeinde sind die Einbettung in einen qualitativ hochwertigen Landschaftsraum, der hoher Grad an Durchgrünung im Wohngebiet, die fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher und privater Einrichtungen (Gemeindeamt, Kindergarten, Schule) und die gute Versorgungsinfrastruktur (Nahversorgung).

### **Verkehrsanbindung**

Der öffentliche Nahverkehr wird über die Autobuslinien 254 und 253 abgewickelt. Außerorts sind die wesentlichsten Ziele für PendlerInnen Wien sowie St. Pölten. Wichtigste Umsteigepunkte für den Öffentlichen Verkehr (ÖV) auf der Fahrt ins Wiener Zentrum sind die Bahnhaltestelle Wien-Liesing sowie die U6-Station Siebenhirten.

Die Schlüsselstelle für den motorisierten Individualverkehr ist die B13 auf dem Stadtgebiet von Wien (Kalksburg/Willergasse).

### **Darstellung der Naturgefahren für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde BREITENFURT:**

Die Naturgefahren werden im NÖ-ROG 2014 folgendermaßen definiert:

Laut § 15 Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote, Abs 3 dürfen Flächen nicht als Bauland, Grünland-Kleingarten, Grünland-Campingplatz und Grünland-Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle gewidmet werden, wenn sie aufgrund der Gegebenheiten ihres Standortes dafür ungeeignet sind.

Dies ist insbesondere der Fall bei:

1. Flächen, die bei **100-jährlichen Hochwässern** überflutet werden;
2. Flächen, die eine **ungenügende Tragfähigkeit** des Untergrundes aufweisen oder deren **Grundwasserhöchststand über dem Geländeniveau** liegt;
3. Flächen, die **rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet** sind;
4. Flächen mit **Altstandorten oder Altablagerungen**, sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine erhebliche Kontamination vorliegt oder ein erhebliches Risiko für Mensch oder Umwelt von diesen Flächen ausgeht. Dies gilt nicht für Flächen, die zum Zwecke der Sanierung oder Sicherung als Bauland-Aufschließungszone gewidmet werden.

- (4) Ausgenommen von Abs. 3 Z 1 bis 4 sind
1. Flächen für **Bauwerke**, die **aufgrund ihrer Funktion an bestimmten Standorten ungeachtet der in Abs. 3 Z 1 bis Z 4 angeführten Mängel errichtet werden müssen**, sowie
  2. Flächen **innerhalb eines geschlossenen Ortsgebiets**, wenn der **Grad der Gefährdung nicht so hoch ist**, dass die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht oder **nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist**.
- (5) Flächen **in extremen Schatten- oder Feuchtlagen** dürfen nicht als Wohnbauland gewidmet werden.
- (6) In Bereichen, die **von einem Hochwasserereignis niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ300)** überflutet werden, ist die Widmung von **Bauland-Sondergebiet mit Gefahrenpotential, Bauland-Industriegebiet** und **Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet** nicht zulässig.
- (7) **Zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern**, die von einem **30-jährlichen Hochwasser** überflutet werden oder für die **rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind**, sind als **Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche** zu widmen.

**Ad 1 Flächen, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden:**

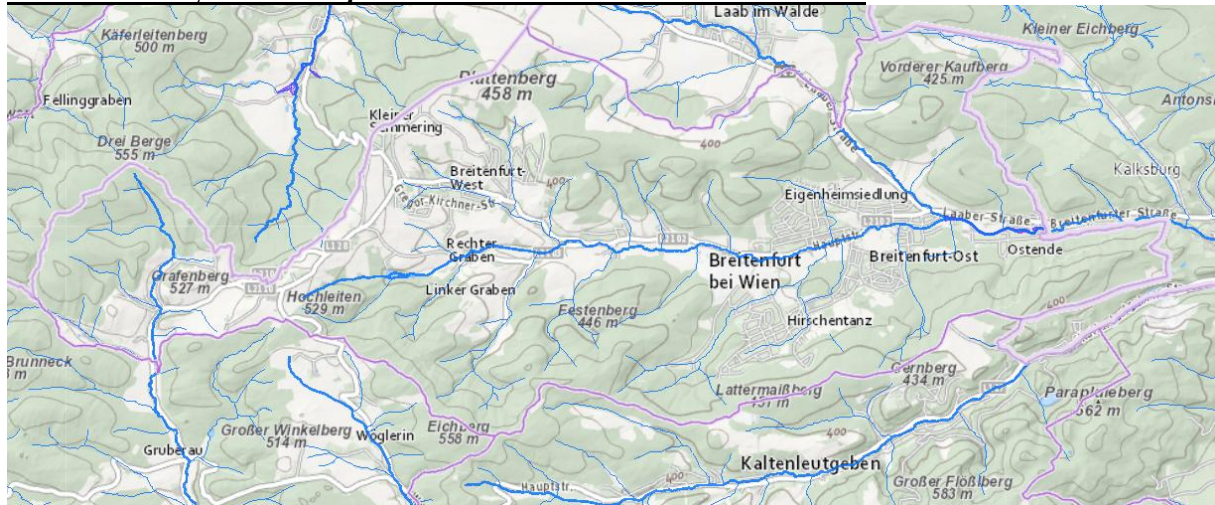





Abb. gesamtes Gemeindegebiet ohne Maßstab

**Hochwasser HQ**

-  HQ300 (generalisiert)
-  HQ100 (generalisiert)
-  HQ30 (generalisiert)

Laut NÖ - Atlas sind im gesamten Gemeindegebiet mehrere Flächen mit einem 100-jährlichen Hochwasser dargestellt. All diese Flächen sind sowohl im Flächenwidmungsplan als auch dem Bebauungsplan kenntlich gemacht.

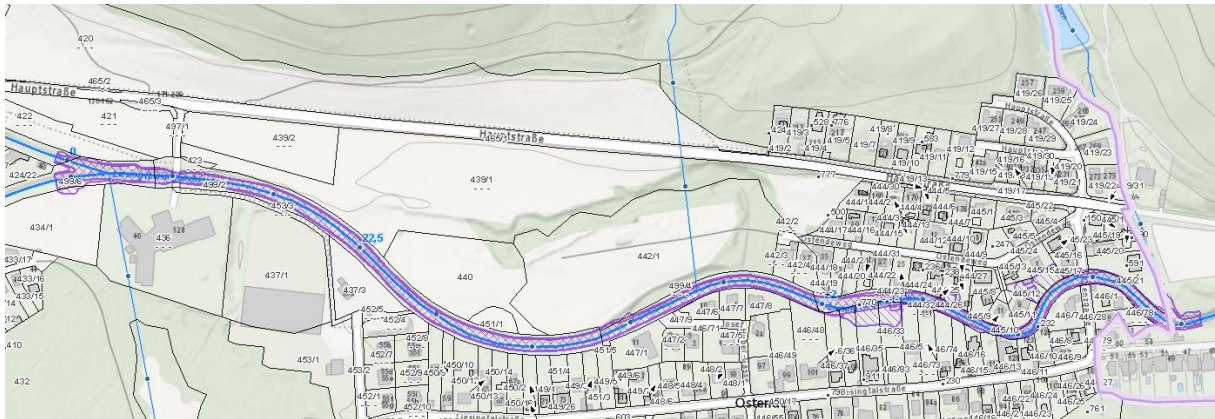


Abb. Osten des Gemeindegebietes ohne Maßstab (betroffene Flächen überwiegend im Flussbett, einige Bereiche im Bauland -Wohngebiet)

Laut der HORA Hochwasserrisiko zonierung sind mehrere Bereiche im Gemeindegebiet unterschiedlich stark von möglichen Überflutungen betroffen (vgl. nachfolgende Abbildung).

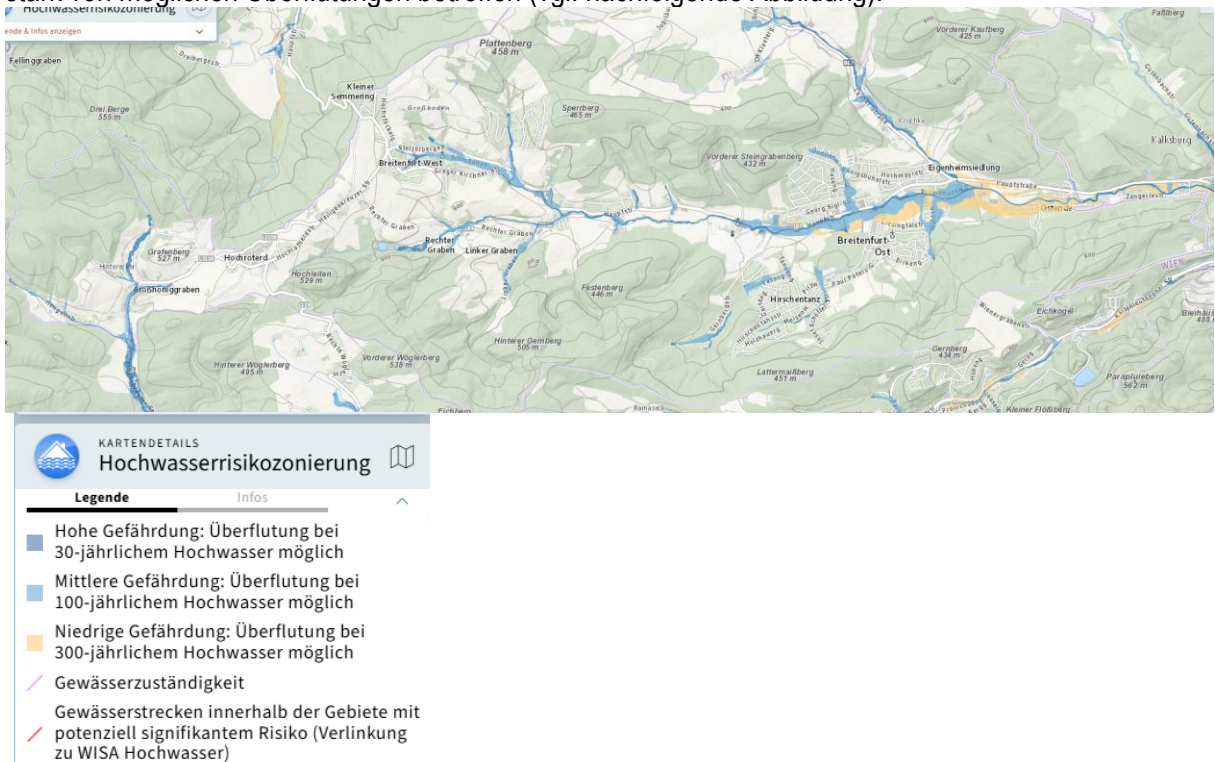


Abb. gesamtes Gemeindegebiet ohne Maßstab

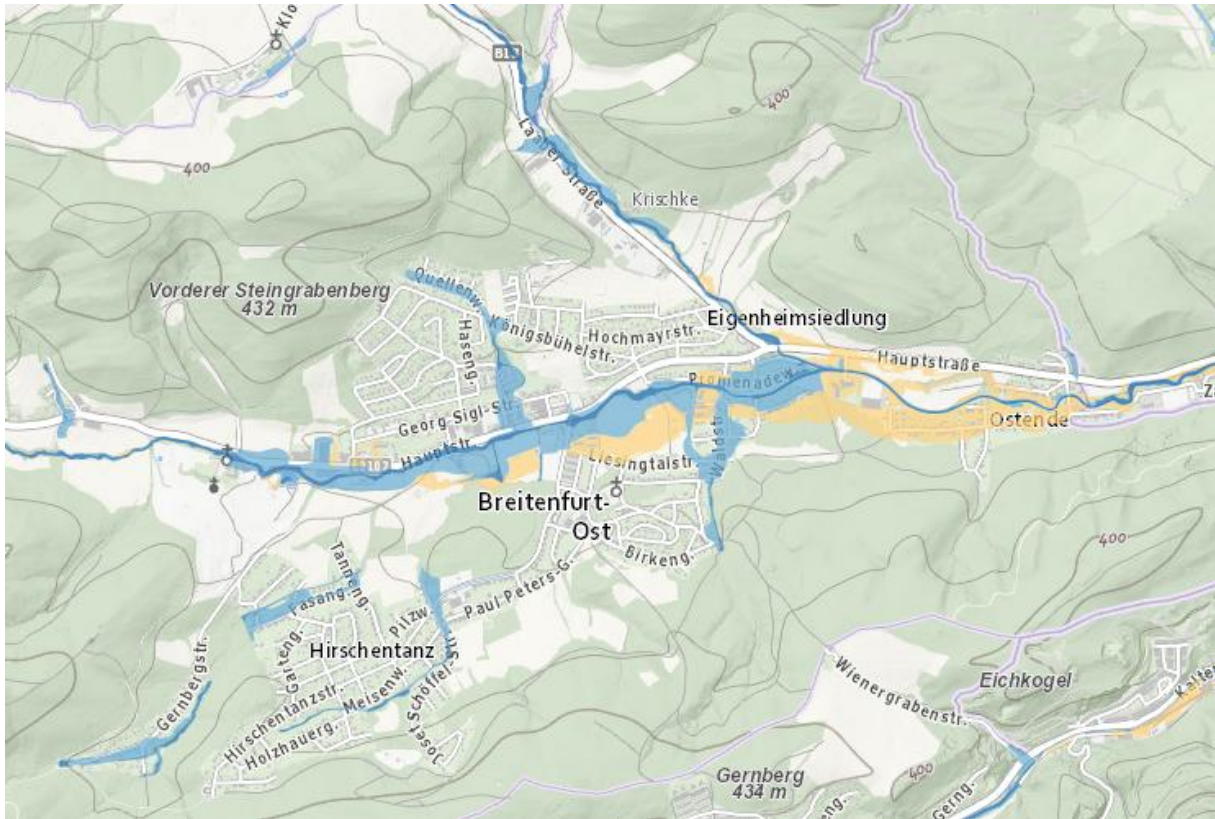


Abb. Osten des Gemeindegebietes ohne Maßstab

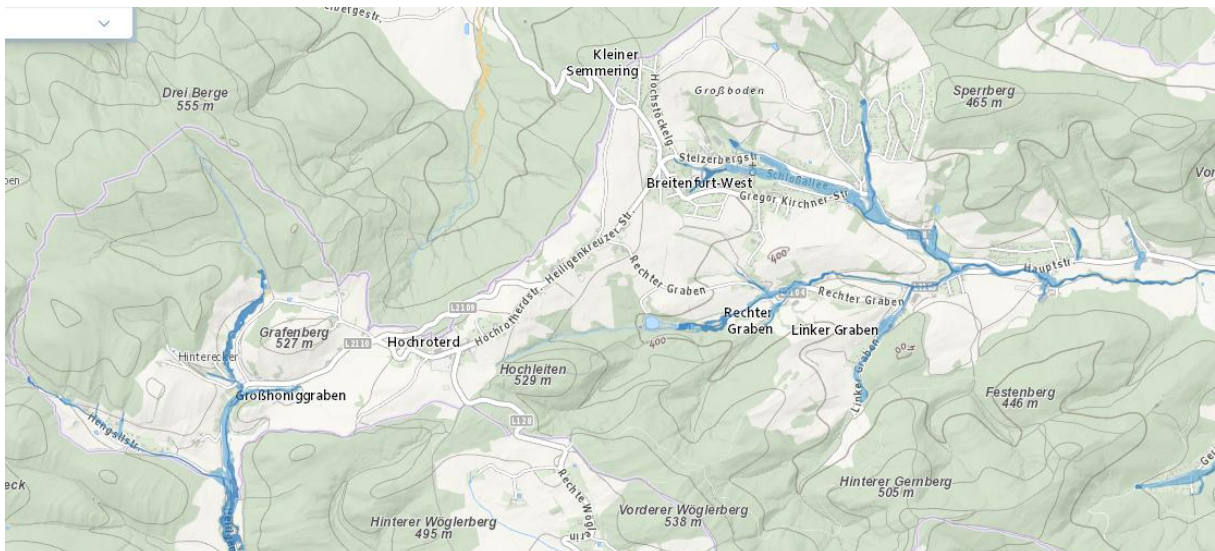


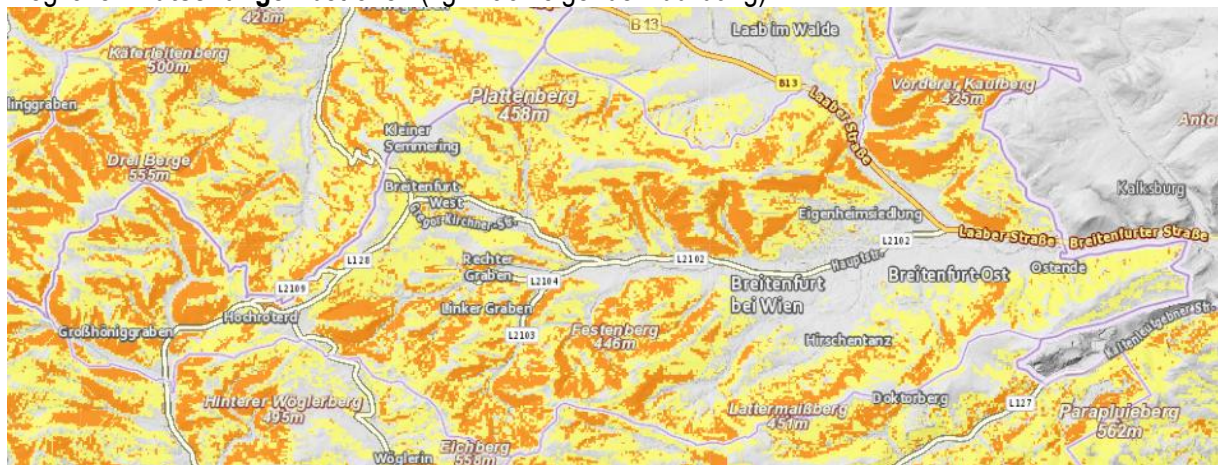
Abb. Westen des Gemeindegebietes ohne Maßstab

**Ad 2 Flächen, die eine ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes aufweisen oder deren Grundwasserhöchststand über dem Geländeniveau liegt:**

- Ungenügende Tragfähigkeit kann im gesamten Gemeindegebiet nicht festgestellt werden.
- Grundwasserhöchststände über dem Geländeniveau können im gesamten Gemeindegebiet nicht festgestellt werden.

Ad 3 Flächen, die rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet sind:

Laut der dem NÖ-Atlas sind sehr viele Bereiche im gesamten Gemeindegebiet unterschiedlich stark von möglichen **Rutschungen** betroffen (vgl. nachfolgende Abbildung).

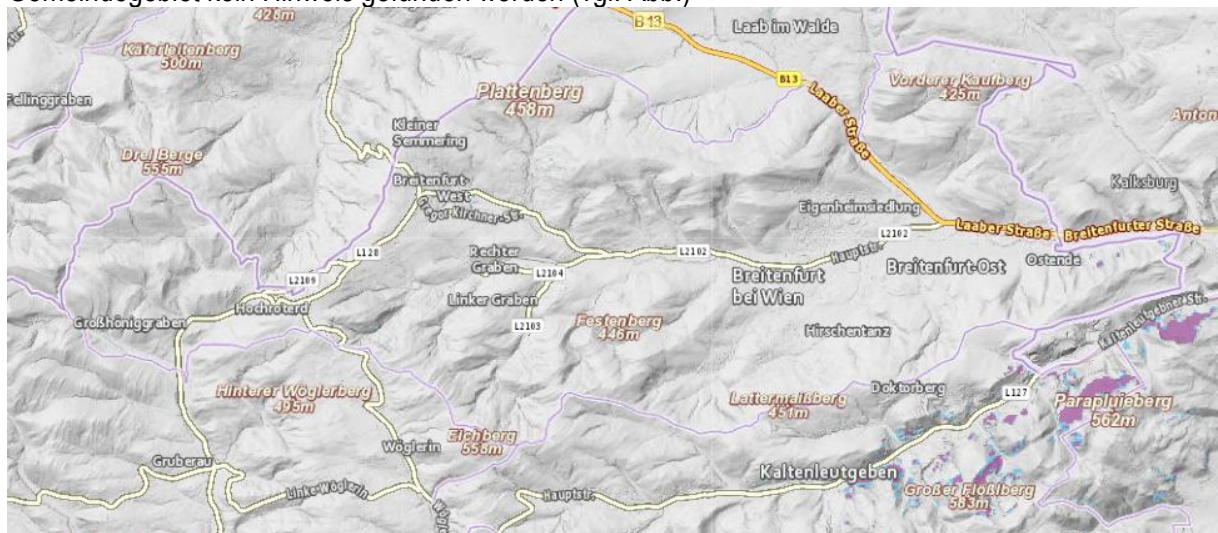


Gefahrenhinweiskarten Rutschprozesse

- Nur bei augenscheinlichen Hinweisen Vorbegutachtung\*
- Vorbegutachtung\* ggf. genaue Erkundung\*\*
- Genaue Erkundung\*\* unverzichtbar

Abb. gesamtes Gemeindegebiet ohne Maßstab

Hinsichtlich möglicher bruch-, steinschlag- oder lawinengefährdeter Flächen konnte im gesamten Gemeindegebiet kein Hinweis gefunden werden (vgl. Abb.).



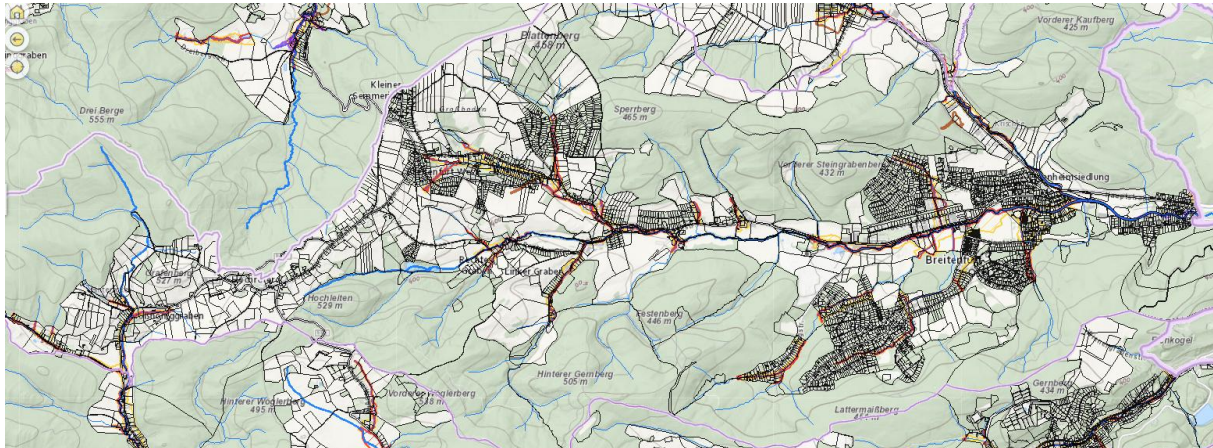
Gefahrenhinweiskarten Sturzprozesse

- Nur bei augenscheinlichen Hinweisen Vorbegutachtung\*
- Vorbegutachtung\* ggf. genaue Erkundung\*\*
- Genaue Erkundung\*\* unverzichtbar, Sicherungsmaßnahmen wahrscheinlich

Abb. gesamtes Gemeindegebiet ohne Maßstab

Hinsichtlich möglicher wildbachgefährdeter Flächen sind im gesamten Gemeindegebiet Eintragungen vorhanden (vgl. Abb.)

Laut NÖ - Atlas sind im gesamten Gemeindegebiet mehrere Flächen von roten, und gelben Zonen des Wildbaches betroffen. Zwei Bereiche sind von braunen Hinweisbereichen betroffen. All diese Flächen sind sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht.



**Wildbach Lawinen Kataster**




-  Wildbach rote Zonen
-  Wildbach gelbe Zonen
-  Braune Hinweisbereiche

Abb. gesamtes Gemeindegebiet ohne Maßstab

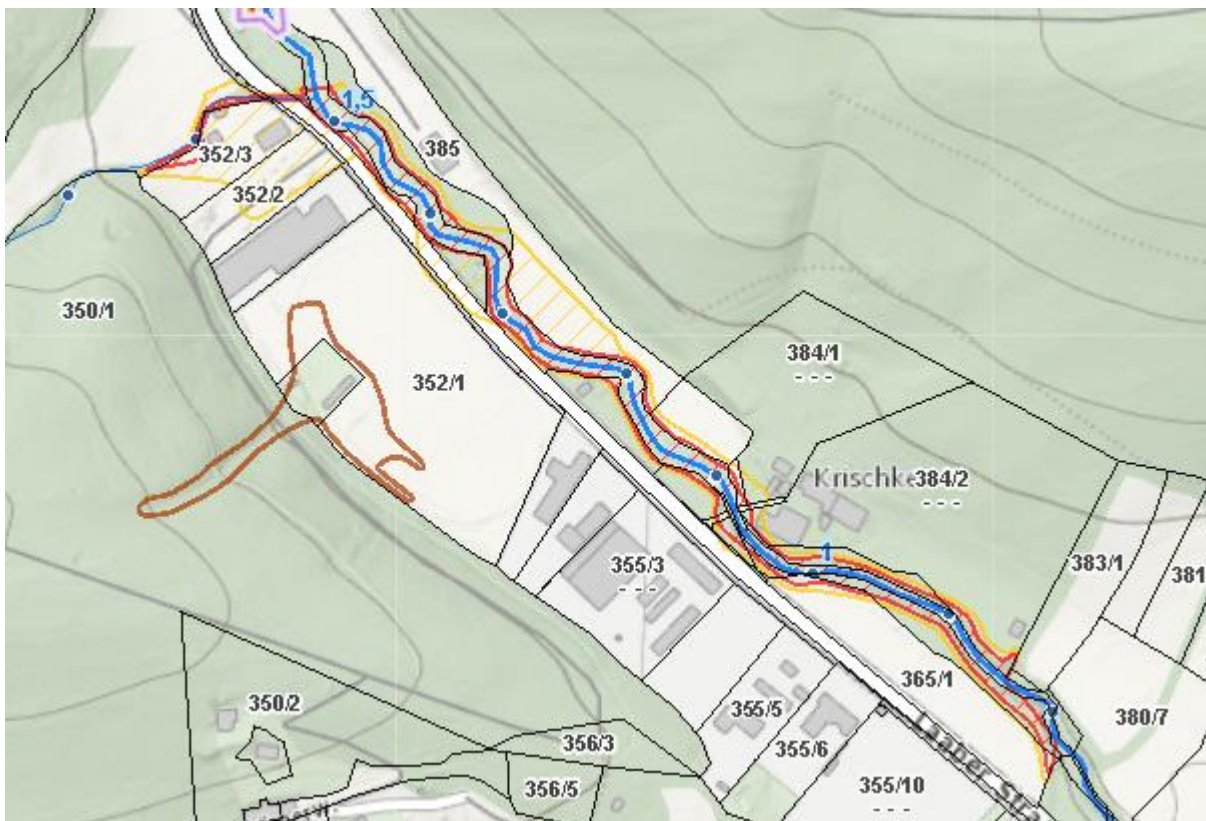


Abb. Nord-Osten des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Laaber Straße)

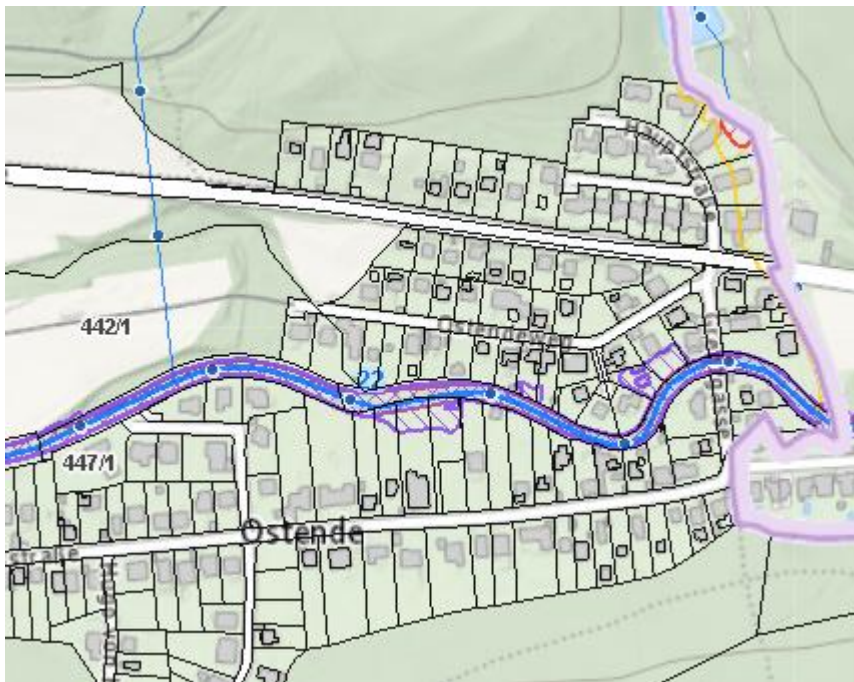


Abb. Osten des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Ostende)

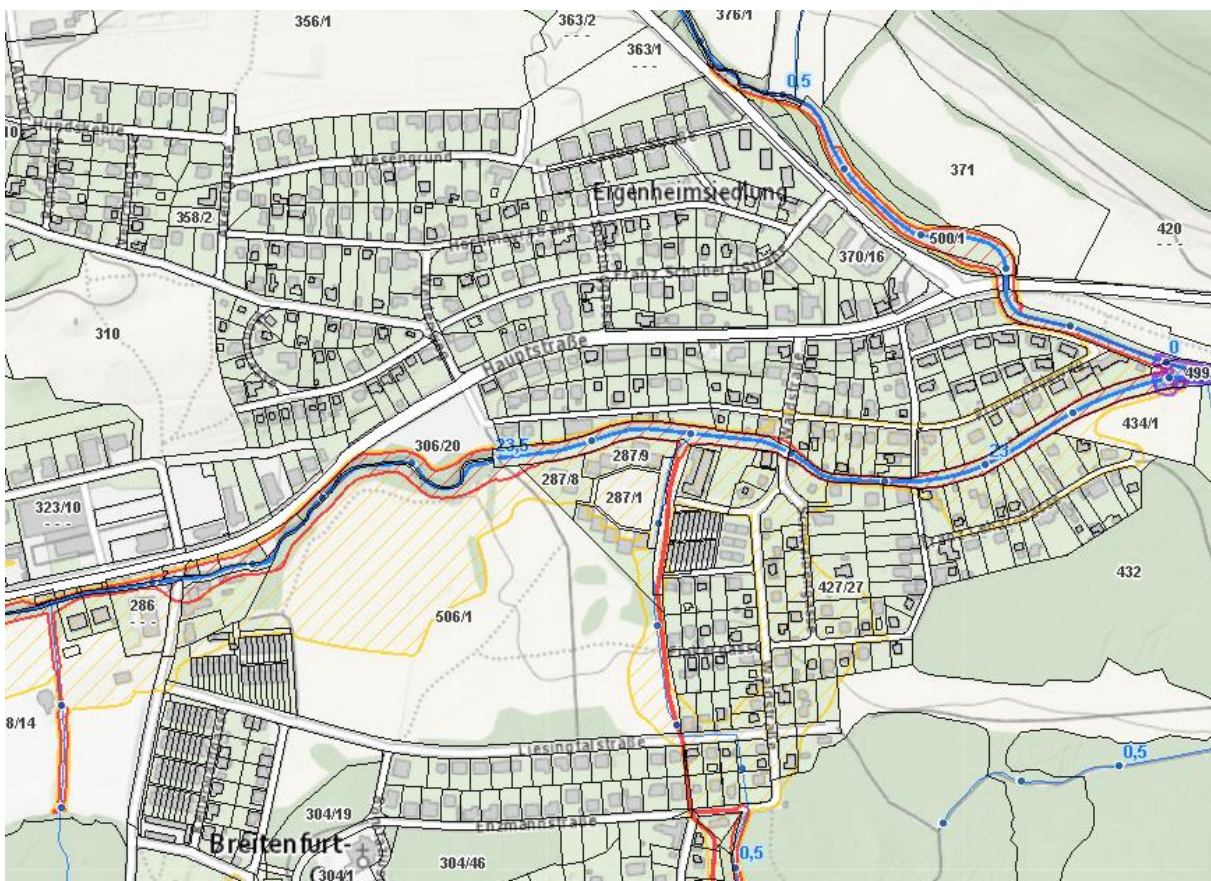


Abb. Osten des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Nördlich des Gemeindeamtes)



Abb. Süden des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Südlich und östlich des Gemeindeamtes)

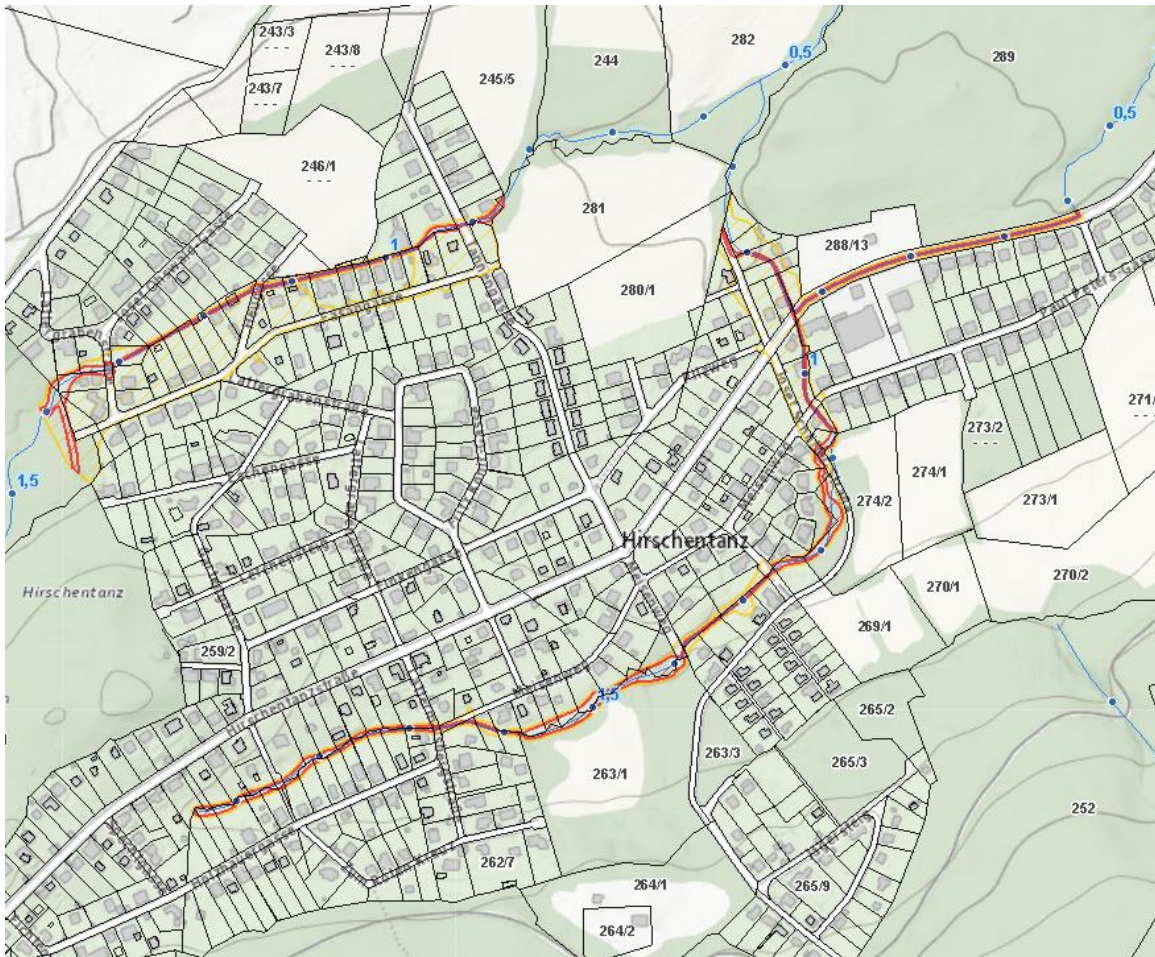


Abb. Süden des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Hirschentanz)

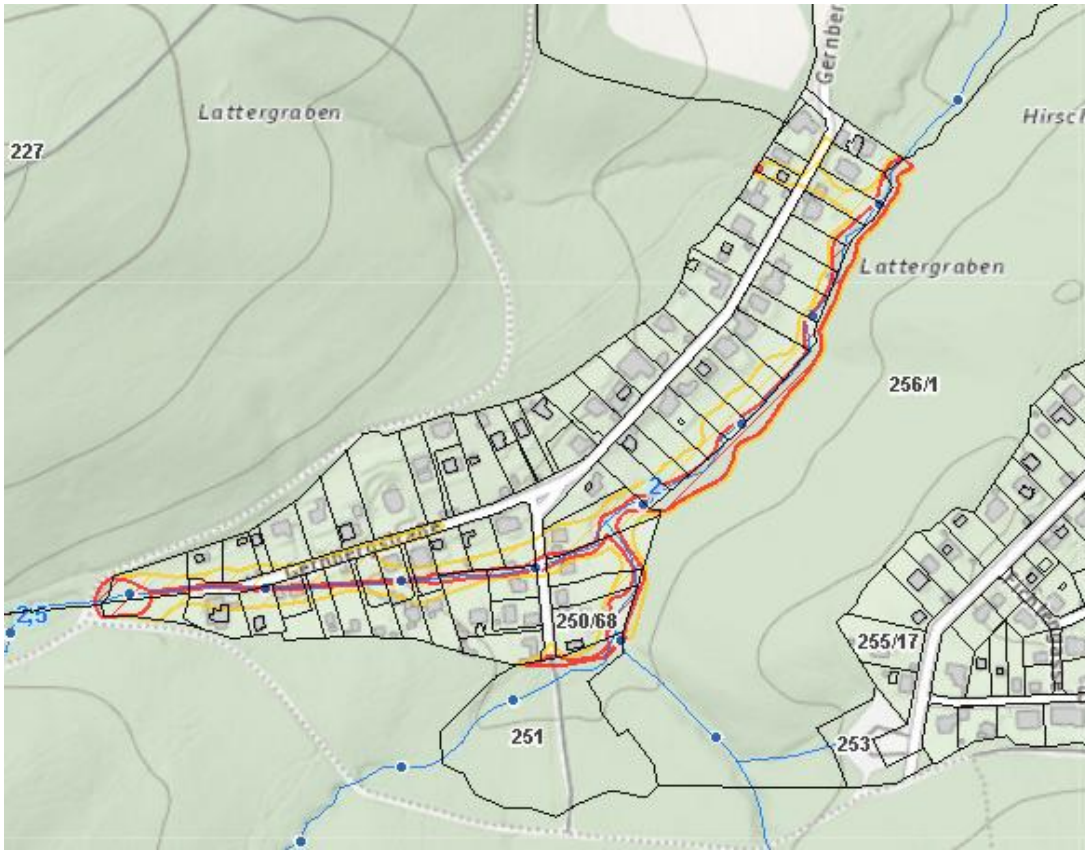


Abb. Süden des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Gernbergstr.)

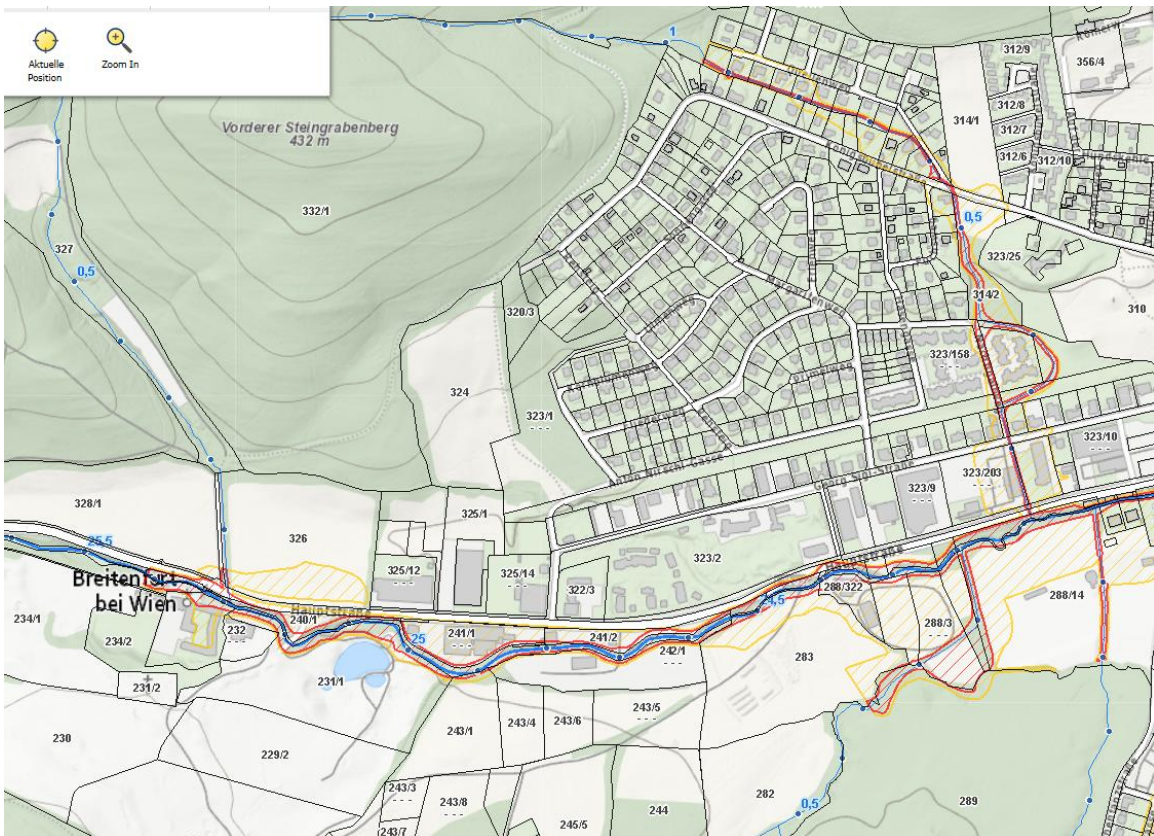


Abb. Westen des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Hauptstraße)

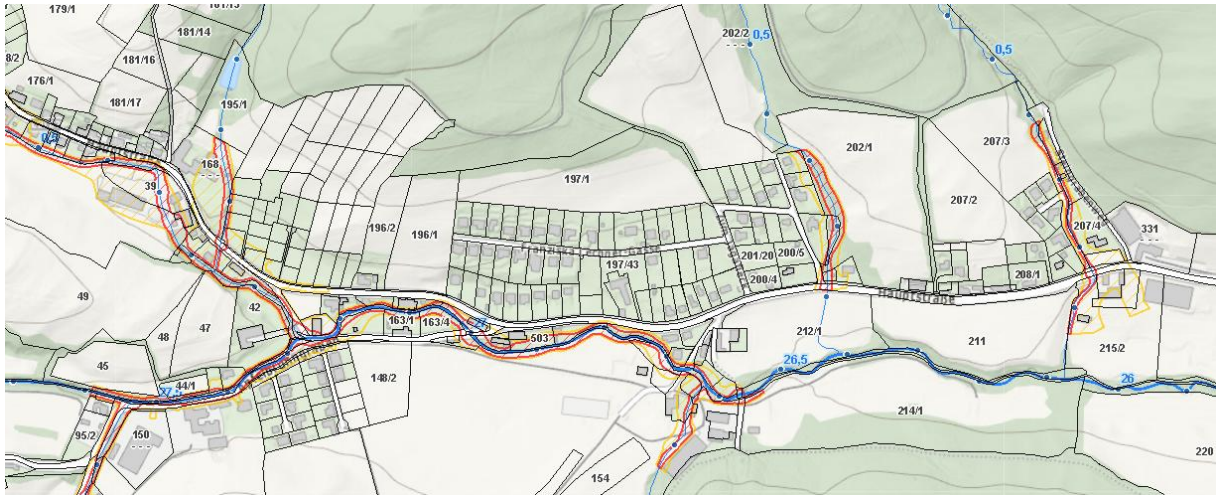


Abb. Westen des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Hauptstraße)

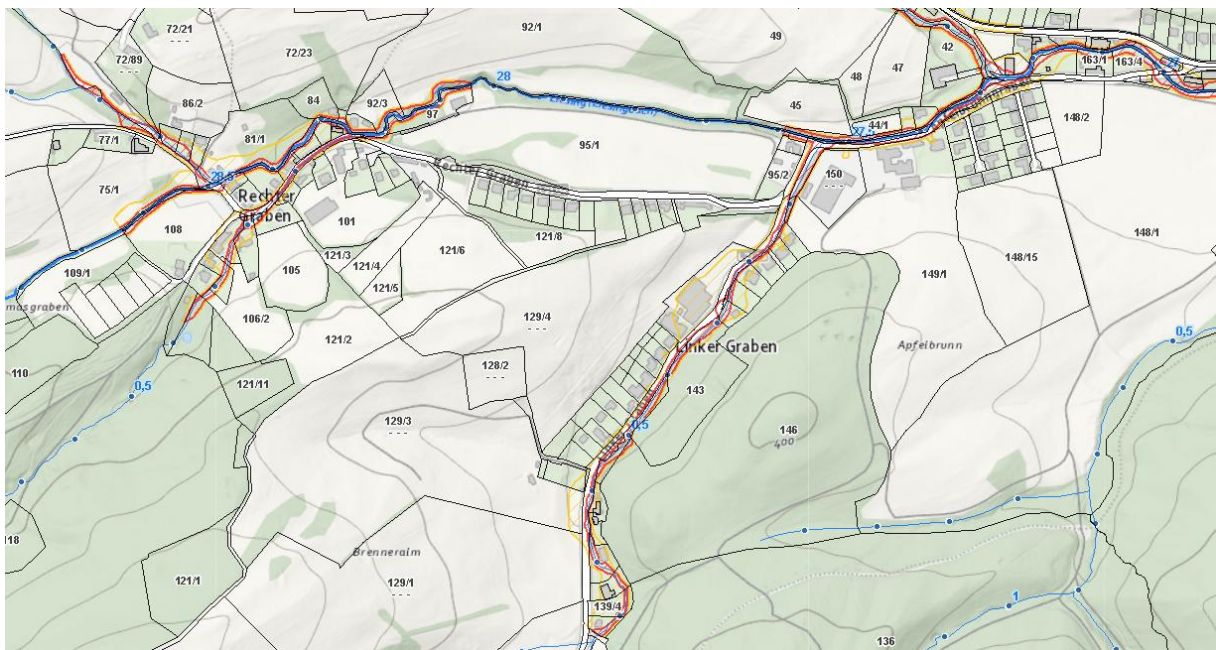


Abb. Süden des Gemeindegebietes ohne Maßstab (linker u. rechter Graben)

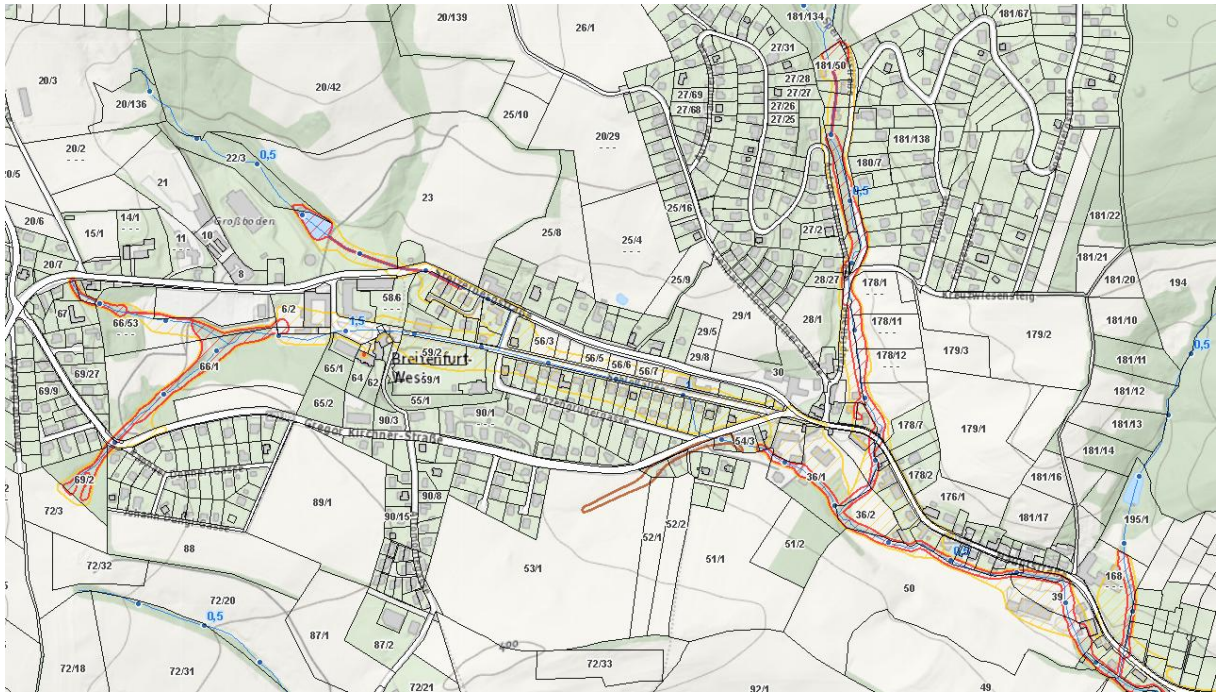


Abb. Westen des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Breitenfurt West)



Abb. Südwesten des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Großhöniggraben)

Ad 4 Flächen mit **Altstandorten oder Altablagerungen**, sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine erhebliche Kontamination vorliegt oder ein erhebliches Risiko für Mensch oder Umwelt von diesen Flächen ausgeht. Dies gilt nicht für Flächen, die zum Zwecke der Sanierung oder Sicherung als Bauland-Aufschließungszone gewidmet werden.

Hinsichtlich möglicher Flächen mit Altstandorten oder Altablagerungen konnte im gesamten Gemeindegebiet kein Hinweis gefunden werden (vgl. Abb.)



Abb. gesamtes Gemeindegebiet ohne Maßstab

Prinzipiell ist in den Gelben Gefahrenzonen, die in der Gemeinde dargestellt sind, die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke beeinträchtigt. Daher wird die Gemeinde für die unbebauten Grundstücke, die in den Gelben Gefahrenzonen liegen eine Bausperre erlassen. Damit soll sichergestellt werden, dass durch eine Einzelfallprüfung durch den forsttechnischen Dienst der Wildbach- und Lawinenverbauung eine Bebauung unter bestimmten Auflagen möglich ist.

Die Themenbereiche Bevölkerungsanalyse, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsprognose sowie Aussagen zur Baulandmobilisierung und der qualifizierten Baulandbilanz werden nicht behandelt, da es sich bei dieser Flächenwidmungsplanänderung um keine Baulandänderung handelt.

1. Änderung von Bauland – Kerngebiet – Aufschließungszone Nr. 4 in öffentliche Verkehrsfläche (Parz. 506/1)  
KG. Breitenfurt, Blatt 3, Planzahl 21/7

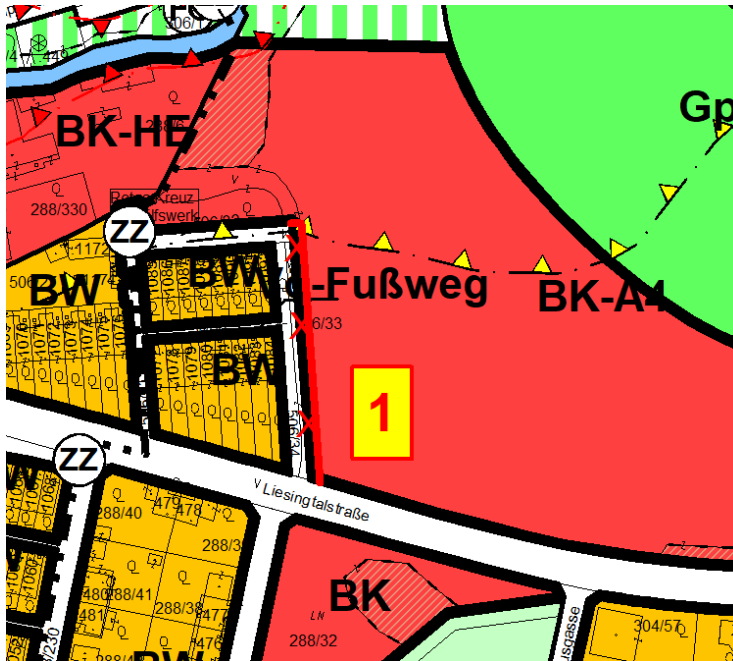


Abb. 1 geplante Änderung (Ausschnitt Flächenwidmungsplan)

Wie aus der Abbildung 2 und 3 ersichtlich, befindet sich die errichtete Verkehrsfläche zum Teil auf der Parzelle 506/1, die als Bauland – Kerngebiet – Aufschließungszone Nr. 4 gewidmet ist.

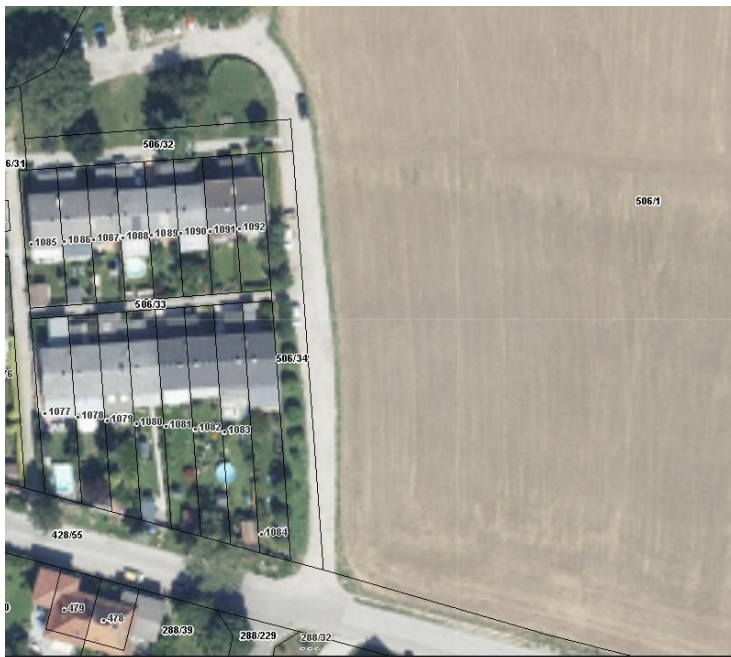


Abb. 2 Darstellung Luftbild (Quelle NÖ-Atlas)



Abb. 3 Street View (Quelle Google Map)

Um die bestehenden Baum- und Buschbestände, die sich auf der Parzelle 506/34 befinden, nicht entfernen zu müssen und dadurch auch die Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr in diesem Bereich einzuschränken, wird die öffentliche Verkehrsfläche entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten festgelegt.

Es wird somit eine Fläche von 310 m<sup>2</sup> von Bauland – Kerngebiet – Aufschließungszone Nr. 4 in öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet.

Für den gegenständlichen Änderungsanlass liegt eine Vermeidung einer erkennbaren Fehlentwicklung vor gemäß §25 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Abs. 1a, Pkt. 6, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F.

Die auffälligsten Überlagerungen gibt es beim Naturschutz und den Schutzgütern, da das gesamte Gemeindegebiet im Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald – Thermenregion“ und im Biosphärenpark „Wienerwald“ liegt. Allerdings sind keine Pflegezonen oder Kernzonen betroffen (vgl. Abb. 4)



#### Naturschutz

- Naturdenkmäler Punkte
- ▣ Naturschutzgebiete
- Biosphärenpark Kernzonen
- Biosphärenpark Pflegezonen
- Biosphärenpark Wienerwald
- Natura 2000 Vogelschutzgebiete
- Natura 2000 FFH Außengrenze

Abb. 4 Naturschutz (Quelle NÖ-Atlas)

- Der gegenständliche Bereich liegt im Natura 2000 FFH Bereich und Natura 2000 Vogelschutzgebiet (Quelle: NÖ Atlas). Aufgrund der geringfügigen Flächeninanspruchnahme von 310 m<sup>2</sup> durch die geplante Umwidmung von Bauland – Kerngebiet – Aufschließungszone Nr. 4 in öffentliche Verkehrsfläche, kann davon ausgegangen werden, dass das ökologische Gleichgewicht nicht gestört wird. Dies insbesondere dadurch, dass der Bereich nicht als Offenland deklariert ist.  
Aus der Artengruppe der Vögel konnten im Biosphärenpark Wienerwald insgesamt 125 Arten als Brutvögel erfasst werden (BERG und ZUNA-KRATKY T. 1992). Davon sind 20 Arten im Anhang I der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG vom 30. November 2009) angeführt. Es sind dies vom Aussterben bedrohte Arten, aufgrund geringer Bestände oder kleiner Verbreitungsgebiete seltene oder durch ihre Habitatsprüche besonders schutzbedürftige Arten, für deren Schutz besondere Maßnahmen ergriffen werden müssen und für die spezielle Schutzgebiete ausgewiesen wurden. Der Schutz gilt für Vögel, ihre Eier und Lebensräume. Geschützt sind auch alle regelmäßig auftretenden Zugvogelarten.

In der Marktgemeinde Breitenfurt konnten im Rahmen der Offenlanderhebung und bei Beobachtungen zum TdA15 insgesamt 57 Arten festgestellt werden (siehe Artenliste im Anhang). Darunter sind 7 Arten, welche im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie genannt werden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>
Halsbandschnäpper	<i>Ficedula albicollis</i>	Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>
Mittelspecht	<i>Leiopicus medius</i>	Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>		

Tab. 6: Arten des Anhanges I der Vogelschutzrichtlinie im Offenland von Breitenfurt; Erhebung BirdLife, TdA15

Häufigste Art war die Goldammer (*Emberiza citrinella*), aber auch Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Neuntöter (*Lanius collurio*), und Turmfalke (*Falco tinunculus*) sind oftmals und an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet gefunden worden. Um die Entwicklung der Wiesengebiete aus vogelkundlicher Sicht längerfristig dokumentieren zu können, wurden von DVORAK, 2011 insgesamt 11 Indikatorarten für das Offenland herausgearbeitet.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	Raubwürger	<i>Lanius excubitor</i>
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	Schwarzkehlchen	<i>Saxicola torquata</i>
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>
Graumammer	<i>Emberiza calandra</i>	Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>		

Tab. 7: Indikatorvogelarten zur naturschutzfachlichen Bewertung des Offenlandes nach DVORAK 2011

Dazu kommen 7 weitere Arten, für die das Offenland ein wichtiges Nahrungshabitat ist, darunter Baumfalke (*Falco subbuteo*), Grünspecht (*Picus viridis*) und Wespenbussard (*Pernis apivorus*).

- Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald
- Natur- und Landschaftsschutzinteressen bleiben aufgrund der Geringfügigkeit unberührt.
- Landschaftsstruktur und Ortsbild werden aufgrund der Geringfügigkeit nicht verändert. Auch die historische und kulturelle Bedeutung bleibt unverändert.
- Eine HQ 100 Ausweisung liegt nicht vor (Quelle: NÖ Atlas).
- Hoher Grundwasserstand wurde nicht ausgewiesen (Quelle: NÖ Atlas).

- Bezüglich der Hangwässer (Quelle: NÖ Atlas) quert beim ÄPkt. 1 im Norden (am Rand der Änderung) ein Fließweg >100 ha die Verkehrsfläche (vgl. Abb. 5). Allerdings verläuft dieser Fließweg auf der bereits hergestellten und größtenteils gewidmeten Verkehrsfläche.



#### Hangwasser Fließwege klassifiziert

- Fließwege klassifiziert**
- Fließwege 0,05 - 1 ha
  - Fließwege 1 bis 10 ha
  - Fließwege 10 bis 100 ha
  - Fließwege > 100 ha
- Widmungsumhüllende**
- Bauland
  - spezielle Grünlandwidmung
- Schnittpunkt Fließweg mit Widmungsumhüllender**  
2,5ha und Einzugsgebietsgröße

Abb. 5 Hangwasser (Quelle NÖ-Atlas)

- Geogene Gefahrenbereiche (rutsch- od. Sturzprozesse) und wertvolle landwirtschaftlichen Produktionsflächen befinden sich im gegenständlichen Bereich nicht (Quelle: NÖ Atlas).
- Laut e-Bod ist dieser Bereich nicht kartiert.
- Hinsichtlich möglicher Flächen mit Altstandorten oder Altablagerungen konnte im gesamten Gemeindegebiet kein Hinweis gefunden werden

Aus den Darstellungen und Ausführungen ist daher abzuleiten, dass es zu keinen Beeinträchtigungen des Artenschutzes kommt. Auch alle anderen Natur- und Landschaftsschutzinteressen bleiben aufgrund der vorliegenden Änderung unberührt.

# FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

## derzeitiger Rechtsstand



Katastral-/Gemeinde: Breitenfurt  
 Nummer: 31703  
 Stichtag: 16.04.2026

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	221,32	198,54	22,79	1,28	0,00	0,00	10,3
Bauland-Kerngebiet	20,73	14,31	6,42	5,90	0,00	0,00	31,0
Bauland-Agrargebiet	2,35	2,07	0,28	0,00	0,00	0,00	11,8
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 1:</b>	<b>244,40</b>	<b>214,91</b>	<b>29,49</b>	<b>7,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12,1</b>
Bauland-Betriebsgebiet	15,68	11,85	3,83	0,00	0,00	0,00	24,4
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	9,08	7,67	1,41	0,00	0,00	0,00	15,5
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 2:</b>	<b>24,76</b>	<b>19,52</b>	<b>5,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21,2</b>
<b>SUMME:</b>	<b>269,16</b>	<b>234,43</b>	<b>34,73</b>	<b>7,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12,9</b>

bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude: 0,00 ha

Art der Ermittlung: digital  
 Hersteller: DI Friedmann u. Aujesky OG  
 Pantlitschkogasse 8-12/4/6  
 1230 Wien

(A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4  
 (B): befristetes Bauland gem. § 17 Abs. 1  
 (C): Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 2  
 (D): (unbebaut/gesamt)\*100

# FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

nach der Änderung 2026-1

Katastral-/Gemeinde: Breitenfurt  
 Nummer: 31703  
 Stichtag: 16.04.2026

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	221,32	198,54	22,79	1,28	0,00	0,00	10,3
Bauland-Kerngebiet	<b>20,70</b>	14,31	<b>6,39</b>	<b>5,87</b>	0,00	0,00	<b>30,9</b>
Bauland-Agrargebiet	2,35	2,07	0,28	0,00	0,00	0,00	11,8
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 1:</b>	<b>244,37</b>	214,91	<b>29,46</b>	<b>7,15</b>	0,00	0,00	12,1
Bauland-Betriebsgebiet	15,68	11,85	3,83	0,00	0,00	0,00	24,4
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	9,08	7,67	1,41	0,00	0,00	0,00	15,5
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
29,46Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 2:</b>	24,76	19,52	5,24	0,00	0,00	0,00	21,2
<b>SUMME:</b>	<b>269,13</b>	234,43	<b>34,70</b>	<b>7,15</b>	0,00	0,00	12,9

bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude: 0,00 ha

Art der Ermittlung: digital  
 Hersteller: DI Friedmann u. Aujesky OG  
 Pantlitschkogasse 8-12/4/6  
 1230 Wien

(A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4  
 (B): befristetes Bauland gem. § 17 Abs. 1  
 (C): Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 2  
 (D): (unbebaut/gesamt)\*100

Im Namen der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien, ersuchen wir um die Genehmigung der vorliegenden Änderung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Technisches Büro  
f. Raumplanung u. Raumordnung  
Dipl. Ing. Friedmann u. Aujesky OG  
1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6  
e-mail: [Friedmann-Aujesky@aon.at](mailto:Friedmann-Aujesky@aon.at)