

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



Wien, am 10. 09. 2026

Behandlung der eingelangten Stellungnahmen Änderung 2026-1 des Bebauungsplanes und digitale Neudarstellung der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien

BLOCK 9C:

Folgende 4 Stellungnahmen sind der Gemeinde vom Amt der
Niederösterreichischen Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1)
übermittelt worden und mit Empfehlungen der Ortsplaner versehen:

- Ortsbildfachliche Stellungnahme von Dipl.-Ing. Petra Eichlinger; BD1-O-7/547-2026
Seite 2 - Seite 28.
- Naturschutz - Stellungnahme von Mag. Claus Stundner; BD1-N-8065/022-2026
Seite 29 - Seite 32
-
- Verkehrstechnisches Gutachten von Dipl.-Ing. Helmuth Merbaul; BD4-FB-4/014-2024
Seite 33 - Seite 39
-
- Bautechnische Stellungnahme von Dipl.-Ing. Dieter Schnaufer; BD4-FB-4/014-2024
Seite 40 - Seite 47

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



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
 z.H. Mag. Regine Lampl

Beilagen
BD1-O-7/547-2026
 Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

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

Bezug	Bearbeitung	02742/9005- Durchwahl	Datum
-	Dipl.-Ing. Petra Eichlinger	13260	21. August 2026

Betrifft
 Marktgemeinde Breitenfurt, Änderung des Bebauungsplans

Ortsbildfachliche Stellungnahme

Anlass dieser Stellungnahme ist das Schreiben von Mag. Regine Lampl / Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht vom 10. August 2026 an die Abteilung BD1-O, zur Änderung des Bauungsplans der Marktgemeinde Breitenfurt. Dahingehend übermittelte die Marktge-
 meinde Breitenfurt das private Ortsbildgutachten des Arch. DI Hannes Toifel vom
 19.06.2026 sowie die Änderung des Bebauungsplans – Änderung Nr. 2026-1 Beschluss-
 exemplar vom 29.07.2026 bestehend aus der Verordnung, den gesamten Bebauungsbe-
 stimmungen inkl. Änderungen und des Motivenberichts und Änderungsanlasses

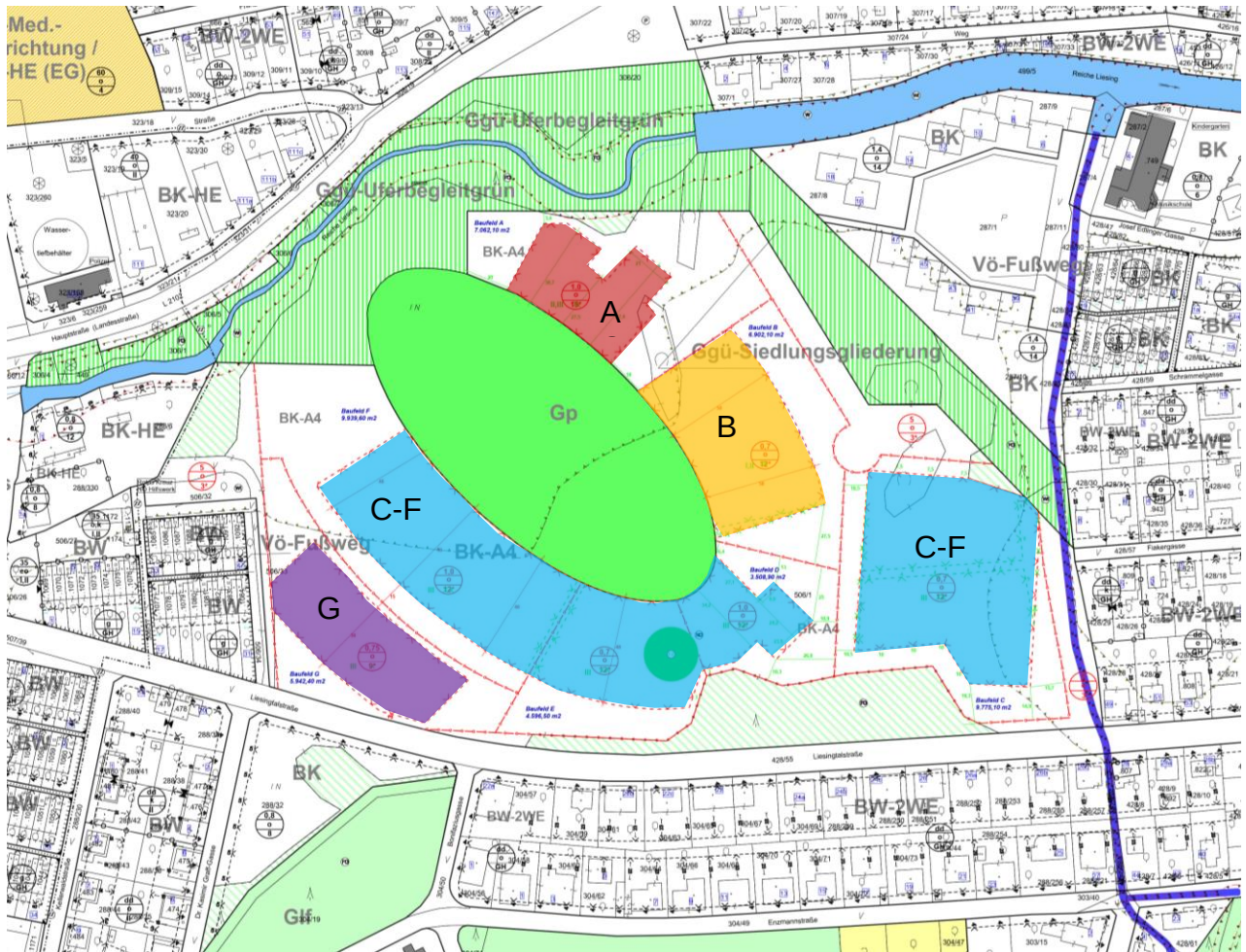
Es wird um Stellungnahme ersucht, ob im Gegensatz zur Erstbeurteilung eine mögliche
 Ortsbildverträglichkeit der zulässigen Bebauung auf Basis der nun vorgesehenen Bestim-
 mungen gegeben ist. Weiters wird ersucht, das vorliegende Privatgutachten auf Vollstän-
 digkeit und Schlüssigkeit zu prüfen.

Zur Frage der Ortsbildverträglichkeit der zulässigen Bebauung:

Die Änderung des Bebauungsplans – Änderung Nr. 2026-1 vom 06.03.2026 sah für die
 jeweiligen Baufelder Absoluthöhen von 9m, 12m und 15m vor, die weder durch zurückver-
 setzte Geschoße noch durch Steildächer überschritten werden durften. Die Änderung des

Bebauungsplans – Änderung Nr. 2026-1 Beschlussexemplar vom 29.07.2026 sieht nun Bauklassen vor. Bei den Baufeldern A bis G sollen die maximale Gebäudehöhe auf folgende Bauklassen geändert werden:

- Baufeld A ■ von 15m auf Bauklasse II,III
- Baufeld B ■ von 12m auf Bauklasse I,II
- Baufeld C – F ■ von 12m auf Bauklasse III
- Baufeld G ■ von 9m auf Bauklasse III



Bebauungsplans – Änderung Nr. 2026-1 Beschlussexemplar vom 29.07.2026

Mit der geplanten Änderung werden die im nordöstlichen Bereich liegenden Baufelder A und B gegenüber dem vorhergehenden Entwurf deutlich reduziert. Während für diese Baufelder bislang Strukturhöhen von 12 m bzw. 15 m vorgesehen waren, die einen städtebaulichen Übergang zu den zwölf Baukörpern der siebengeschoßigen Wohnanlage in der Josef-Edlinger-Gasse hergestellt hätten, werden nunmehr die Bauklassen auf II, III bzw. I, II herabgesetzt. Demgegenüber wird das Baufeld G östlich der zweigeschoßigen Reihen-

häuser an der Ecke Liesingtalstraße / Hirschentanzstraße von einer bislang vorgesehenen Strukturhöhe von 9 m auf Bauklasse III angehoben.

Darüber hinaus wird im Motivenbericht auf die seit 1. März 2026 bestehende Möglichkeit einer Überschreitung der durch die Bauklasse bestimmten Bebauungshöhe um bis zu 1,5 m gemäß § 53a Abs. 1a verwiesen. Voraussetzung dafür ist, dass die Dachneigung des Gebäudes nicht mehr als 10° beträgt und kein Punkt des Gebäudes die festgelegte Bebauungshöhe zuzüglich 3 m überschreitet.

Auch wenn sich aufgrund der unveränderten Geschoßflächenzahlen keine Erhöhung der Geschoßfläche ergibt und die im Motivenbericht dargelegte Reduktion der Summe der Geschoßflächen lediglich durch das neu hinzugekommene Primärversorgungszentrum (PVZ) begründet ist, welches in der Aufstellung nicht erfasst wird, eröffnen die nunmehr vorgesehenen Bebauungsbestimmungen mit der Festlegung von Bauklassen und die damit einhergehende Regelung Bebauungshöhe + 6 m bzw. 3 m (gemäß §53a Abs. 1a) dennoch eine deutliche Steigerung der künftig realisierbaren Strukturhöhen gegenüber den Bebauungsbestimmungen vom 06.03.2026.

In diesem Zusammenhang ist weiters zu berücksichtigen, dass das Vorliegen der Bebauungsstudie „Wiesenpark“, welche die nunmehr eröffneten baulichen Möglichkeiten nicht vollständig ausschöpft, keine Garantie für eine künftig tatsächlich realisierbare Bebauung darstellt. Maßgeblich für die dahingehende Beurteilung der langfristig möglichen baulichen Entwicklung sind die nunmehr festgelegten Bebauungsbestimmungen. Die in der Bebauungsstudie dargestellten Baukörper können daher nicht als verbindliche oder maximal mögliche künftige Bebauung gewertet werden.

Gemäß der Stellungnahme vom 8. Mai 2026 zeigt die Bilddokumentation des Baubestandes innerhalb der Flächenwidmung „Bauland Wohngebiet“ wie auch „Bauland Kerngebiet“, dass bis auf die siebengeschoßige Wohnanlage mit entsprechenden Alleinstellungsmerkmal die Anzahl von drei Geschoßen nicht überschritten wird bzw. dass der umgebende Baubestand mehrheitlich durch zweigeschoßige Baukörper, teilweise mit ausgebauten Dachgeschoßen, geprägt ist.

Die Änderung des Bebauungsplans – Änderung Nr. 2026-1 Beschlussexemplar vom 29.07.2026 sieht bis auf das Baufeld B und damit 85% der Gesamtfläche anstatt der bisherigen Änderung des Bebauungsplans vom 06.03.2026 mit 72,5% für Gebäude mit vier oberirdischen Geschoßen vor.

Insofern wird festgestellt, dass auch bei der Änderung des Bebauungsplans – Änderung Nr. 2026-1 Beschlussexemplar vom 29.07.2026 nicht ausreichend auf das charakteristische Ortsbild Rücksicht genommen wurde.

Die Argumentation des Motivenberichts, wonach die viergeschoßigen Gebäude niedriger als der Baumbestand der umliegenden Grüngürtel und Forstflächen seien und über begrünte Flachdächer verfügen werden, die aus menschlicher Perspektive jedoch nicht wahrnehmbar sind, vermag eine städtebauliche Einfügung ebenso wenig zu begründen wie der Verweis auf die geringere Fernwirkung gegenüber der siebengeschoßigen Wohnanlage.

Zur Frage der Vollständigkeit und Schlüssigkeit des Ortsbildgutachtens von Arch. DI Hannes Toifel vom 19.06.2026 wird folgendes festgestellt:

Gegenstand der Begutachtung war die Beantwortung der Frage, ob die im Entwurf vorgesehenen Bauvolumina im Hinblick auf Maßstäblichkeit, Bebauungsdichte und Ortsbild mit der bestehenden Ortsstruktur städtebaulich verträglich sind.

Zusätzlich sollte beurteilt werden, ob die vorgesehenen Bebauungsbestimmungen den materiell-rechtlichen Anforderungen des NL Raumordnungsgesetzes 2014 entsprechen und insbesondere im Hinblick auf Ortsbild, Maßstäblichkeit, Bebauungsdichte sowie der angestrebte geordnete Siedlungsentwicklung sachlich gerechtfertigt und verhältnismäßig sind.

Das Gutachten führt als Grundlage den Auflagenentwurf Änderung 2026-1 vom 06.03.2026 an, welcher jedoch aufgrund der Beschlussfassung vom 29.07.2026 nicht mehr Gegenstand des Änderungsverfahrens ist. Die sich aus der Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhen auf Bauklassen ergebende Möglichkeit einer deutlichen Steigerung der künftig realisierbaren Strukturhöhen gegenüber den Bebauungsbestimmungen vom 06.03.2026 bleibt im vorliegenden Gutachten insofern unbehandelt.

Zur Frage der Schlüssigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens wird folgendes festgestellt:

Die Befundaufnahme und Dokumentation beschränkt sich im Wesentlichen auf Fotografien der umliegenden Bebauung, zu denen teilweise Angaben zur Geschoßigkeit,

zur Dachform, zur Anordnung der Parkplätze sowie zur Lage der geplanten Baufelder gemacht werden. Angaben zur Maßstäblichkeit der jeweils dargestellten Objekte fehlen hingegen gänzlich. Gerade dieser Parameter wären jedoch erforderlich, um die bestehende Bebauungsstruktur der geplanten Bebauung gegenüberzustellen und das Beweisthema fundiert und nachvollziehbar beurteilen zu können.

Bezüglich der Bestandserhebung kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass es beim Umgebungsbereich insgesamt um eine heterogene Bebauungsstruktur handelt, die von zweigeschoßigen Ein- und Zweifamilienhäusern über verdichtete Reihenhausanlagen bis zu Mehrfamilienhäusern mit bis zu sechs Obergeschoßen reicht. Eine Gewichtung dahingehend, welche der unterschiedlichen Bautypologien im Umgebungsbereich mehrheitlich vertreten sind bzw. welche Bautypologie das charakteristische örtliche Erscheinungsbild maßgeblich prägt, wird jedoch nicht vorgenommen.

Tatsächlich präsentiert sich der umgebende Baubestand, abgesehen von der siebengeschoßige Wohnanlage in der Josef Edlinger Gasse und der vier Flachdachbaukörper in der Doktor-Kasimir- Graff-Gasse (Bauland Kerngebiet) mit drei Vollgeschoßen als zweigeschoßige Baustruktur mit z.T. ausgebauten Dachgeschoß.

Bezüglich der Topografie, der Sichtverhältnisse und der Freiraumstruktur des gegenständlichen Grundstücks hält der Gutachter fest, dass neben dem dicht bewachsenen Grüngürtel entlang der Hauptstraße auch das Straßenprofil der Liesingtalstraße über großzügige Grün- und Parkstreifen auf beiden Seiten verfügt. Dadurch wird die Einsehbarkeit des Grundstücks erheblich eingeschränkt und es entstehen zusätzliche Abstände zur angrenzenden Bebauung. Diese räumlichen Gegebenheiten tragen wesentlich dazu bei, dass die visuelle Wahrnehmung des Grundstücks aus dem öffentlichen Straßenraum reduziert wird.

Diese vom Sachverständigen angeführte Einschränkung der Einsehbarkeit kann jedoch anhand des Bildmaterials, insbesondere Bild 19 – 1350775: Liesingtalstraße, rechts das geplante Baufeld G, dahinter die Bebauung in der Liesingtalstraße 1 bis 47, sowie der Abbildung 7 der ortsbildfachlichen Stellungnahme vom 8. Mai 2026 nicht als wesentlich nachvollzogen werden. Vielmehr zeigen beide Fotos, dass die geplante Bebauung aus dem öffentlichen Straßenraum jedenfalls deutlich wahrnehmbar sein wird. Die angeführten Grün- und Freiflächen mögen zwar zu einer gewissen Distanzierung beitragen, vermögen

jedoch eine relevante visuelle Wirkung der geplanten Bebauung auf den öffentlichen Raum nicht maßgeblich einzuschränken.



Bild 19 – 1350775: Liesingtalstraße, rechts das geplante Baufeld G, dahinter die Bebauung in der Liesingtalstraße 1 bis 47



Abbildung 7 der Stellungnahme vom 8. Mai 2026

Zur städtebaulichen Studie und Bebauungsstruktur wird im Gutachten festgehalten, dass zwischen den einzelnen Baukörpern großzügige Abstände und Freiräume vorgesehen

sind, die eine Durchwegung und Blickbeziehungen ermöglichen und dadurch zu einer Auflockerung der Bebauungsstruktur beitragen sollen. Dem im nordöstlichen Bereich geplanten Dorfplatz wird dabei eine identitätsstiftende Funktion zugeschrieben. Die vorgesehene ovale Grünfläche soll zusätzlich die visuelle Durchlässigkeit des Areals stärken und einen parkartigen Charakter vermitteln. In der Gesamtbetrachtung wird daraus abgeleitet, dass die geplanten Baukörper nicht als geschlossene Bebauungsstruktur in Erscheinung treten, sondern durch zusammenhängende Freiräume, Abstände und Sichtachsen gegliedert werden.

Allein auf dieser Grundlage und Annahme gelangt der Gutachter zur städtebaulichen Bewertung, dass der Bebauungsplanentwurf den Anforderungen an eine zeitgemäße Nachverdichtung eines Dorfgebietes Rechnung trägt. Eine über die teilweise erfolgten Angaben zur Geschoßigkeit, zur Dachform und zur Anordnung der Parkplätze hinausgehende Beschreibung des Ortsgebietes erfolgt jedoch nicht.

In der gutachterlichen Schlussfeststellung kommt der Sachverständige zu folgenden Ergebnis. *„Nach Auffassung des Sachverständigen stehen die geplanten Änderungen des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu einer klar ablesbaren, geordneten Bebauungsweise im traditionellen Ambiente. Vielmehr ist die vorgesehene Entwicklung als eine zeitgemäße, behutsame Weiterentwicklung im Sinne eines qualitätsvollen Weiterbauens im ortstypisch gewachsenen Siedlungscharakter zu bewerten“.*

Unklar ist, welche klar ablesbare, geordnete Bebauungsweise im traditionellen Ambiente, die mit der geplanten Änderungen des Bebauungsplans nicht im Widerspruch stehen sollen, der Sachverständige konkret meint. Vielmehr ergibt sich aus der Formulierung, dass der Sachverständige die durch die Änderung des Bebauungsplans künftig realisierbare Bebauung nicht dem tatsächlich vorhandenen Baubestand gegenüberstellt, sondern diese für sich genommen als „klar ablesbare, geordnete Bebauungsweise im traditionellen Ambiente“ bewertet, ohne darzulegen, worin sich diese Ordnung im Verhältnis zur bestehenden Bebauungsstruktur konkret manifestieren würde.

Für die Beurteilung, ob die im Entwurf vorgesehenen Bauvolumina im Hinblick auf Maßstäblichkeit, Bebauungsdichte und Ortsbild mit der bestehenden Ortsstruktur städtebaulich verträglich sind, ist jedoch ausschließlich die Gegenüberstellung der künftig möglichen Bebauung mit dem vorhandenen Baubestand maßgeblich.

Es hätte daher einer nachvollziehbaren Beurteilung bedurft, ob und in welchem Ausmaß sich die durch den geänderten Bebauungsplan ermöglichten Baukörper hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit, Geschoßigkeit, Bauweise und sonstigen prägenden Merkmale der bestehenden Bebauungsstruktur gerecht werden.

Eine isolierte Betrachtung des neuen Bebauungsplans vermag hingegen keinen Aufschluss darüber zu geben, ob tatsächlich eine Weiterentwicklung des ortstypischen Siedlungscharakters vorliegt oder ob durch die Planänderung vielmehr eine von der bestehenden Bebauungsstruktur abweichende Entwicklung ermöglicht wird. Das vorliegende Privatgutachten kann insofern nicht als vollständig und schlüssig bewertet werden.

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Dipl.-Ing. E i c h l i n g e r

Empfehlung des Ortsplaners: Die „Stellungnahme der Abt. BD1-N“, BD1-O-7/547-2026, vom 21.8.2026, „Ortsbildfachliche Stellungnahme“ stellt im Wesentlichen folgendes fest:

In der gutachterlichen Schlussfeststellung kommt der Sachverständige zu folgenden Ergebnis. „Nach Auffassung des Sachverständigen stehen die geplanten Änderungen des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu einer klar ablesbaren, geordneten Bebauungsweise im traditionellen Ambiente. Vielmehr ist die vorgesehene Entwicklung als eine zeitgemäße, behutsame Weiterentwicklung im Sinne eines qualitätvollen Weiterbauens im ortstypisch gewachsenen Siedlungscharakter zu bewerten“.

Unklar ist, welche klar ablesbare, geordnete Bebauungsweise im traditionellen Ambiente, die mit der geplanten Änderungen des Bebauungsplans nicht im Widerspruch stehen sollen, der Sachverständige konkret meint. Vielmehr ergibt sich aus der Formulierung, dass der Sachverständige die durch die Änderung des Bebauungsplans künftig realisierbare Bebauung nicht dem tatsächlich vorhandenen Baubestand gegenüberstellt, sondern diese für sich genommen als „klar ablesbare, geordnete Bebauungsweise im traditionellen Ambiente“ bewertet, ohne darzulegen, worin sich diese Ordnung im Verhältnis zur bestehenden Bebauungsstruktur konkret manifestieren würde.

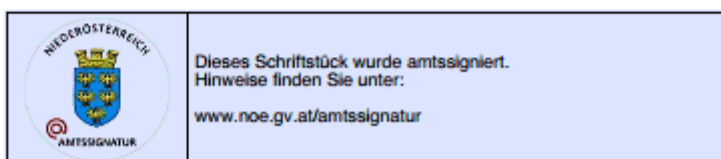
Für die Beurteilung, ob die im Entwurf vorgesehenen Bauvolumina im Hinblick auf Maßstäblichkeit, Bebauungsdichte und Ortsbild mit der bestehenden Ortsstruktur städtebaulich verträglich sind, ist jedoch ausschließlich die Gegenüberstellung der künftig möglichen Bebauung mit dem vorhandenen Baubestand maßgeblich.

- 8 -

Es hätte daher einer nachvollziehbaren Beurteilung bedurft, ob und in welchem Ausmaß sich die durch den geänderten Bebauungsplan ermöglichten Baukörper hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit, Geschoßigkeit, Bauweise und sonstigen prägenden Merkmale der bestehenden Bebauungsstruktur gerecht werden.

Eine isolierte Betrachtung des neuen Bebauungsplans vermag hingegen keinen Aufschluss darüber zu geben, ob tatsächlich eine Weiterentwicklung des ortstypischen Siedlungscharakters vorliegt oder ob durch die Planänderung vielmehr eine von der bestehenden Bebauungsstruktur abweichende Entwicklung ermöglicht wird. Das vorliegende Privatgutachten kann insofern nicht als vollständig und schlüssig bewertet werden.

NÖ Landesregierung
Im Auftrag
Dipl.-Ing. Eichlinger



Diese Stellungnahme soll zur Kenntnis genommen werden, aber aufgrund der rechtlichen Stellungnahme von Herrn Dr. Michael Schweda vom 15.9.2026 „Rücksichtnahme auf die Ortsbildgestaltung im Sinne des § 29 Abs 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014“

Schweda | Rechtsanwalt



Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien
z. Hd. Bürgermeister Wolfgang Schredl
Hirschentanzstraße 3
2384 Breitenfurt bei Wien

Per E-Mail: schredl@gemeinde-breitenfurt.at

Dr. Michael Schweda
Schlussplatz 1
A-2331 Vösendorf

+43 (0) 2236 382642
www.schweda-rechtsanwalt.at
kanzlei@schweda-rechtsanwalt.at

Vösendorf, 15.09.2026/MS
Unser Zeichen: MS 67/24

Betrifft: Rücksichtnahme auf die Ortsbildgestaltung im Sinne des § 29 Abs 1 NÖ
Raumordnungsgesetz 2014

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Zum im Betreff genannten Themenpunkt erlaube ich mir nachstehende, rechtliche Stellungnahme abzugeben.

Ausgangspunkt meiner rechtlichen Betrachtung ist § 29 Abs 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG):

(1) Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für

- die Bebauung und*
- die Verkehrserschließung*

festzulegen.

Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.

Dem gegenüber hält beispielsweise § 56 Abs 1 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO) wie folgt fest:

(1) Bauwerke, Abänderungen an Bauwerken, sonstige Vorhaben allenfalls in Verbindung mit Bauwerken oder Veränderungen der Höhenlage des Geländes, die einer Bewilligung bedürfen, sind –

Dr. Michael Schweda
UID: AT U69100368
ADVM-Code: R208673

Erste Bank AG
AT18 2011 1829 8698 9900
GIBAAATWWXXX

unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.

Während § 56 Abs 1 NÖ BO somit explizit auf das gegebene Ortsbild verweist, spricht § 29 Abs 1 NÖ ROG davon, dass auf die Ortsbildgestaltung Rücksicht zu nehmen ist.

Es zeigt sich somit, dass der Gesetzeswortlaut des § 29 Abs 1 NÖ ROG zum einen nicht vom „gegebenen“ Ortsbild spricht und zum anderen auch den Begriff „Ortsbildgestaltung“ verwendet.

Das Wort „Gestaltung“ wird grundsätzlich sowohl in der Bedeutung „des Gestaltens“, also des Prozesses der Formgebung, als auch in der Bedeutung „des Gestaltetseins“ (die sichtbare Art, wie etwas angelegt oder geformt ist) verwendet.

Die erste Bedeutungsvariante würde somit nahelegen, dass durch das Wort „Ortsbildgestaltung“ auch ein proaktiver Prozess der behutsamen Fortentwicklung des Ortsbildes durch den Verordnungsgeber gesetzlich gedeckt ist.

Sowohl der fehlende Verweis auf das „gegebene“ Ortsbild, als auch die Wortwahl „Ortsbildgestaltung“ deuten meines Erachtens darauf hin, dass der Gesetzgeber dem Verordnungsgeber damit – im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen Planungsziele im Sinne einer finalen Determinierung – ein gewisses Planungsermessen bei der Erlassung eines Bebauungsplanes sowie der Festlegung der Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung eingeräumt hat, der Verordnungsgeber somit nicht zwingend und ausschließlich an das „gegebene“ Ortsbild gebunden ist.

Dies erscheint auch nachvollziehbar, da ein striktes Verharren am „gegebenen“ Ortsbild durch den Verordnungsgeber selbst, und somit nicht etwa durch die diese Verordnung lediglich vollziehende Baubehörde, dem Verordnungsgeber keinerlei Weiterentwicklungsmöglichkeit einräumen würde, was meines Erachtens den festgelegten Planungszielen und dem Planungsermessen widersprechen würde.

Dabei darf auch nicht außer Acht gelassen werden, dass § 29 Abs 1 NÖ ROG dem Verordnungsgeber selbst vorgibt, dass

- von den Ergebnissen der Grundlagenforschung auszugehen ist, und
- auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung,

der Bebauungsplan die Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung festzulegen hat.

Grundlage für die Festlegung der Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung sind somit die Ergebnisse der Grundlagenforschung und vor allem auch insbesondere die Zielsetzung des örtlichen Raumordnungsprogramms.

Dabei ist weiters auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.

Der Gesetzgeber verlangt daher eine Berücksichtigung bzw. Rücksichtnahme von bzw. auf mehrere(n) „Planungsziele(n)“, die jedoch grundsätzlich miteinander auch in einem Zielkonflikt geraten können.

Bereits die Anordnung, wonach einerseits auf die Ortsbildgestaltung, andererseits jedoch auch auf die Umwelt Rücksicht zu nehmen ist, kann zu einem Zielkonflikt bzw. einem Konflikt öffentlicher Interessen führen.

So kann etwa die Rücksichtnahme auf die Umwelt – im Sinne einer sparsamen Flächenverwendung und einer möglichst sparsamen Versiegelung – eher für eine höhere Bebauung und die Rücksichtnahme auf die Ortsbildgestaltung eher dagegen sprechen, was zu dem angeführten Ziel- bzw. Interessenskonflikt führen kann.

Gerade umweltspezifische Themen haben in den vergangenen Jahren besonderes Augenmerk erfordert, dies wird meiner Einschätzung nach auch zukünftig der Fall sein.

Dabei ist aufgrund der gesetzlichen Anordnung im § 29 Abs 1 NÖ ROG auch auf die Zielsetzung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien Bedacht zu nehmen. Auch aufgrund dieser Zielsetzungen kann es daher zu Ziel- bzw. Interessenskonflikten kommen.

Weiters ist auch zu berücksichtigen, dass gemäß § 1 Abs 2 Z 3 NÖ ROG bei der Vollziehung dieses Gesetzes insbesondere folgende Leitziele beachtet werden sollen:

- b) Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien.

Auch dieses besondere Leitziel für die örtliche Raumordnung sieht daher das Anstreben einer möglichst flächensparend verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten vor.

Zusammengefasst ergibt sich daher bereits aus § 29 Abs 1 NÖ ROG sowie aus den besonderen Leitzielen für die örtliche Raumordnung, aber auch aus den Zielen des örtlichen Raumordnungsprogramms der

Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien, dass unterschiedliche (Planungs-)Ziele bestehen, die zueinander auch in einen Zielkonflikt geraten können.

Allgemein legt der Verfassungsgerichtshof (in seiner Judikatur zu Flächenwidmungsplänen) an Flächenwidmungspläne die Anforderung, dass diese geeignet sein müssen, die jeweils angestrebten Ziele zu erreichen (VfSlg 14.143/1995); dabei muss nicht zwingend die bestmögliche und zweckmäßigste Lösung getroffen werden, doch jedenfalls eine solche, die mit dem Gesetz im Einklang steht (VfSlg 18.162/2007, 18.823/2009). **Welchen Zielen Vorrang zukommt, liegt nach ausreichender Interessensabwägung im planerischen Gestaltungsspielraum (VfSlg 18.823/2009).**

Der zuletzt in Fettdruck wiedergegeben Satz, wonach es (nach ausreichender Interessensabwägung) im planerischen Gestaltungsspielraum liegt, welchen Zielen der Vorrang gegeben wird, findet sich auch im Erkenntnis des VfGH vom 23.09.2016, V 98/2015, wobei der Wortfolge „planerischer Gestaltungsspielraum“ die Wörter „des Gesetzgebers“ angefügt sind. Aus dem Erkenntnis selbst und dem Verweis auf das Erkenntnis VfSlg 18.823/2009 lässt sich jedoch erschließen, dass damit der „Verordnungsgeber“ gemeint war, zumal der VfGH auf die im Vorlagebericht zum Plandokument enthaltene Interessensabwägung, in der der Verordnungsgeber umfangreich auf die angestrebten Ziele und Entwicklungen und ihre Umsetzung einging, verwies (vgl. auch *Pallitsch/Pallitsch/Kleewein*, Niederösterreichisches Baurecht, 12. Auflage, § 29 NÖ ROG E 12, S. 1953, wo die Wörter „des Gesetzgebers“ in der Zitierung der Entscheidung nicht übernommen wurden).

Zusammengefasst kann daher festgehalten werden, dass die Entscheidung, welchen Zielen bzw. (öffentlichen) Interessen Vorrang zukommt, im planerischen Gestaltungsspielraum des Verordnungsgebers liegt, wobei dieser eine nachvollziehbare und ausreichende Interessensabwägung vorzunehmen hat.

Wesentlich ist daher, dass eine entsprechend ausreichende Grundlagenforschung vorliegt und dass die einzelnen, in Betracht kommenden öffentlichen Interessen (etwa Ortsbildgestaltung, Umwelt etc.) in Form der einzelnen (Planungs-)Ziele sowie allfällige Interessen von Privaten nachvollziehbar abgewogen werden müssen, damit erkennbar ist, welchen Zielen aus welchen Gründen der Verordnungsgeber schließlich Vorrang gegeben hat. Die getroffenen Festlegungen im Bebauungsplan müssen zudem im Hinblick auf das verfolgte Planungsziel ausreichend begründet sein. Die Entscheidungsgrundlagen des Verordnungsgebers müssen dabei in ausreichendem Maß erkennbar sein.

Mit freundlichen Grüßen,
Dr. Michael Schweda

und dem Gutachten „Marktgemeinde Breitenfurt, Bebauungsplan Änderung 2026-1, Grundstück 506/1, KG Breitenfurt, Fachliche Beurteilung der vorliegenden Ortsbildgutachten“ von Herrn DI Michael Fleischmann „RaumRegionMensch“, erstellt im September 2026



ZT GmbH

RaumRegionMensch

Gutachten

Marktgemeinde Breitenfurt

Bebauungsplan Änderung 2026-1

Grundstück 506/1, KG Breitenfurt

Fachliche Beurteilung der vorliegenden Ortsbildgutachten



1 Ausgangssituation

In einem Verfahren zur Neuerstellung eines Teilbebauungsplanes in der Gemeinde Breitenfurt wurde für ein zentral gelegenes Gebiet aufbauend auf einem Bebauungskonzept ein Teilbebauungsplan ausgearbeitet und durch sechs Wochen öffentlich aufgelegt.

Zu diesem Entwurf hat die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht mit Datum vom 14.04.2026 an die Gruppe Baudirektion, Abteilung allgemeiner Baudienst-Ortsbildpflege um Erstellung einer ortsbildfachlichen Stellungnahme ersucht.

Von der Abteilung allgemeiner Baudienst-Ortsbildpflege wurde eine ortsbildfachliche Stellungnahme mit Datum 08.05.2026 von DI Petra Eichlinger erstellt.

Von der Marktgemeinde Breitenfurt wurde am 03.03.2026 ein privates Ortsbildgutachten bei Architekt DI Hannes Toifel angefordert, in dem zu klären ist, ob die im Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Bauvolumina im Hinblick auf Maßstäblichkeit, Bebauungsdichte und Ortsbild mit der bestehenden Ortsstruktur verträglich sind.

Für diesen Bebauungsplan wurde ein Beschlussexemplar vorbereitet (29.07.2026) und für die weitere Beurteilung an die Rechtsabteilung übermittelt.

Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht hat mit Datum vom 10.08.2026 an die Gruppe Baudirektion, Abteilung allgemeiner Baudienst-Ortsbildpflege um Erstellung einer ortsbildfachlichen Stellungnahme zu den vorliegenden Beschlussunterlagen und dem privaten Ortsbildgutachten des Arch. DI Hannes Toifel ersucht.

Marktgemeinde Breitenfurt

Fachliche Beurteilung der vorliegenden Ortsbildgutachten



2 Aufgabenstellung

Im Auftrag der Marktgemeinde Breitenfurt soll für den erstellten Teilbebauungsplan überprüft werden, wie weit die vorliegenden Unterlagen und die vorliegenden Stellungnahmen zum Ortsbild schlüssig und nachvollziehbar sind und eine Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt darstellen, bzw. inwieweit dem Gemeinderat empfohlen wird, diesen Vorgaben entsprechend zu folgen.



3 Gesetzliche Rahmenbedingungen

NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Im NÖ Raumordnungsgesetz sind die Zielsetzungen für die örtliche Raumplanung)§ 1, Absatz 2, Ziffer 3) und in der Folge auch die Vorgaben für die Erlassung eines Bebauungsplanes im § 29 geregelt.

3. Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung:

- b) Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien.*

Dabei handelt es sich um eines von mehreren besonderen Leitzielen für die örtliche Raumplanung, das besonders in den letzten Jahren durch den Flächenverbrauch von lockeren Siedlungsstrukturen verstärkte Aufmerksamkeit geschenkt wird.

§ 29

Erlassung des Bebauungsplanes

- (1) Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für*

- die Bebauung und*
- die Verkehrserschließung*

festzulegen.

Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.

- (2) Ein Bebauungsplan darf für*

- den gesamten Gemeindebereich*
- einzelne Ortschaften oder*
- abgrenzbare Teilbereiche*

erlassen werden.

Abgrenzbare Teilbereiche sind z. B. Altstadt- und andere Stadtviertel, die durch überörtliche Verkehrsflächen, Flussläufe u. dgl. augenscheinlich getrennt sind, aber auch neu aufgeschlossene Baulandbereiche und Aufschließungszonen. Ein Bebauungsplan darf für die genannten Bereiche ersatzlos aufgehoben werden.

Marktgemeinde Breitenfurt

Fachliche Beurteilung der vorliegenden Ortsbildgutachten



- (3) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) und den dazugehörigen Plandarstellungen.*
- (4) Die näheren Bestimmungen über die Ausführung und die äußere Form der Plandarstellungen, die Maßstäbe, das Material und die Planzeichen werden mit Verordnung der Landesregierung festgelegt.*
- (5) Die Eigentümer haben das Betreten ihrer Liegenschaften durch den Verfasser des Bebauungsplans oder dessen Beauftragten sowie die erforderlichen Vermessungen und sonstigen Feststellungen zu gestatten. Für einen allfälligen Schaden steht dem Geschädigten eine Entschädigung durch die Gemeinde zu.*



4 Rechtliche Einordnung

Die Vorgaben aus dem NÖ Raumordnungsgesetz sind insbesondere im Absatz 1 für die weiteren Planungs- und Gestaltungsüberlegungen relevant.

Für das Planungsgebiet gibt es eine intensive Grundlagenerhebung, die auch die umgebende Bebauung entsprechend berücksichtigt.

„auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung“

Im zugehörigen Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Breitenfurt sind im I. Abschnitt – Ziele unter § 4 Sonstige Maßnahmen, Abs. 5 Siedlungswesen und Ortsbild dazu festgelegt:

*b.) Erstellung von Parzellierungs- und Erschließungsvorschlägen für alle größeren Grundabteilungen zur **Optimierung der Siedlungsstruktur**, der Wohndichte und der Baulanderschließung innerhalb der nächsten Jahre im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten*

Unbestritten ist festzuhalten, dass das vorgesehene Bauvorhaben und der für das Planungsgebiet vorgesehene Bebauungsplan eine Optimierung der Siedlungsstruktur mit sich bringt, weil eine hohe Bebauung mit großem Grünflächenanteil, die einem Ortszentrum entsprechend ist, umgesetzt werden soll.

*c.) Propagierung und Unterstützung **strukturverbessernder Siedlungsformen** durch entsprechende Festlegung in Gestaltungsvorschlägen, sowie durch entsprechende Beratung.*

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die Umsetzung einer strukturverbessernden Siedlungsform, weg vom großen Flächenverbrauch durch Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser, hin zu einer der Umgebung entsprechend hohen Bebauung mit Geschosswohnbauten.

d.) Berücksichtigung der ortsbildprägenden Bau- und Landschaftselemente durch Festlegung im Bebauungsplan.

Die ortsbildprägenden Landschaftselemente wurden sowohl im Flächenwidmungsplan, als auch im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

„Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.“

Die gesetzlichen Vorgaben bedeuten eine Rücksichtnahme auf die beiden angeführten Themen, aber keine zwingende Verpflichtung diese zu berücksichtigen.

Diese Vorgaben stellen einen klassischen Zielkonflikt dar, wie er in der Raumordnung immer wieder vorkommt.

Eine Berücksichtigung der Ortsbildgestaltung ausgehend vom Bestand könnte bei jedem großvolumigen Bauvorhaben einen Widerspruch auslösen und wären die

Marktgemeinde Breitenfurt

Fachliche Beurteilung der vorliegenden Ortsbildgutachten



Entwicklungsmöglichkeiten einer Gemeinde damit sehr eingeschränkt.

Die Berücksichtigung der Umwelt könnte im Extremfall bedeuten, dass gar keine Bebauung mehr durchgeführt wird.

Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber einen Rahmen definieren wollte, der bei konkreten Planungen entsprechend überprüft und wenn möglich aufgelöst werden soll.

Im konkreten Fall bedeutet dies, dass sowohl auf die Ortsbildgestaltung, als auch auf die Umwelt Rücksicht genommen werden soll.

Bei der Umsetzung wurde eine Zielabwägung vorgenommen und auf Grund der zentralörtlichen Bedeutung des Planungsgebietes einer teilweise höheren Bebauung als in der Umgebung bestehend, dafür einer weniger dichten Bebauung mit größerem Grünflächenanteil der Vorrang gegeben wurde.



5 Vorliegende Beurteilungen in Hinblick auf Ortsbild

5.1 Ortsbildfachliche Stellungnahme 08.05.2026

In der von DI Petra Eichlinger (Abteilung allgemeiner Baudienst-Ortsbildpflege) erstellten ortsbildfachlichen Stellungnahme wird die Bebauung der umgebenden Straßenzüge analysiert und werden die daraus resultierenden Bebauungsbereiche zusammengefasst.

Warum die aus 12 Baukörpern bestehende siebengeschossige Wohnanlage als städtebauliches Alleinstellungsmerkmal qualifiziert wird, ist nicht nachvollziehbar. Dies umso mehr, dass mit diesem Bauvorhaben den Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Breitenfurt entsprochen wird.

Die fachliche Stellungnahme mündet mit der Feststellung:

Die Bilddokumentation des Baubestandes zeigt, dass sowohl in der Widmung Bauland Wohngebiet, als auch entlang der Hauptstraße in der Widmung Bauland Kerngebiet, bis auf die siebengeschossige Wohnanlage mit entsprechendem Alleinstellungsmerkmal, beim gesamten Gebäudebestand die Anzahl von drei Geschoßen nicht überschritten wird bzw. der umgebende Baubestand mehrheitlich durch zweigeschoßige Baukörper geprägt ist.

5.2 Privates Ortsbildgutachten vom 19.06.2026

Das Ortsbildgutachten von Architekt DI Hannes Toifl vom 19.06.2026 grenzt den Untersuchungsbereich ab und definiert die Sichtbeziehungen von den öffentlich zugänglichen Straßenzügen.

Der Gutachter fasst zusammen, dass eine heterogene Bebauungsstruktur gegeben ist, die von zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern über verdichtete Reihenhausanlagen bis zu Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6sechs Obergeschossen reicht.

Er verweist darauf, dass durch die dicht bewachsenen Grüngürtel im Umgebungsbereich und die breiten Straßenräume die Einsichtigkeit auf das Grundstück 506/1 reduziert wird.

Der Gutachter stellt abschließend fest, dass sich aus den Feststellungen aus der Befundung und der in der städtebaulichen Studie dargestellten Bebauung eine klare gutachterliche Beurteilungsgrundlage ergibt.

Nach Auffassung des Gutachters stehen die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu einer klar ablesbaren, geordneten Bebauungsweise im traditionellen Ambiente. Vielmehr ist die vorgesehene Entwicklung als eine zeitgemäße, behutsame Weiterentwicklung im Sinne eines qualitätsvollen Weiterbaus im ortstypisch



gewachsenen Siedlungscharakter zu bewerten.

Die in der Studie dargestellte Bebauung bildet die Grundlage für eine klare und geordnete städtebauliche Struktur. Dabei bleiben die landschafts- und ortsbildprägenden Merkmale sowie der gewachsene Siedlungscharakter in ihrer wesentlichen Ausprägung erhalten.

5.3 Ortsbildfachliche Stellungnahme 21.08.2026

In der von DI Petra Eichlinger (Abteilung allgemeiner Baudienst-Ortsbildpflege) erstellten zweiten ortsbildfachlichen Stellungnahme wird auf das private Ortsbildgutachten des Arch. DI Hannes Toifel und das Beschlussexemplar zum Bebauungsplan vom 29.07.2026 Bezug genommen.

Auf Grund der Änderung von einer bisher vorgesehenen absoluten Gebäudehöhe der Baukörper zur vorgesehenen Festlegung von Bauklassen ergeben sich in Teilbereichen eine Reduktion der zulässigen Gebäudehöhen, in Teilbereichen eine Anhebung.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Bebauungsstudie zwar die im Bebauungsplan eröffneten Möglichkeiten nicht vollständig ausschöpft, für die Beurteilung der langfristig möglichen Bebauung sind aber die festgelegten Bebauungsbestimmungen maßgeblich.

Dazu wird festgestellt, dass das vorgelegte Beschlussexemplar nicht ausreichend auf das charakteristische Ortsbild Rücksicht nimmt.

Das private Ortsbildgutachten nimmt nur auf den aufgelegten Entwurf Bezug und tätigt keine Aussagen zu dem damals noch nicht vorliegenden Beschlussunterlagen vom 29.07.2026.

Es wird auf die im Gutachten angeführte eingeschränkte Einsichtigkeit eingegangen und das Nichtzutreffen durch das Aufzeigen von Fotos mit Gegenbeispielen (aus der ortsbildfachlichen Stellungnahme vom 08.05.2026) verwiesen. Dabei wird auch die Abbildung 7 angeführt, die eine Höhengsilhouette von ca. 9 m für die bestehenden Reihenhäuser im Bereich Liesingtalstraße / Hirschentanzstraße aufzeigt.

Die Verfasserin der Stellungnahme kommt zum Ergebnis, dass eine isolierte Betrachtung des neuen Bebauungsplans keinen Aufschluss darüber zu geben vermag, ob eine Weiterentwicklung des ortstypischen Siedlungscharakters vorliegt oder ob durch die Planänderung eine von der bestehenden Bebauungsstruktur abweichende Entwicklung ermöglicht wird. Das Privatgutachten wird daher als nicht vollständig und schlüssig bewertet.



6 Beurteilung der vorliegenden Unterlagen

6.1 Ortsbildfachliche Stellungnahmen

Die beiden Gutachten zeigen die umgebenden bestehenden Bebauungsstrukturen anhand von Fotodokumentationen auf und stellen diese dem geplanten Bebauungsplan (Beschlussunterlagen vom 29.07.2026) gegenüber.

Ausgeklammert wird bei beiden Stellungnahme, dass der Bebauungsplan der Umgebungsbereiche für einige Teilflächen eine deutlich höhere Bebauung als der Bestand ermöglicht.

Nachfolgend ein Teilbereich an der Hauptstraße, nördlich des Planungsgebietes, für den aktuell die Bauklasse II festgelegt ist und diese damit in Bezug zum § 53a, Abs. 1a, eine Überschreitung um bis zu 1,5 m erlaubt, wenn die Dachneigung nicht mehr als 10° beträgt und kein Punkt des Gebäudes die festgelegte Bebauungshöhe zuzüglich 3 m überschreitet.

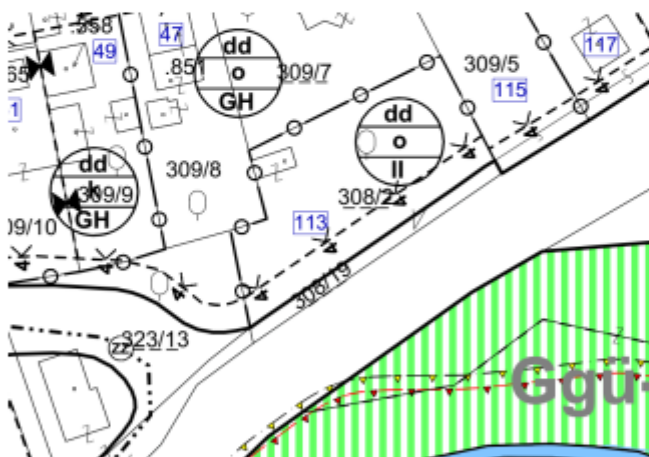


Abbildung 1: Ausschnitt Bebauungsplan Hauptstraße Nord

Gleiches gilt für einen Großteil des Baublocks nördlich der Hauptstraße (östlich der Georg Sigl-Straße), auch in diesem Bereich ist aktuell die Bauklasse II vorgesehen, was eine deutliche Erhöhung gegenüber den Bestandsgebäuden erlaubt.

Marktgemeinde Breitenfurt

Fachliche Beurteilung der vorliegenden Ortsbildgutachten

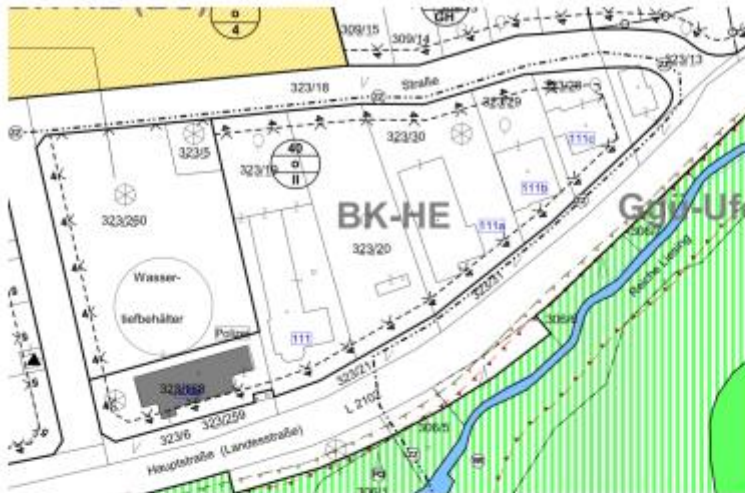


Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan Hauptstraße West

Als drittes Beispiel seit der Baublock südlich der Liesingtalstraße zwischen der Kellerwaldgasse und der Dr. Kasimir Graff-Gasse aufgezeigt, der ebenfalls aktuell die Bauklasse II vorsieht.



Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Liesingtalstraße Süd

Marktgemeinde Breitenfurt

Fachliche Beurteilung der vorliegenden Ortsbildgutachten

Die aufgezeigten Beispiele zeigen auf, dass in großen Teilbereichen die bestehende Bebauung aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern besteht, der aktuell gültige Bebauungsplan aber eine deutlich größere Höhe erlaubt. Bei der Ausnutzung der Bauklasse II und den Vorgaben des § 53a, Abs. 1a der NÖ Bauordnung, wird eine Überschreitung der Bauklasse um bis zu 1,5 m ermöglicht, wenn die Dachneigung nicht mehr als 10° beträgt und kein Punkt des Gebäudes die festgelegte Bebauungshöhe zuzüglich 3 m überschreitet. Damit wären in den oben gezeigten Standorten durchwegs dreigeschossige Gebäude möglich.



6.2 Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes

Festzuhalten ist, dass der Bebauungsplan auf ein Leitziel des NÖ Raumordnungsgesetzes Bezug nimmt, auf das *Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien.*

Die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehenen Geschossflächenzahlen und Gebäudehöhen, verbunden mit der intensiven Durchgrünung sowie der öffentlichen Durchwegung nehmen auf die örtlichen Gegebenheiten Bezug, ebenso wie die vorgesehene Höhenentwicklung, die sich an den in der Umgebung bereits bestehenden Gebäudehöhen orientiert.

6.3 Vorgaben aus dem örtlichen Raumordnungsprogramm

Das örtliche Raumordnungsprogramm in seiner geltenden Fassung legt einige Vorgaben für die weitere Entwicklung der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien fest, die auch im Zuge der Erstellung (oder Änderung) des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Das vorgesehene Nutzungskonzept mit einer Bebauung mit großem Grünflächenanteil und öffentlicher Durchwegung entspricht der Lage in einem Ortszentrum und stellt eine Weiterentwicklung und mäßige Nachverdichtung dar und dient damit zur **Optimierung der Siedlungsstruktur, der Wohndichte und der Baulanderschließung.**

Die im vorliegenden Nutzungskonzept vorgesehenen Planung des Siedlungsraumes schafft eine **strukturverbessernde Siedlungsform** im Ortszentrum von Breitenfurt bei Wien.

d.) Berücksichtigung der ortsbildprägenden Bau- und Landschaftselemente durch Festlegung im Bebauungsplan.

Die **ortsbildprägenden Landschaftselemente** werden im Rahmen der Planungsschritte im Flächenwidmungsplan und im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt und langfristig gesichert.



7 Resümee

Die vorliegenden fachlichen Beurteilungen nehmen auf die umgebende Bebauung Bezug, bewerten die teilweise höheren bestehenden Baukörper als Bauwerke mit städtebaulichem Alleinstellungsmerkmal ohne diese Gebäude auch als Grundlage für die Weiterentwicklung eines neuen Siedlungsgebietes zu berücksichtigen.

Das private Ortsbildgutachten des DI Toifel sieht eine behutsame und zeitgemäße Weiterentwicklung des ortstypisch gewachsenen Siedlungscharakters.

Die zweite ortsbildfachliche Stellungnahme von DI Eichlinger weist darauf hin, dass die vorliegende Bebauungsstudie zwar die im Bebauungsplan eröffneten Möglichkeiten nicht vollständig ausschöpft, für die Beurteilung der langfristig möglichen Bebauung seien aber die festgelegten Bebauungsbestimmungen maßgeblich.

Dies ist insofern nicht korrekt, da die vertragliche Vereinbarung zwischen der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien und der Grundstückseigentümerin auch eine Verankerung des Nutzungskonzeptes in der Vereinbarung vorsieht, dass die wesentlichen Eckpunkte (Geschossflächenzahlen / Durchgrünung / Baupflanzungen / Durchwegung) fixiert. Die Verfasserin der Stellungnahme unterstellt dem privaten Ortsbildgutachten, dass dieses als nicht vollständig und schlüssig zu bewerten ist.

Auf Grund der Vorgaben für die Erstellung, bzw. Änderung des Bebauungsplanes und der vorliegenden fachlichen Stellungnahmen, bzw. das vorliegende private Ortsbildgutachten ist zusammenfassend festzuhalten, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten wurden und die im Nutzungskonzept vorgesehene (und vertraglich festgehaltene) Bebauung, die ihren Niederschlag in der Änderung des Bebauungsplanes findet, mit der umgebenden Bebauung in Einklang steht, auf die Ortsbildgestaltung Rücksicht nimmt, bzw. die umgebende Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Es handelt sich dabei um eine verträgliche Weiterentwicklung des Bestands im zentraler Lage in der Marktgemeinde Breitenfurt.

Es wird dem Gemeinderat empfohlen, den Vorgaben des Bebauungsplanes zu folgen.

Wolkersdorf im Weinviertel, im September 2026

DI Michael Fleischmann, MA
Ingenieurkonsultent für Raumplanung
und Raumordnung

soll der vorliegenden Änderung des Bebauungsplan 2026-1 zugestimmt werden.

Entscheidung des Gemeinderates:

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-8065/022-2026 Beilagen
 --
 Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

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

-	Bezug RU1-BP-65/017-2026	Bearbeitung Mag. Claus Stundner	02742/9005- Durchwahl 15369	Datum 21. August 2026
---	-----------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------

Betrifft
 Marktgemeinde Breitenfurt, Änderung des Bebauungsplans

Im Auftrag der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht ist eine ergänzende Beurteilung der zukünftigen Festlegungen auf Basis der nunmehr vorgelegten Beschlussunterlagen vorzunehmen. Die Unterlagen sind bei BD1-N am 13. August 2026 eingelangt.

Zum Verfahren wurden Beschlussunterlagen übermittelt, die vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl. Ing. Friedmann und Aujesky OG am 6. März 2026 erstellt wurden. Der Beschluss des Gemeinderates erfolgte demnach am 29. Juli 2026.

Den Beschlussunterlagen liegt das „Biodiversitätskonzept Wiesenpark Breitenfurt“ des Büros LAND IN SICHT vom Juli 2026 vor (Beilage 12), das auch eine Prüfung von Auswirkungen auf das überlagerte Europaschutzgebiet „Wienerwald – Thermenregion“ enthält. Der Bericht kommt unter Bezugnahme auf die für das Gebiet festgelegten Schutzziele und Schutzgüter zum Schluss, dass kein Widerspruch zu den Vorgaben des FFH-Gebietes, sowie des Vogelschutz-Gebietes und des Landschaftsschutzgebietes besteht. Somit enthalten die Beschlussunterlagen nunmehr (im Gegensatz zu den Auflageunterlagen) eine inhaltliche Befassung mit diesen Schutzgebieten. Aus naturschutzfachlicher Sicht liegen dazu (und zum Naturschutzgebiet „Schwarzlacken-Festenberg-Dorotheerwald“) bereits Aussagen in der Stellungnahme vom 20. Mai 2026 vor.

Laut der genannten Stellungnahme kann als Ergebnis eines Ortsaugenscheins bei geeigneter Umsetzung eines Bauverfahrens überwiegend eine Verträglichkeit mit den Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes hergestellt werden. In Hinsicht auf die in den Auflageunterlagen festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe von 15 Meter im Norden (Baufeld A) wurde allerdings auf fachlich Zweifel hingewiesen, weiters, dass hierzu bei Beibehaltung dieser Festlegung die Verträglichkeit mit den Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes nicht ausreichend belegt ist.

Dazu wurde die Stellungnahme der Hawlik Gerginski Architekten ZT GmbH vom 15. Juni 2026 übermittelt (Beilage 5). Darin wird darauf verwiesen, dass die Gebäudehöhe im nördlichen Bereich „*von 15 m nun auf Bauklasse III reduziert*“ wurde und „*gemäß § 53a Abs. 1a (NÖ Bauordnung 2014) ein begrüntes Flachdach errichtet werden*“ soll. Die Gebäudehöhe darf demnach 12,5 m betragen, was die im Auflageverfahren festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe von 15 Meter unterschreitet. Ein entsprechender Hinweis findet sich auch im Motivenbericht des Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl. Ing. Friedmann und Aujesky OG.

Nach Durchsicht der Planbeilage zur Beschlussfassung wurden die Festlegungen von höchstzulässigen Gebäudehöhen in allen Baufeldern abgeändert und durch die Festlegung von Bauklassen ersetzt. Diese reichen von I,II im Baufeld B über II,III im Baufeld A bis zu III in den Baufeldern C bis F und G, was in Folge im Vergleich zu den Festlegungen zum Zeitpunkt der Auflage sowohl Erhöhungen als auch Reduktionen der Gebäudehöhen umfasst.

In Hinsicht auf die Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes ist die Reduktion der Gebäudehöhe im Norden relevant. Darüber hinaus können die begründeten Aussagen in der Stellungnahme der Hawlik Gerginski Architekten ZT GmbH ausreichend nachvollzogen werden. Die in der naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 20. Mai 2026 angesprochenen fachlichen Zweifel konnten mit der durchgeführten Höhenreduktion im Norden und den ergänzenden Unterlagen ausgeräumt werden.

Die mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Mödling vom 22. Oktober 2003 (9-N-0241) zum Naturdenkmal erklärte Eiche ist in der Planbeilage zum Bebauungsplan nunmehr als „Freifläche F2“ gekennzeichnet, was für das gegenständliche Verfahren als geeignet an-

gesehen wird. Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des § 12 NÖ NSchG 2000 verwiesen, wonach am Naturdenkmal keine Eingriffe oder Veränderungen vorgenommen werden dürfen. Das Verbot bezieht sich *„auch auf Maßnahmen, die außerhalb des von der Unterschutzstellung betroffenen Bereiches gesetzt werden, soweit von diesen erhebliche Auswirkungen auf das Naturdenkmal ausgehen“*.

Ergeht an:

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

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

Empfehlung des Ortsplaners: Die „Stellungnahme der Abt. BD1-N“, BD1-N-8065/022-2026, vom 21.8.2026 stellt im Wesentlichen folgendes fest:

In Hinsicht auf die Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes ist die Reduktion der Gebäudehöhe im Norden relevant. Darüber hinaus können die begründeten Aussagen in der Stellungnahme der Hawlik Gerginski Architekten ZT GmbH ausreichend nachvollzogen werden. Die in der naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 20. Mai 2026 angesprochenen fachlichen Zweifel konnten mit der durchgeführten Höhenreduktion im Norden und den ergänzenden Unterlagen ausgeräumt werden.

Die mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Mödling vom 22. Oktober 2003 (9-N-0241) zum Naturdenkmal erklärte Eiche ist in der Planbeilage zum Bebauungsplan nunmehr als „Freifläche F2“ gekennzeichnet, was für das gegenständliche Verfahren als geeignet angesehen wird. Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des § 12 NÖ NSchG 2000 verwiesen, wonach am Naturdenkmal keine Eingriffe oder Veränderungen vorgenommen werden dürfen. Das Verbot bezieht sich *„auch auf Maßnahmen, die außerhalb des von der Unterschutzstellung betroffenen Bereiches gesetzt werden, soweit von diesen erhebliche Auswirkungen auf das Naturdenkmal ausgehen“*.

daher soll diese Stellungnahme zur Kenntnis genommen werden, da die darin genannten Punkte umgesetzt werden.

Entscheidung des Gemeinderates:

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



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

Beilagen

BD4-FB-4/014-2024
 Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

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

-	Bezug RU1-BP-65/016-2024, RU1-BP-65/017-2026	Bearbeitung Dipl.-Ing. Helmuth Mer- baul	02742/9005- Durchwahl 45521	Datum 24. August 2026
---	--	--	-----------------------------------	--------------------------

Betrifft

Marktgemeinde Breitenfurt, Änderung des Bebauungsplans

VERKEHRSTECHNISCHES GUTACHTEN

1. Allgemeines

Mit Schreiben vom 10. August 2026 ersucht die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht Erstellung eines verkehrstechnischen Gutachtens. Beweisthema:

Prüfung der vorgelegten verkehrstechnischen Stellungnahmen im Zusammenhang mit der Änderung der Bebauungsbestimmungen in der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien auf Vollständigkeit und Schlüssigkeit, insbesondere verkehrstechnische Stellungnahmen DI Kniha Beilagen 10 und 11

An Unterlagen wurde zur Verfügung gestellt:

- [1] Schreiben des Technischen Büros für Raumordnung und Raumplanung Dipl.-Ing. Friedmann & Aujesky OG vom 31.07.2026
- [2] Motivenbericht und Änderungsanlass vom 6.3.2026
- [1] Beilagen 1 bis 13 zu Motivenbericht und Änderungsanlass
 (Beilage 7 Verkehrsuntersuchung Rosinak & Partner vom 22.8.2024
 Beilage 8 Verkehrsuntersuchung Rosinak & Partner vom 8.6.2026)

Beilage 10 Verkehrstechnische Plausibilitätsbeurteilung Dipl.-HTL-Ing. Kniha vom 29.6.2026

Beilage 11 Verkehrstechnische Plausibilitätsbeurteilung Dipl.-HTL-Ing. Kniha vom 8.7.2026)

- [2] Bebauungsplan (Ausschnitt Blätter: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2), Änderung 2026-1 und digitale Neudarstellung
- [3] Verordnung zur Änderung 2026-1 des Bebauungsplanes, Beschlussexemplar vom 29. 07. 202
- [4] Entwurf des Verordnungstextes zur Änderung 2026-1 des Bebauungsplanes (Bebauungsplan Plandarstellungen Plannummer: • KG. Breitenfurt auf den Katastral-mappenblätter mit der Nr.: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2 • sowie das Legendenblatt)

Diese Unterlagen sind bei der Abteilung Bau- und Anlagentechnik am 10. August 2026 im LAKIS dokumentiert worden.

Weiters erfolgte eine Abfrage von i-map, Geographischer Auskunftsdienst des Landes Niederösterreich, zum Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Breitenfurt am 20. August 2026.

Festgehalten wird, dass die **Anfrage am 18. August 2026 erstmals vorgelegt** worden ist. Bis zu diesem Zeitpunkt waren dem unterfertigten Sachverständigen keinerlei fachlich relevanten Unterlagen vorgelegt worden noch ist der Sachverhalt eingehend mit Personen erörtert worden, die mit dem Projekt befasst waren.

Am 19. August 2026 wurde im Rahmen einer Dienstfahrt ein Ortsaugenschein durchgeführt.

Am 21. August 2026 wurde der Sachverhalt mit Mag. Lampl (RU1) erörtert.

2. Befund

Der sogenannte „Wiesenpark Breitenfurt“ liegt südlich der Landesstraße L 2102 „Hauptstraße“, östlich der Gemeindestraße Hirschentanzstraße, östlich der Kreuzung Liesingtalstraße/Dr. Kasimir Graff-Gasse, nördlich der Liesingtalstraße und westlich des Doktorbergbaches. In der Verkehrsuntersuchung Rosinak & Partner ist festgehalten, dass die Voraussetzung für die Erschließung der Ausbau des Promenadenweges über den Fluss Reiche Liesing zur Anbindung an die Kreuzung Promenadeweg / Hauptstraße (L 2102) ist.

In der Verkehrsuntersuchung Rosinak & Partner vom 22. August 2024 wird die Verkehrserzeugung berücksichtigt, die bei Ausbau des gesamten Areals zu erwarten ist. Die Untersuchungsmethode berücksichtigt

- eine Analyse der vorhandenen Verkehrsverhältnisse
- Verkehrserzeugung auf Grundlage eines konkreten Bebauungsprojektes
- Mögliche Verteilung des generierten Verkehrs auf das Straßennetz
- Nachweise der Leistungsfähigkeit an relevanten Kreuzungen

Da vorerst das Ärztezentrum und der Bauplatz C bebaut werden sollen, befasst sich die Verkehrsuntersuchung von Rosinak & Partner vom 8.6.2026 mit dieser Bebauung: In dieser Phase der Bebauung wird die Verbindung des Promenadenweges zum „Wiesenpark Breitenfurt“ noch nicht hergestellt.

Die Untersuchungsmethode aus der Verkehrsuntersuchung 2024 wird auch in der Verkehrsuntersuchung 2026 angewendet. Zwar wurde in der Verkehrsuntersuchung 2026 der generierte Verkehr an die Teilbebauung des Gesamtareals angepasst, der Bestandsverkehr jedoch aus den Erhebungen im Jahr 2024 übernommen.

In der verkehrstechnischen Plausibilitätsuntersuchung Dipl.-HTL-Ing. Michael Kniha vom 29.6.2026 wird darauf hingewiesen, dass nicht der Gesamtverkehr von der Liesingtalstraße zwangsläufig über die Hirschentanzstraße zur L 2102 geführt wird. Fahrten über das Gemeindestraßennetz in Richtung Osten sind auf den Straßen mit öffentlichem Verkehr zulässig. Somit ergibt die Annahme, die in der Verkehrsuntersuchung Rosinak & Partner getroffen worden ist, die rechnerisch höchste Zunahme des KFZ-Verkehrs in der Hirschentanzstraße an der Kreuzung mit der L 2102. Wenn auch das Straßennetz in Richtung Wien benützt wird, so entlastet das die Hirschentanzstraße, über die auch eine Fußgängeranbindung der Schule erfolgt.

Warum zusätzlich zur Beurteilung der Verkehrssituation der Bebauung des gesamten Areals auch eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens bei Teilbebauung durchgeführt wird, erschließt sich erst bei einem Vergleich des Prognoseverkehrs an der Kreuzung Hirschentanzstraße/L2102 (Hauptstraße)/Georg Sigl-Straße in den Verkehrsuntersuchungen 2024 und 2026. Die Anbindung über den Promenadeweg an die L2102 soll noch nicht hergestellt werden. Es erhöht sich beim Teilausbau daher der Verkehr von und zur Hirschentanzstraße im Vergleich zum Vollausbau.

3. Gutachten

Die vorliegenden Verkehrsuntersuchungen Rosinak & Partner vom 22. August 2024 und 8. Juni 2026 sowie die Verkehrstechnische Plausibilitätsbeurteilung Dipl.-HTL-Ing. Michael Kniha vom 29.6.2026 mit Ergänzung vom 8.7.2026 sind grundsätzlich plausibel und

nachvollziehbar. Nachrechnungen Leistungsfähigkeitsberechnungen wurden nicht durchgeführt. Es wird vorausgesetzt, dass die Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2024 weiterhin relevant sind und sich aus einer Zählung im Jahr 2026 keine Anpassungen in den angesetzten Bestandverkehrsstärken ergeben hätten. Sowohl Rosinak & Partner als auch Dipl.-HTL-Ing. Michael Kniha weisen darauf hin, dass auf Grund der Entwicklungen der vergangenen Jahre nicht mit einer wesentlichen Zunahme des KFZ-Verkehrs gerechnet wird. Die in der Verkehrsuntersuchung Rosinak & Partner zitierten Quellen sind mehrheitlich Grundlagen, die für die Beurteilung der gegenständlichen Fragestellungen in Fachkreisen herangezogen werden.

Die Annahmen der Verkehrserzeugung sind unter der Voraussetzung plausibel, dass der generierte Verkehr auf Grundlage eines konkreten Projektes angesetzt werden kann und der motorisierte Individualverkehr der Wohnnutzung nur anhand des daraus resultierenden Stellplatzangebotes zu berücksichtigen ist. Fraglich ist jedoch, ob im gegenständlichen Verfahren der Ansatz der Verkehrserzeugung über die Daten eines konkreten Projektes erfolgen darf, oder ob die maximal mögliche Nutzung des Areals auf Grundlage der Widmung und der Bebauungsvorschriften anzusetzen ist. Diese Frage bleibt einer rechtlichen Beurteilung vorbehalten.

Im Jahr 2024 mag der kurzfristige Prognosezeitraum von 5 Jahren bis zum Jahr 2029 ausreichend sein. Im Jahr 2026 ist ein Prognosezeitraum von 3 Jahren sehr kurz gegriffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bauarbeiten erst in Angriff genommen werden und daher mit der Fertigstellung des Projektes nahe zum Prognosezeitraum zu rechnen ist.

Hinweis:

Im Flächenwidmungsplan ist keine Verkehrsfläche dargestellt, die vom bestehenden Promenadenweg nördlich der Reichen Liesing in das Projektgebiet „Wiesenpark Breitenfurt“ führt. Es bleibt der rechtlichen Beurteilung vorbehalten, ob bei der Widmung „Uferbegeleitgrün“ eine Fläche einschließlich Brücke für den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr errichtet werden darf.

Hinweis:

Der gesamte Bereich „Wiesenpark Breitenfurt“ ist im Flächenwidmungsplan einheitlich als Aufschließungszone „BK A4“ gekennzeichnet. Fraglich ist, ob mit Freigabe der Bebauung am Bauplatz C und beim Ärztezentrum die Freigabebedingung für die Aufschließungszone BK A4 erfüllt ist. Auch sind innerhalb des Bereiches keine Verkehrsflächen definiert. Die konkrete Freigabebedingung ist mangels entsprechender Unterlagen dem unterfertigten

Sachverständigen nicht bekannt und daher bei Befund und Gutachten nicht berücksichtigt. Es bleibt einer rechtlichen Beurteilung vorbehalten, ob durch den gegenständlichen Bebauungsplan auch die Freigabebedingungen der gesamten Aufschließungszone erfüllt sind.

Hinweis:

Es ist nicht leicht nachvollziehbar, wo und wie die Erschließung des Ärzte zentrums erfolgen soll. Das wird abschließend im Bauverfahren zu klären sein.

Dipl.-Ing. M e r b a u l

Amtssachverständiger für Verkehrstechnik

Empfehlung des Ortsplaners: Die „Verkehrstechnische Stellungnahme“, BD4-FB-4/014-2024, vom 24.8.2026 stellt im Wesentlichen folgendes fest:

3. Gutachten

Die vorliegenden Verkehrsuntersuchungen Rosinak & Partner vom 22. August 2024 und 8. Juni 2026 sowie die Verkehrstechnische Plausibilitätsbeurteilung Dipl.-HTL-Ing. Michael Kniha vom 29.6.2026 mit Ergänzung vom 8.7.2026 sind grundsätzlich plausibel und

- 4 -

nachvollziehbar. Nachrechnungen Leistungsfähigkeitsberechnungen wurden nicht durchgeführt. Es wird vorausgesetzt, dass die Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2024 weiterhin relevant sind und sich aus einer Zählung im Jahr 2026 keine Anpassungen in den angesetzten Bestandverkehrsstärken ergeben hätten. Sowohl Rosinak & Partner als auch Dipl.-HTL-Ing. Michael Kniha weisen darauf hin, dass auf Grund der Entwicklungen der vergangenen Jahre nicht mit einer wesentlichen Zunahme des KFZ-Verkehrs gerechnet wird. Die in der Verkehrsuntersuchung Rosinak & Partner zitierten Quellen sind mehrheitlich Grundlagen, die für die Beurteilung der gegenständlichen Fragestellungen in Fachkreisen herangezogen werden.

Die Annahmen der Verkehrserzeugung sind unter der Voraussetzung plausibel, dass der generierte Verkehr auf Grundlage eines konkreten Projektes angesetzt werden kann und der motorisierte Individualverkehr der Wohnnutzung nur anhand des daraus resultierenden Stellplatzangebotes zu berücksichtigen ist. Fraglich ist jedoch, ob im gegenständlichen Verfahren der Ansatz der Verkehrserzeugung über die Daten eines konkreten Projektes erfolgen darf, oder ob die maximal mögliche Nutzung des Areals auf Grundlage der Widmung und der Bebauungsvorschriften anzusetzen ist. Diese Frage bleibt einer rechtlichen Beurteilung vorbehalten.

Im Jahr 2024 mag der kurzfristige Prognosezeitraum von 5 Jahren bis zum Jahr 2029 ausreichend sein. Im Jahr 2026 ist ein Prognosezeitraum von 3 Jahren sehr kurz gegriffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bauarbeiten erst in Angriff genommen werden und daher mit der Fertigstellung des Projektes nahe zum Prognosezeitraum zu rechnen ist.

Hinweis:

Im Flächenwidmungsplan ist keine Verkehrsfläche dargestellt, die vom bestehenden Promenadenweg nördlich der Reichen Liesing in das Projektgebiet „Wiesenpark Breitenfurt“ führt. Es bleibt der rechtlichen Beurteilung vorbehalten, ob bei der Widmung „Uferbegeleitgrün“ eine Fläche einschließlich Brücke für den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr errichtet werden darf.

Hinweis:

Der gesamte Bereich „Wiesenpark Breitenfurt“ ist im Flächenwidmungsplan einheitlich als Aufschließungszone „BK A4“ gekennzeichnet. Fraglich ist, ob mit Freigabe der Bebauung am Bauplatz C und beim Ärztezentrums die Freigabebedingung für die Aufschließungszone BK A4 erfüllt ist. Auch sind innerhalb des Bereiches keine Verkehrsflächen definiert. Die konkrete Freigabebedingung ist mangels entsprechender Unterlagen dem unterfertigten

- 5 -

Sachverständigen nicht bekannt und daher bei Befund und Gutachten nicht berücksichtigt.
Es bleibt einer rechtlichen Beurteilung vorbehalten, ob durch den gegenständlichen Bebauungsplan auch die Freigabebedingungen der gesamten Aufschließungszone erfüllt sind.

Hinweis:

Es ist nicht leicht nachvollziehbar, wo und wie die Erschließung des Ärzte zentrums erfolgen soll. Das wird abschließend im Bauverfahren zu klären sein.

daher soll diese Verkehrstechnische Stellungnahme zur Kenntnis genommen werden.

Entscheidung des Gemeinderates:

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-4/014-2024
 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	Bearbeitung	02742/9005- Durchwahl	Datum
RU1-BP-65/016-2024, RU1-BP-65/017-2026	Dipl.-Ing. Dieter Schnau- fer	14592	21. August 2026

Betrifft

Bebauungspläne, Bezugsniveau, Marktgemeinde Breitenfurt, Änderung des Bebauungsplans

Bautechnische Stellungnahme

Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) hat mit Schreiben vom 10.8.2026 die folgenden ergänzenden Unterlagen (sogenannte „Beschlussunterlagen“) der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien zur Änderung des Bebauungsplans übermittelt mit dem Ersuchen um eine ergänzende bautechnische Stellungnahme:

- Beschlussunterlagen der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien
 Änderung 2026-1 des Bebauungsplans und digitale Neudarstellung, Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung DI Friedmann & Aujesky OG, Beschlussexemplar vom 29.7.2026
 bestehend aus:
 - Verordnung des Bebauungsplans zur Änderung 2026-1
 - Bebauungsplan Marktgemeinde Breitenfurt (Ausschnitt Blätter: 49/3, 56/4, 57/1 und 64/2), Änderung 2026-1 und digitale Neuerstellung, Maßstab 1:1000
 - Motivenbericht und Änderungsanlass mit
 - Beilage 1: Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 digitale Ermittlung der Flächen und eigene Berechnung zum Bebauungsplan
 - Beilage 2: Städtebauliche Studie über den „Wiesenpark“ von Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski

- Beilage 3: Raumordnungsfachlichen Stellungnahme vom Büro RaumRegionMensch ZT GmbH vom April 2026
- Beilage 4: Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung von DI Christian Stundner vom 28. Juli 2026
- Beilage 5: Dokumentation von Blickpunkten außerhalb des Siedlungsgebietes von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski als Stellungnahme vom 15. 06. 2026 zum Thema Einfügung in das Landschaftsbild
- Beilage 6: Ortsbildgutachten von Herrn Arch. DI Hannes Toifel
- Beilage 7: Verkehrsuntersuchung von der Ziviltechniker GmbH Rosinak und Partner vom 22. 08. 2024
- Beilage 8: Verkehrsuntersuchung vom 08. 06. 2026 von der Ziviltechniker GmbH Rosinak und Partner
- Beilage 9: Mobilitätskonzept vom 20. 05. 2026 von der Ziviltechniker GmbH Rosinak und Partner
- Beilage 10: Verkehrstechnische Plausibilitätsprüfung von Dipl.-HTL-Ing. Michael Kniha
- Beilage 11: Stellungnahme von Dipl.-HTL-Ing. Michael Kniha zur Verkehrsuntersuchung (Stand 22.08.2024) von Rosinak & Partner ZT GmbH für den geplanten Vollausbau
- Beilage 12: Biodiversitätskonzept vom 22.07.2026 vom Büro Land in Sicht von DI Thomas Proksch, Ingenieurkonsulent für Landschaftsplanung und Landschaftspflege
- Beilage 13: Projekt PVZ Wienerwald vom 21. 05. 2026

Da die Beschlussunterlagen bei der nächsten Gemeinderatssitzung am 31.8.2026 behandelt werden sollen, wurde seitens der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien um eine möglichst rasche Erledigung angesucht.

Es gab keine Einbindung des Fachbereichs Bautechnik vor bzw. bei der Erstellung der Auflage- oder Beschlussunterlagen, diese bautechnische Stellungnahme wird ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen ohne nähere Ortskenntnisse erstellt und muss sich somit auf eine allgemeine bautechnische Plausibilitätsprüfung beschränken, ob die, in den Unterlagen enthaltenen geplanten Festlegungen des Bebauungsplans zur Bebauung für den Bereich der Bautechnik den formalen, methodischen und inhaltlichen Anforderungen und Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) entsprechen.

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

- Verkehrserschließung oder Verkehrssicherheit,
- Ortsbild oder Landschaftsbild,
- Baukultur, erhaltungswürdigen Altortgebieten oder Schutzzonen,

- Maßnahmen zur Begrenzung der Auswirkungen von Niederschlagswässern, Naturgefahren oder Schall 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.

Im Zuge des gegenständlichen Verfahrens ist als einziger Änderungspunkt des Bebauungsplanes vorgesehen, erstmalig Bebauungsbestimmungen für das Grundstück 506/1 der KG Breitenfurt (sogenannter „*Wiesenpark*“) zu erlassen.

Die Beschlussunterlagen bauen auf den Auflageunterlagen auf, zu welchen mit bautechnischer Stellungnahme der Abteilung Bau- und Anlagentechnik (BD4) vom 29.4.2026 nachfolgende nachzubessernde bzw. zu ergänzende Punkte angeführt wurden:

- in den Auflageunterlagen war nicht das, den geplanten Bebauungsbestimmungen zugrunde gelegte Bebauungskonzept enthalten;
- es waren in den Bebauungsbestimmungen der Auflageunterlagen keine Festlegungen gemäß § 30 Abs. 2 Zi. 25 („*eine verpflichtend herzustellende Ausführung der Baukörper in bestimmten Bereichen zur Begrenzung des Schadensausmaßes in naturgefährdeten Bereichen; ebenso Maßnahmen zur Oberflächengestaltung im Hinblick auf eine möglichst schadlose Abfuhr von Niederschlagswasser sowie von Wildbach- oder Hochwasserereignissen*“) vorgesehen, obwohl sich Flächenanteile des Planungsgebietes gemäß Gefahrenzonenplan in einer gelben Gefahrenzone befinden;
- es waren in den Auflageunterlagen im Bereich des Naturdenkmals („ND“) keine Festlegungen gemäß § 30 Abs. 2 Zi. 7 („*Freiflächen und deren Ausgestaltung*“) vorgesehen;
- es waren in den Auflageunterlagen keine Angaben enthalten, wie die beabsichtigte Durchwegung des Areals sichergestellt werden soll;
- es waren in den Auflageunterlagen manche Baufelder bzw. Fluchtlinien oder Abgrenzungen nicht ausreichend genau für eine Anwendbarkeit des Bebauungsplans in nachfolgenden Bauverfahren bemaßt und
- es waren in der Planlegende des Bebauungsplans der Auflageunterlagen Geschößflächenzahlen und Bebauungsdichten nicht korrekt angegeben.

Nach Durchsicht der aus bautechnischer Sicht relevanten Teile der Beschlussunterlagen (insbesondere Verordnung des Bebauungsplans, Bebauungsplan, Motivenbericht und Änderungsanlass mit Beilage 2 und Beilage 4), ist festzustellen, dass in den Beschlussunterlagen auf die, in der bautechnischen Stellungnahme vom 29.4.2026 nachzubessernden bzw. zu ergänzenden Punkte wie folgt eingegangen wird:

- In den Beschlussunterlagen ist nunmehr die, den geplanten Bebauungsbestimmungen zugrunde gelegte städtebauliche Studie über den „Wiesenpark“ (Beilage 2) enthalten und wird diese auch in Motivenbericht und Änderungsanlass erläutert.
- In den Beschlussunterlagen sind nunmehr in den Bebauungsbestimmungen Festlegungen gemäß § 30 Abs. 2 Zi. 25 (*„eine verpflichtend herzustellende Ausführung der Baukörper in bestimmten Bereichen zur Begrenzung des Schadensausmaßes in naturgefährdeten Bereichen; ebenso Maßnahmen zur Oberflächengestaltung im Hinblick auf eine möglichst schadlose Abfuhr von Niederschlagswasser sowie von Wildbach- oder Hochwasserereignissen“*) vorgesehen. So werden nunmehr die in Beilage 4 angeführten, aus wildbachfachlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen insbesondere mittels der speziellen Bebauungsbestimmungen in § 17 der Verordnung zum Bebauungsplan festgelegt.
- In den Beschlussunterlagen ist nunmehr im Bebauungsplan im Bereich des Naturdenkmals („ND“) die Festlegung einer Freifläche gemäß § 30 Abs. 2 Zi. 7 (*„Freiflächen und deren Ausgestaltung“*) vorgesehen, hierbei wird ein Kreis mit 25 m Durchmesser (Kronentraufe der betreffenden Eiche plus 2 m Abstand) von Ober- und unterirdischer Bebauung freigehalten.
- In den Beschlussunterlagen sind ergänzende Angaben zur Sicherstellung der beabsichtigten Durchwegung des Areals angegeben. In der städtebaulichen Studie über den „Wiesenpark“ (Beilage 2) sowie im Bebauungsplan sind zwei Bereiche ohne oberirdische Bebauung eingetragen bzw. durch Baufluchtlinien bestimmt (Verlängerung im Bereich Fiakergasse sowie Verlängerung im Bereich Bonifaziusgasse). Darüber hinaus wird im Motivenbericht und Änderungsanlass angegeben, dass diese Durchwegung auch vertraglich sichergestellt wird.
- In den Beschlussunterlagen sind im Bebauungsplan nunmehr die festgelegten Baufelder bzw. Fluchtlinien und Abgrenzungen ausreichend bemaßt.
- In den Beschlussunterlagen sind im Bebauungsplan nunmehr in der Planlegende des Bebauungsplans Geschoßflächenzahlen und Bebauungsdichten korrekt angegeben.

Die Änderungen in den Beschlussunterlagen gegenüber den Auflageunterlagen sind gut nachvollziehbar in grüner Text- bzw. Zeichenfarbe gekennzeichnet. Zusammenfassend kann aus bautechnischer Sicht festgehalten werden, dass nunmehr in den Beschlussunterlagen die, für erstmalige Festlegung von Bebauungsbestimmungen in Bereichen eines Bebauungsplans erforderlichen Angaben, wie:

- Grundlagenerhebung zu Siedlungsstruktur und Gebäudebestand
- Festlegung der Zielsetzungen
- Beschreibung und Begründung der geplanten Festlegungen

in ausreichend ausführlicher Form enthalten und die Ableitungen der Bebauungsbestimmungen ausreichend nachvollziehbar angeführt sind und daher, soweit mittels der gegenständlichen Plausibilitätsprüfung für den Bereich der allgemeinen Bautechnik feststellbar, aus bautechnischer Sicht in ausreichendem Maße den formalen, methodischen und inhaltlichen Anforderungen und Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) entsprechen.

Angemerkt wird jedoch, dass durch die neue Aufnahme der speziellen Bebauungsbestimmungen in § 17 der Verordnung zum Bebauungsplan in den Beschlussunterlagen die Nummerierung der bisherigen §§ 17 „*Allgemeine Einsichtnahme*“ und § 18 „*Schlussbestimmung*“ noch entsprechend anzupassen ist.

Hinweis:

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

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

Amtssachverständiger für Bautechnik

Empfehlung des Ortsplaners: Die „Bautechnische Stellungnahme“, BD4-FB-4/014-2024, vom 21.8.2026 stellt im Wesentlichen folgendes fest:

- 4 -

Nach Durchsicht der aus bautechnischer Sicht relevanten Teile der Beschlussunterlagen (insbesondere Verordnung des Bebauungsplans, Bebauungsplan, Motivenbericht und Änderungsanlass mit Beilage 2 und Beilage 4), ist festzustellen, dass in den Beschlussunterlagen auf die, in der bautechnischen Stellungnahme vom 29.4.2026 nachzubessernden bzw. zu ergänzenden Punkte wie folgt eingegangen wird:

- In den Beschlussunterlagen ist nunmehr die, den geplanten Bebauungsbestimmungen zugrunde gelegte städtebauliche Studie über den „Wiesenpark“ (Beilage 2) enthalten und wird diese auch in Motivenbericht und Änderungsanlass erläutert.
- In den Beschlussunterlagen sind nunmehr in den Bebauungsbestimmungen Festlegungen gemäß § 30 Abs. 2 Zi. 25 (*„eine verpflichtend herzustellende Ausführung der Baukörper in bestimmten Bereichen zur Begrenzung des Schadensausmaßes in naturgefährdeten Bereichen; ebenso Maßnahmen zur Oberflächengestaltung im Hinblick auf eine möglichst schadlose Abfuhr von Niederschlagswasser sowie von Wildbach- oder Hochwasserereignissen“*) vorgesehen. So werden nunmehr die in Beilage 4 angeführten, aus wildbachfachlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen insbesondere mittels der speziellen Bebauungsbestimmungen in § 17 der Verordnung zum Bebauungsplan festgelegt.
- In den Beschlussunterlagen ist nunmehr im Bebauungsplan im Bereich des Naturdenkmals („ND“) die Festlegung einer Freifläche gemäß § 30 Abs. 2 Zi. 7 (*„Freiflächen und deren Ausgestaltung“*) vorgesehen, hierbei wird ein Kreis mit 25 m Durchmesser (Kronentraufe der betreffenden Eiche plus 2 m Abstand) von Ober- und unterirdischer Bebauung freigehalten.
- In den Beschlussunterlagen sind ergänzende Angaben zur Sicherstellung der beabsichtigten Durchwegung des Areals angegeben. In der städtebaulichen Studie über den „Wiesenpark“ (Beilage 2) sowie im Bebauungsplan sind zwei Bereiche ohne oberirdische Bebauung eingetragen bzw. durch Baufluchtlinien bestimmt (Verlängerung im Bereich Fiakergasse sowie Verlängerung im Bereich Bonifaziusgasse). Darüber hinaus wird im Motivenbericht und Änderungsanlass angegeben, dass diese Durchwegung auch vertraglich sichergestellt wird.
- In den Beschlussunterlagen sind im Bebauungsplan nunmehr die festgelegten Baufelder bzw. Fluchtlinien und Abgrenzungen ausreichend bemaßt.
- In den Beschlussunterlagen sind im Bebauungsplan nunmehr in der Planlegende des Bebauungsplans Geschoßflächenzahlen und Bebauungsdichten korrekt angegeben.

Die Änderungen in den Beschlussunterlagen gegenüber den Auflageunterlagen sind gut nachvollziehbar in grüner Text- bzw. Zeichenfarbe gekennzeichnet. Zusammenfassend kann aus bautechnischer Sicht festgehalten werden, dass nunmehr in den Beschlussunterlagen die, für erstmalige Festlegung von Bebauungsbestimmungen in Bereichen eines Bebauungsplans erforderlichen Angaben, wie:

- 5 -

- Grundlagenerhebung zu Siedlungsstruktur und Gebäudebestand
- Festlegung der Zielsetzungen
- Beschreibung und Begründung der geplanten Festlegungen

in ausreichend ausführlicher Form enthalten und die Ableitungen der Bebauungsbestimmungen ausreichend nachvollziehbar angeführt sind und daher, soweit mittels der gegenständlichen Plausibilitätsprüfung für den Bereich der allgemeinen Bautechnik feststellbar, aus bautechnischer Sicht in ausreichendem Maße den formalen, methodischen und inhaltlichen Anforderungen und Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) entsprechen.

Angemerkt wird jedoch, dass durch die neue Aufnahme der speziellen Bebauungsbestimmungen in § 17 der Verordnung zum Bebauungsplan in den Beschlussunterlagen die Nummerierung der bisherigen §§ 17 „Allgemeine Einsichtnahme“ und § 18 „Schlussbestimmung“ noch entsprechend anzupassen ist.

Daher soll diese Bautechnische Stellungnahme zur Kenntnis genommen werden, da die darin genannten Punkte umgesetzt werden.

Entscheidung des Gemeinderates: