



ZT GmbH

RaumRegionMensch

Raumordnungsfachliche Stellungnahme

BIP Immobilienverwaltung Gesellschaft mbH

Breitenfurt bei Wien

April 2026

Inhalt

1	Ausgangssituation	4
2	Aufgabenstellung	5
2.1	Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz	5
2.2	Untersuchungsgegenstand.....	5
2.3	Konkretisierung	5
3	Ortsbereich	7
3.1	Beispiele für Flächen im Ortsgebiet	7
3.2	Zusammenfassung.....	12
4	Ständige Benutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke	14
5	Zusammenfassung	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Breitenfurt bei Wien	4
Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Pressbaum.....	7
Abbildung 3: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Eichgraben	8
Abbildung 4: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Eichgraben	8
Abbildung 5: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Neulengbach	9
Abbildung 6: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Neulengbach	9
Abbildung 7: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Neulengbach	10
Abbildung 8: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Perchtoldsdorf	10
Abbildung 9: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Wolfsgraben.....	11
Abbildung 10: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Wolfsgraben.....	12
Abbildung 11: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Breitenfurt bei Wien	13
Abbildung 12: Ausschnitt rote und gelbe Zone aus Gefahrenzonenplan Gemeinde Breitenfurt bei Wien – Ausschnitt aus dem NÖ Atlas.....	14
Abbildung 13: Ausschnitt mittlere und niedrige Gefährdung aus Hochwasserrisikozonierung Gemeinde Breitenfurt bei Wien	15

1 AUSGANGSSITUATION

In der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien ist das Grundstück 506/1, KG Breitenfurt, im Eigentum der Breiteneder Immobilien Parking, im Ortsteil Breitenfurt Ost situiert.

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien ist das Grundstück wie folgt gewidmet:

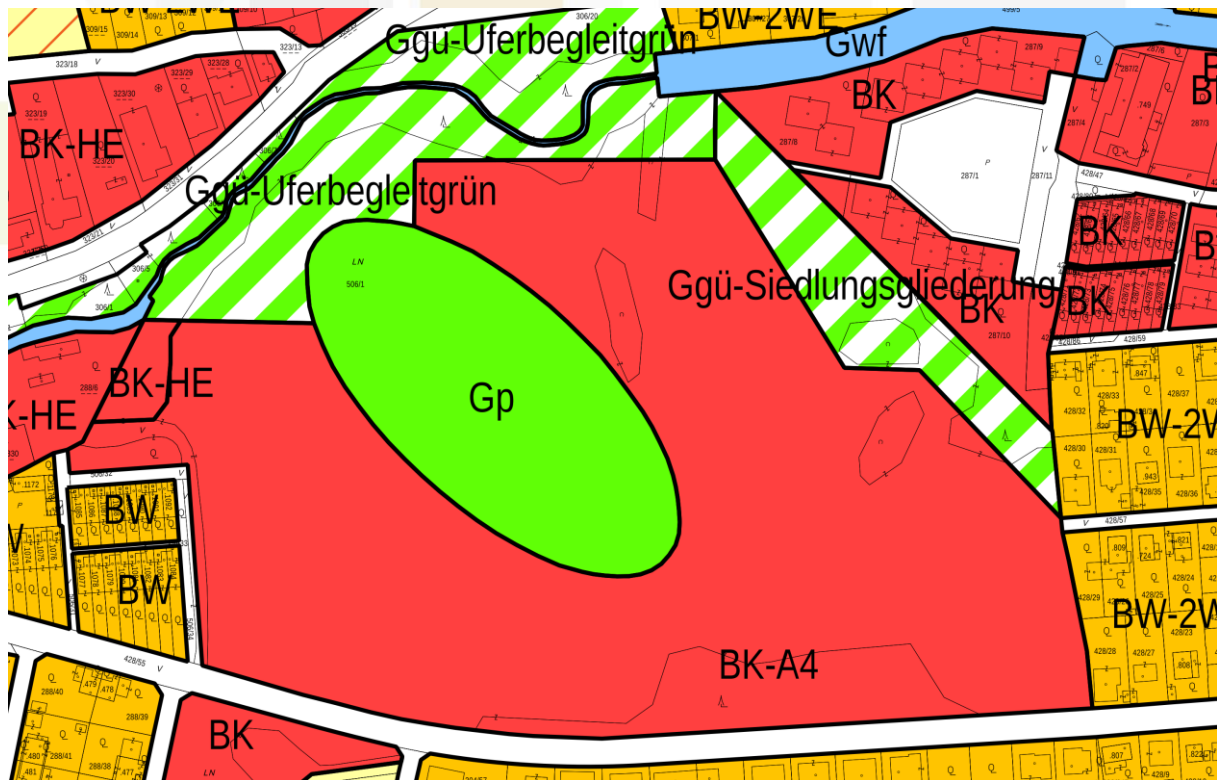


Abbildung 1: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Breitenfurt bei Wien

Ein Großteil der Fläche ist im Flächenwidmungsplan als Bauland-Kerngebiet-Aufschließungszone 4 (BK-A4) ausgewiesen.

Im nordwestlichen Bereich besteht eine ovale Fläche mit der Widmung Grünland-Park (Gp). Im nördlichen und nordöstlichen Randbereich bestehen noch Widmungen als Grünland Grüngürtel, im Norden Grünland-Grüngürtel-Uferbegleitgrün (Ggü-Uferbegleitgrün), im Nordosten Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung (Ggü-Siedlungsgliederung).

2 AUFGABENSTELLUNG

Das oben angeführte Grundstück ist bereits als Bauland-Kerngebiet-Aufschließungszone 4 gewidmet.

Dennoch soll überprüft werden, ob die gesetzlichen Rahmenbedingungen für eine Widmung gemäß dem NÖ Raumordnungsgesetz, insbesondere in Hinblick auf die Festlegungen im § 15, NÖ ROG, gegeben sind.

2.1 Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

Im § 15 Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote des NÖ ROG ist dazu festgehalten:

§ 15 (3) Flächen dürfen 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;*

...

(4) Ausgenommen von Abs. 3 Z 1 bis 4 sind

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.

2.2 Untersuchungsgegenstand

Nachfolgend wird daher untersucht, ob es sich beim Grundstück 506/1, KG Breitenfurt,

1. um einen Standort im geschlossenen Ortsgebiet handelt
2. ob die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist

2.3 Konkretisierung

Im NÖ ROG gibt es keine Definition des geschlossenen Ortsgebietes, es findet sich aber im § 1 Begriffe und Leitziele im Absatz 1 unter Ziffer 12. folgende Festlegung:

12. Ortsbereich: ein funktional und baulich zusammenhängender Teil eines Siedlungsgebietes;

Wie im NÖ Raumordnungsgesetz definiert, ist daher zu prüfen, ob das gegenständliche Grundstück (als Bauland gewidmet) innerhalb des funktional und baulich zusammenhängenden Teils des Siedlungsgebietes situiert ist.

Weiters ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, inwieweit eine Hochwassergefährdung am Standort gegeben ist und ob die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.

3 ORTSBEREICH

3.1 Beispiele für Flächen im Ortsgebiet

Im Wienerwald bestehen in zahlreichen Gemeinden unbebaute Grundstücke unterschiedlicher Größe und unterschiedlicher Widmung, die innerhalb des Ortsgebietes situiert sind.

Nachfolgend einige Beispiele aus den umliegenden Gemeinden:

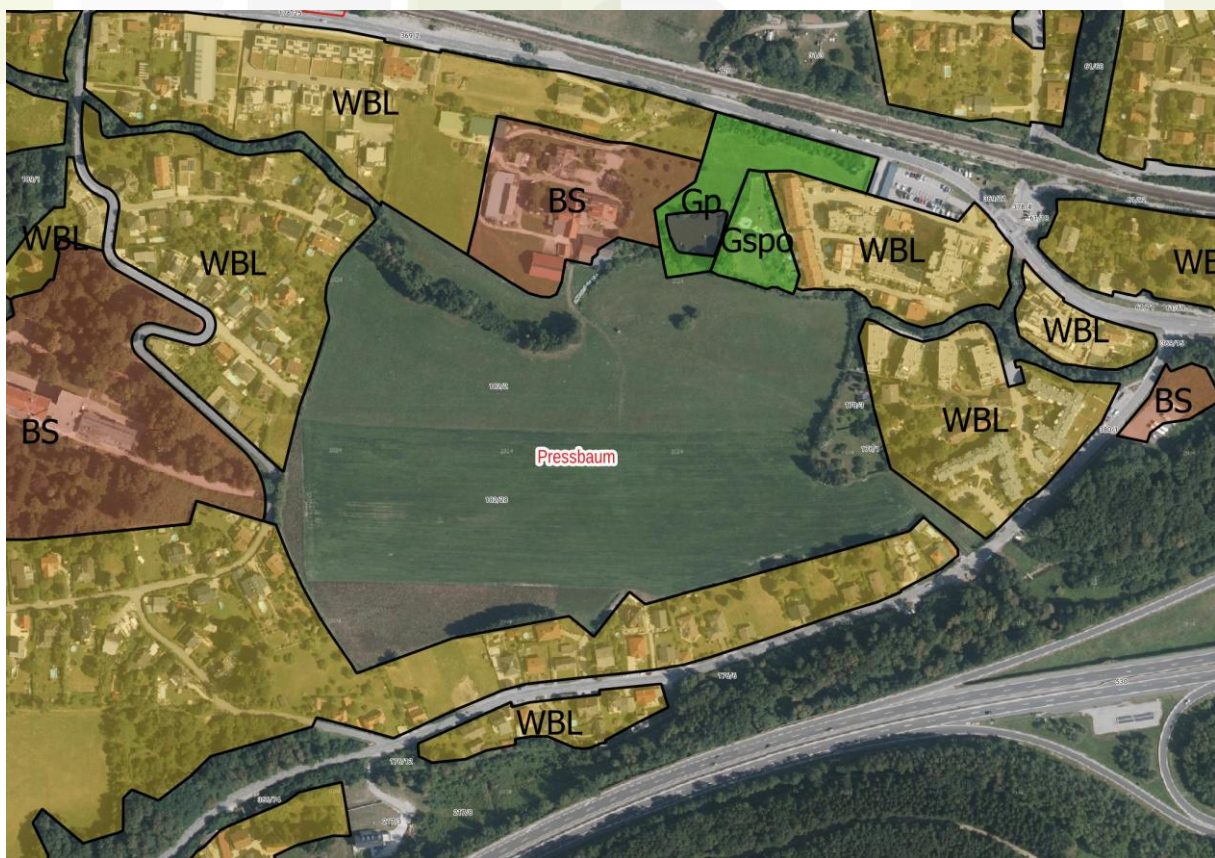


Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Pressbaum

Es handelt sich um ein unbebautes und als Grünland gewidmetes Grundstück im Gemeindegebiet. Großflächig grenzt Bauland (entweder Wohnbaufläche, keine Unterscheidung nach Widmungskriterien oder Bauland-Sondergebiet) an, im Norden teilweise innerörtliche Grünflächen, Grünland-Park und Grünland-Sportstätte, im Südosten eine schmale Anbindung an das Straßennetz.



Abbildung 3: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Eichgraben

In diesem Fall ist ebenso ein als Grünland gewidmeter Bereich im Gemeindegebiet ersichtlich. Die Flächen sind allseitig von Wohnbauland umgeben.



Abbildung 4: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Eichgraben

Auch hier ein unbebautes Grundstück mit Grünlandwidmung im Gemeindegebiet, welches nahezu vollständig von Wohnbauland umgeben ist.



Abbildung 5: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Neulengbach

Unbebaute Grundstücke im Ortsgebiet von Neulengbach, großflächig von Baulandbereichen umgeben. Im Süden grenzen innerörtliche Grünflächen (Grünland-Park und Grünland-Spielplatz) an.



Abbildung 6: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Neulengbach

Ein weiteres Beispiel aus Neulengbach, bestehende Grünstrukturen, beidseitig von Wohnbauland begrenzt.



Abbildung 7: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Neulengbach

Ein weiteres Beispiel, Grünlandeinschlüsse im Gemeindegebiet, großflächig von Baulandbereichen (Wohnbauland) umgeben, lediglich im Südosten grenzt Grünland an.

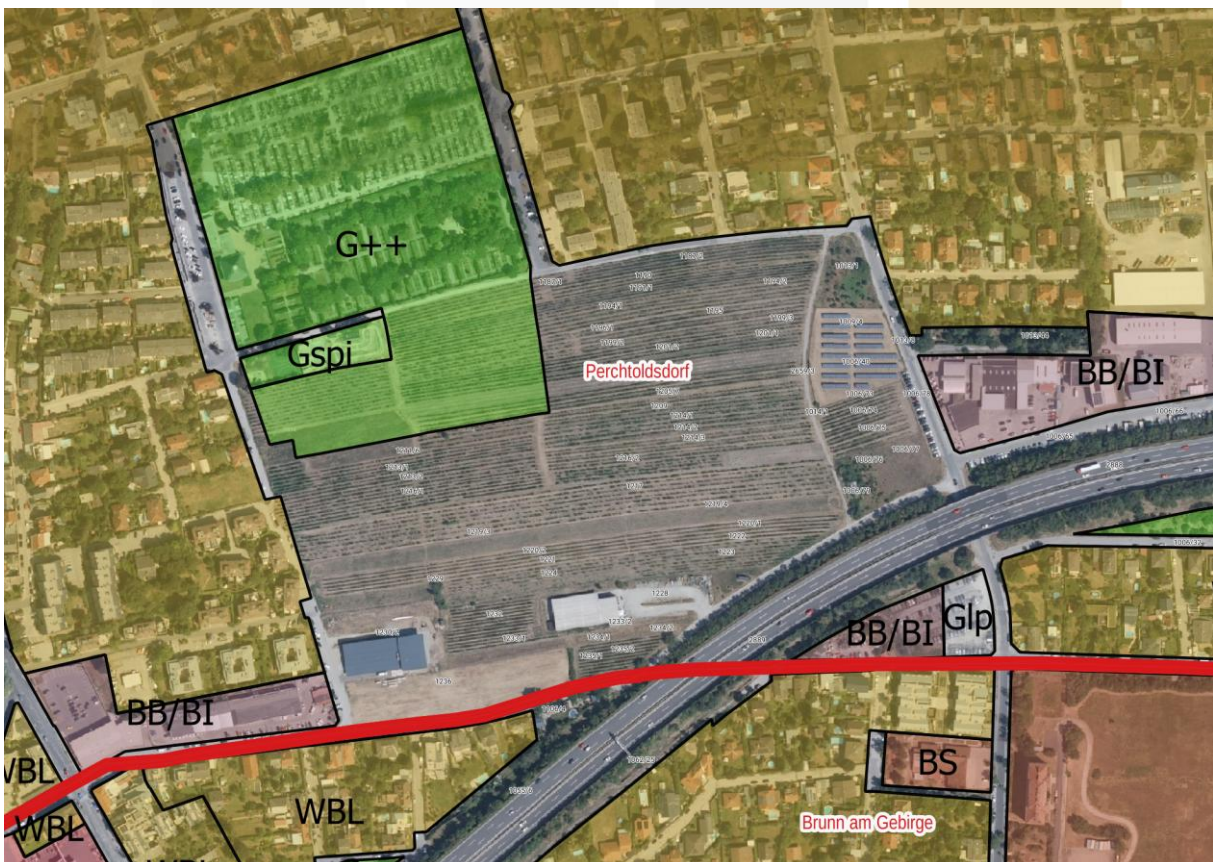


Abbildung 8: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Perchtoldsdorf

Großflächige landwirtschaftliche Nutzung in Perchtoldsdorf fast durchgehend von Wohnbauland und innerörtlicher Grünfläche (Friedhof) umgeben.



Abbildung 9: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Wolfsgraben

Einige Grundstücke im Gemeindegebiet von Wolfsgraben, die durchgehend von Bauland (überwiegend Wohnbauland) umgeben sind.



Abbildung 10: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Wolfgraben

Ein weiteres Beispiel aus Wolfgraben, einige kleinere Grundstücke, durchgehend von Wohnbauland umgeben.

3.2 Zusammenfassung

Die Widmungsumhüllende stellt die geometrische als auch inhaltliche Generalisierung gleichartiger Widmungsblöcke über Verkehrsflächen hinweg zu einem geometrischen Objekt dar und ist zur Darstellung des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes geeignet.

Den obigen Beispielen ist gemeinsam, dass diese im Siedlungsverband gelegen sind, von Baulandflächen (überwiegend Wohnbauland) umgeben sind und damit Flächen für innere Verdichtung darstellen.

Alle obigen Beispiele sind (noch) nicht als Bauland gewidmet, durch die umgebenden Bereiche des Wohnbaulandes sind diese jedenfalls als innerhalb des funktional und baulich zusammenhängenden Teils des Siedlungsgebietes situiert.

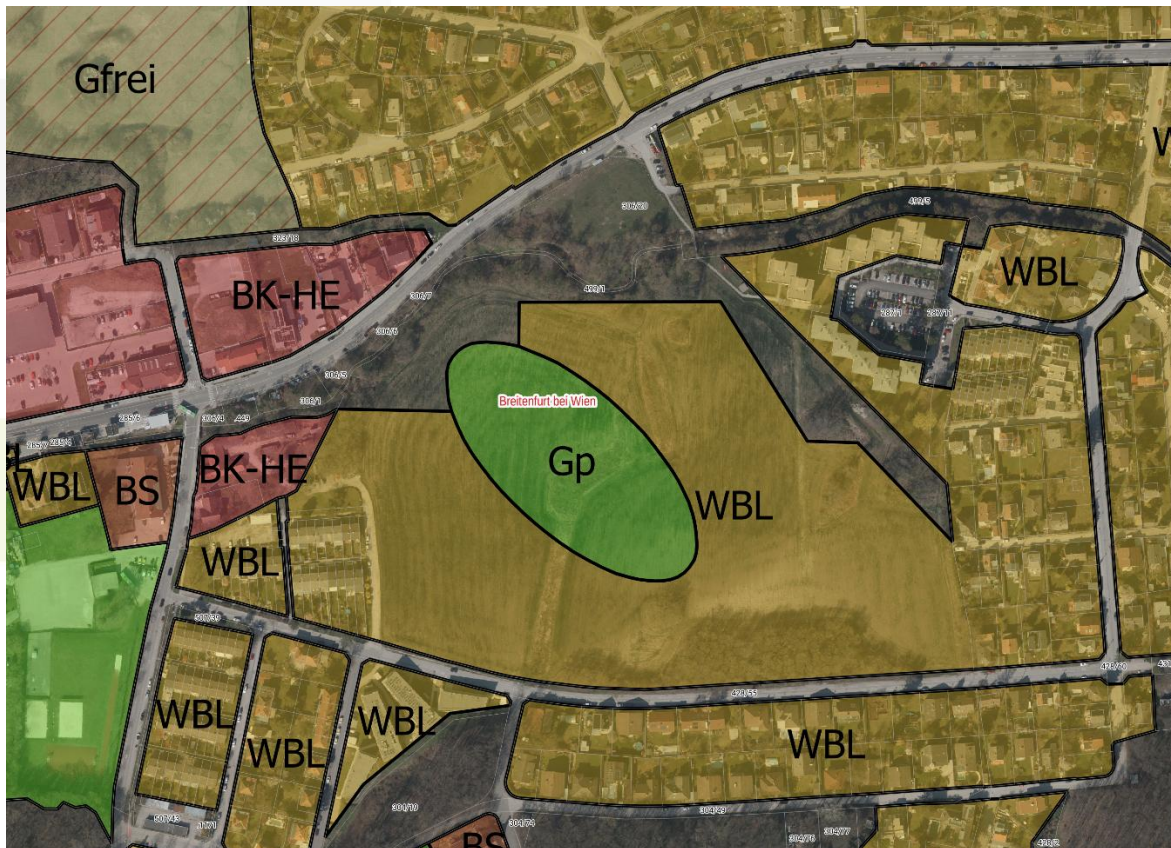


Abbildung 11: Ausschnitt Luftbild und Widmungsumhüllende Gemeinde Breitenfurt bei Wien

In gleicher Form wird oben das Planungsgrundstück dargestellt. Dieses ist bereits zu einem großen Teil als Bauland (Bauland-Kerngebiet-Aufschließungszone 4) gewidmet und wie die anderen Beispiele dreiseitig von Bauland umgeben.

Lediglich im Norden und Nordosten grenzen innerörtliche Grüngürtel an.

Der nördlich gelegene Grüngürtel mit der näheren Bezeichnung „Uferbegleitgrün“ stellt eine innerörtliche, den Bachlauf begleitende Grünfläche dar.

Der nordöstlich gelegene Grüngürtel hat die Zusatzbezeichnung „Siedlungsgliederung“, woraus hervorgeht, dass dieser Grüngürtel im Siedlungsverband situiert sein muss. Siedlungsbegrenzende Grüngürtel erhalten üblicherweise den Zusatz „Siedlungsrand“, „Siedlungsbegrenzung“ oder ähnliche Bezeichnungen.

Die Flächen nördlich, bzw. nordöstlich der Grüngürtel sind durchgehend als Wohnbauland gewidmet, zum überwiegenden Teil als Bauland-Kerngebiet.

Die Lage des Grundstücks Nr. 506/1 der KG Breitenfurt zu den umgebenden Baulandwidmungen und dem umgebenden Baubestand erfolgt nur durch eine Trennung mittels Verkehrsfläche oder Grüngürtel, sodass zusammenfassend festgehalten werden kann, dass das Grundstück innerhalb des funktional und baulich zusammenhängenden Teils des Siedlungsgebietes situiert ist.

4 STÄNDIGE BENUTZUNG FÜR SIEDLUNGS- UND VERKEHRSZWECKE

Nachfolgend wird geprüft, inwieweit eine Hochwassergefährdung am Standort gegeben ist und ob die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.

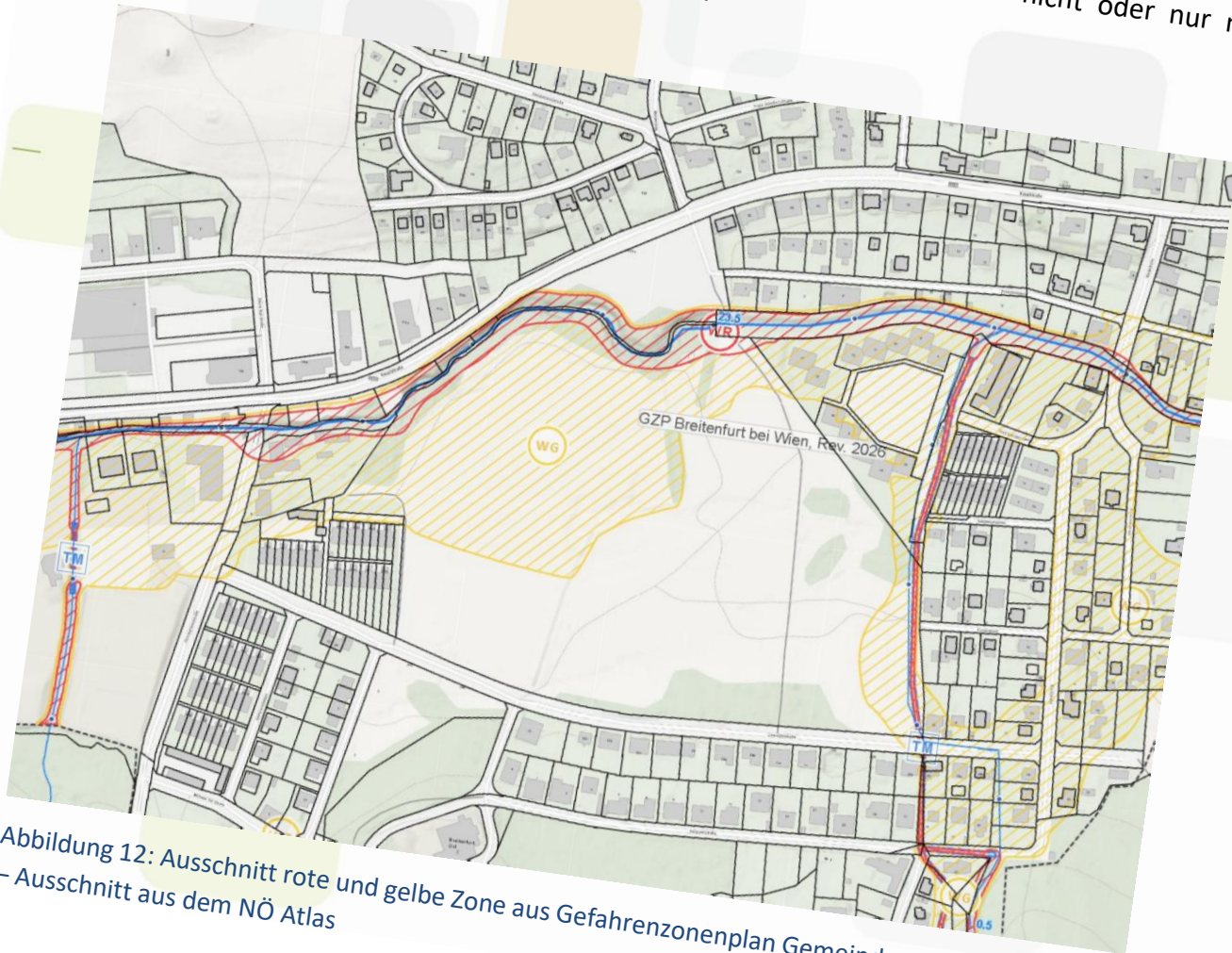


Abbildung 12: Ausschnitt rote und gelbe Zone aus Gefahrenzonenplan Gemeinde Breitenfurt bei Wien
 – Ausschnitt aus dem NÖ Atlas

Die vorstehende Darstellung zeigt einen Ausschnitt des Untersuchungsgebietes aus dem NÖ Atlas (Abfrage 22.04.2026) in dem auch die gelbe Zone aus dem Gefahrenzonenplan eingeblendet ist.
 Es ist ersichtlich, dass im Norden einige Teile des bereits als Bauland-Kerngebiet-Aufschließungszone 4 gewidmeten Grundstücks von einer Überflutung betroffen sind.

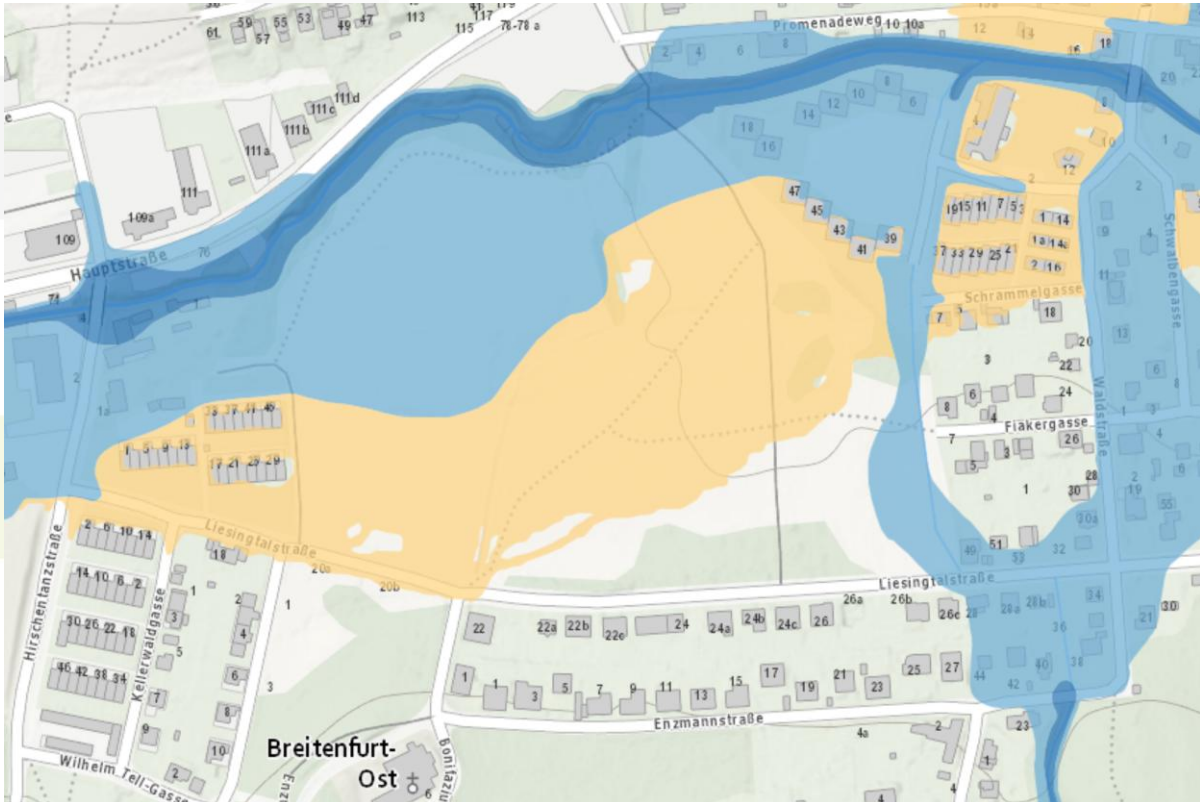


Abbildung 13: Ausschnitt mittlere und niedrige Gefährdung aus Hochwasserrisikozone Gemeinde Breitenfurt bei Wien

Obige Darstellung zeigt einen Ausschnitt des Untersuchungsgebietes aus der Hochwasserrisikozone Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (Abfrage 22.04.2026) in dem die Flächen mit mittlerer Gefährdung eingeblendet sind.

Mittlere Gefährdung (hellblau): Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich

Die Abgrenzung dieser Fläche deckt sich im Wesentlichen mit der gelben Zone aus dem Gefahrenzonenplan (siehe Abbildung 12).

Niedrige Gefährdung (gelb): Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Es handelt sich daher nur um Teile des Untersuchungsgebietes, die überhaupt von einer relevanten Gefährdung (gelbe Zone = HW100) betroffen sind. Diese liegen im Norden, entlang des Fließgewässers.

Wie aus den Darstellungen 12 bis 13 ersichtlich, sind auch die östlich und westlich gelegenen Flächen von diesen Gefährdungen betroffen.

In diesen Bereichen sind die bestehenden und bebauten Siedlungsgebiete jedenfalls in ähnlicher Weise und großflächiger von einer Überflutung mittlerer Gefährdung betroffen.

Diese ebenfalls überfluteten Flächen werden für Siedlungs- und Verkehrszwecke jedenfalls genutzt und ist kein unverhältnismäßig hoher Aufwand damit verbunden.

Durch die im Norden des Untersuchungsgebietes bestehende Hochwassergefährdung auf einem Teil des Grundstück Nr. 506/1 der KG Breitenfurt, ist die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke gegeben, bzw. nur mit einem geringem Aufwand möglich.

Dies betrifft in erster Linie die Umsetzung von baulichen Maßnahmen wie z.B. Geländeabsenkungen in einem Teil der Flächen mit der Widmung Grünland-Park, um Retentionsraum zu schaffen.

5 ZUSAMMENFASSUNG

Im Zuge dieser fachlichen Beurteilung wurde untersucht, ob es sich beim Grundstück 506/1, KG Breitenfurt,

1. um einen Standort im geschlossenen Ortsgebiet handelt
2. ob die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist

Wie die Analyse verschiedener Siedlungsgebiete im Wienerwald zeigt, sind sehr häufig Grünlandeinschlüsse und unbebaute Flächen im Ortsgebiet bestehend.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um einen unbebauten, aber bereits lange als Bauland-Kerngebiet-Aufschließungszone 4 gewidmeten Bereich, der wenngleich unbebaut innerhalb des geschlossenen Ortsgebietes situiert ist.

Im Weiteren wurde untersucht, welche Flächen von einer Hochwassergefährdung betroffen sind und inwieweit die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke möglich ist. Eine Hochwassergefährdung ist lediglich im nördlichen Teil des Bauland-Kerngebietes gegeben.

Im Nahbereich des untersuchten Grundstücks bestehen viele vergleichbare Flächen (inklusive Verkehrserschließungen) die in gleicher Weise als Bauland genutzt werden.

Es ist daher festzuhalten, dass das Grundstück Nr. 506/1 der KG Breitenfurt im geschlossenen Ortsgebiet situiert ist und auch die im Norden bestehende Hochwassergefährdung einer ständigen Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht entgegensteht.



Wolkersdorf im Weinviertel, im April 2026

DI Michael Fleischmann
Ingenieurkonsulent für
Raumplanung und Raumordnung