



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien
z. H. des Bürgermeisters
Hirschentanzstraße 3
2384 Breitenfurt bei Wien

Beilagen

RU1-BP-65/017-2026
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

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

Bezug

Bearbeitung

02742/9005-

Durchwahl

Datum

Mag. Regine Lampl

14983

12. Mai 2026

Betrifft

Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien,
Änderung des Bebauungsplans

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Im Zuge des gegenständlichen Verfahrens ist als einziger Änderungspunkt des Bebauungsplans vorgesehen, erstmalig Bebauungsbestimmungen für das Grundstück 506/1 der KG Breitenfurt zu erlassen.

Zum diesem vorgelegten Entwurf einer Änderung des Bebauungsplans im Bereich des Gst. Nr. 506/1 werden gemäß § 34 Abs. 2 iVm § 33 Abs. 2 NÖ ROG 2014 folgende **Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Entwurfs** mitgeteilt:

Aus dem beiliegenden grundsätzlich nachvollziehbaren Gutachten des **Amtssachverständigen für Bautechnik vom 23. April 2026** folgt, dass im **Erläuterungsbericht** verschiedene Grundlagenerhebungen angeführt sowie Zielsetzungen definiert und daraus Bebauungsbestimmungen abgeleitet werden.

Diese Ableitungen der Bebauungsbestimmungen sind jedoch im Erläuterungsbericht nur kurz und nur den Grundsätzen nach angeführt, sodass auch aus rechtlicher Sicht dazu etliche Unklarheiten bzw. Fragen bestehen bleiben. Insbesondere sind die Festlegungen

und ev. Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes für diesen Bereich zu beachten und insbesondere darzulegen, wie die künftigen Festlegungen des Bebauungsplans im Sinne der Verpflichtung nach § 29 Abs. 1 NÖ ROG 2014 damit übereinstimmen. Liegen dazu keine entsprechenden Ausführungen vor, so sind diese Untersuchungen eben anzustellen und die Grundlagenforschung entsprechend zu ergänzen.

Der Amtssachverständige stellt insbesondere fest:

„Im Erläuterungsbericht ist nicht das den geplanten Bebauungsbestimmungen zugrunde gelegte Bebauungskonzept enthalten – es fehlen somit wesentliche Grundlagen für die Beurteilung der Angemessenheit der geplanten Festlegungen für die Bebauung; Es ist unklar, warum in den Bebauungsbestimmungen 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 sind, obwohl große Flächenanteile mancher der geplanten „Baufelder“ sich gemäß Gefahrenzonenplan in der gelben Gefahrenzone befinden (siehe nachfolgende Abbildung), es ist daher aus bautechnischer Sicht unklar, inwiefern die geplanten Festlegungen für die Bebauung diesbezügliche Naturgefahren angemessen berücksichtigen:

Es ist unklar, warum im Bebauungsplan im Bereich des Naturdenkmals („ND“) keine Festlegungen gemäß § 30 Abs. 2 Zi. 7 („Freiflächen und deren Ausgestaltung“) vorgesehen sind.

Es ist unklar, warum im Bebauungsplan keine Festlegungen zur einer (womöglich?) beabsichtigten Durchwegung des Areals vorgesehen sind oder ob eine solche Durchwegung nicht vorgesehen ist.“

Dazu ist aus rechtlicher Sicht festzuhalten, dass der **Änderungsanlass** nachvollziehbar darzulegen ist, auch wenn in diesem Bereich erstmalig Festlegungen, und zwar für eine Aufschließungszone, erfolgen. Weiters wäre in diesem Zusammenhang zu erläutern, warum gerade diese Aufschließungszone erstmalig beplant wird und die übrigen nicht. Wird somit ein Bebauungskonzept bzw. Projekt und dessen Umsetzung als Grundlage für

diese Festlegungen angeführt, so ist dieses auch darzustellen, damit geprüft werden kann, ob die geplanten Festlegungen dieses tatsächlich umsetzen.

Entsprechend den Ausführungen zu Beginn ist dabei zusätzlich zu beleuchten, wie diese Festlegungen im Hinblick auf die Festlegungen und Ziele der übergeordneten Planungsinstrumente (FWP) diesen entsprechen. Die Darstellung von sog. „worst case“ Szenarien ist in dieser Hinsicht nicht ausreichend, auch wenn diese offenbar darlegen sollen, dass die Erlassung des Bebauungsplans im Ergebnis eine „ausufernde“ Bebauung verhindern könnte.

Wird mit einer zukünftigen **Durchwegung** argumentiert, wäre diese entweder durch entsprechende Festlegungen darzustellen oder eben darzulegen, warum dies nicht erfolgt. Der Hinweis auf die Sicherstellung durch ausreichende Abstände aufgrund der gewählten Gebäudehöhen ist nicht ausreichend.

Teile des gegenständlichen Bereiches liegen derzeit in der **gelben bzw. roten Gefahrenzone** und ist dieser Bereich entweder bereits dauerhaft gesperrt oder ist eine Sperre entsprechend der Darstellung im letzten Änderungsverfahren betreffend Flächenwidmungsplan – ableitbare Handlungsverpflichtungen gem. § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014 – in Vorbereitung.

Auf eine bevorstehende oder gerade stattfindende Überarbeitung des Gefahrenzonenplanes wird Bezug genommen, aber nicht angegeben, warum dessen Festlegungen im Änderungsverfahren nicht (mehr) relevant sind.

Auf die Lage im Überflutungs- bzw. Gefahrenbereich könnte auf Basis der Ermächtigung des § 30 Abs. 2 Z 25 NÖ ROG 2014 bereits im Bebauungsplan Rücksicht genommen werden oder ist anzugeben, warum diesbezüglich keine Veranlassungen zu treffen sind.

Der Amtssachverständige führt zu der **Darstellung der geplanten Festlegungen** weiter aus:

„Weitere Kritikpunkte aus bautechnischer Sicht zu den vorliegenden Unterlagen sind:

Die Eintragungen der Baufelder bzw. der Fluchtlinien und Abgrenzungen sind nur teilweise bemaßt, wodurch eine exakte, rechtssichere Anwendbarkeit des Bebauungsplans in nachfolgenden Bauverfahren erschwert wird.“

Die **Darstellung ist** im Sinne dieser Ausführungen jedenfalls so **zu überarbeiten**, dass in einem Bauverfahren mit den gewählten Festlegungen zweifelsfrei eine Planung ermöglicht wird. Hierbei fällt auf, dass sog. „Baufeldern“ festgelegt und dafür Festlegungen gewählt werden, die allerdings grundstücksbezogen sind, wie Baufluchtlinien. Es handelt sich aber derzeit **um ein Grundstück**. Dieser Widerspruch ist - ev. durch Festlegung von Freiflächen - aufzulösen. Wenn keine Anbaupflicht verordnet werden soll, sollten die dafür vorgesehenen Signaturen **nicht verwendet** werden, um Missverständnisse bei der Planung zu vermeiden.

Ebenso wird als **Kritikpunkt** vom Amtssachverständigen festgehalten:

„Die im Bebauungsplan im oberen Kissegment eingetragenen Zahlen (siehe z.B. vorherige Abbildung) sind nur schwer interpretierbar, da es sich in manchen Fällen um Geschoßflächenzahlen handelt (z.B. „1,0“) und in anderen Fällen um (unüblich niedrige) Bebauungsdichten (z.B. „5“, also 5 %). Jedoch gibt die Planlegende hierzu keine Hilfestellung (z.B. mit leicht unterscheidbaren Darstellungen der Zahlen der beiden unterschiedlichen Dichtefestlegungssystemen), sondern sorgt mit missverständlichen bzw. unrichtigen Begriffen wie „Bebauungsdichte (Geschoßflächenzahl)“ oder „Bebauungsdichte (Grundflächenzahl)“ für zusätzliche Unklarheiten, (siehe folgende Abbildung), wodurch die Anwendbarkeit des Bebauungsplans in nachfolgenden Bauverfahren erschwert wird“.

Diese Feststellungen sind im Ergebnis zutreffend.

Es ist zunächst **nicht klar**, was mit dem Begriff „Grundflächenzahl“ gemeint ist und sollten dementsprechend die gesetzlich definierten Begriffe für die Bebauungsdichte verwendet werden, wobei diese entsprechend zu erläutern und zu begründen sind.

Aus dem vollständigen und schlüssigen beigelegten **Ortsbildgutachten** folgt, dass der vorliegende Auflageentwurf bei einer gesamten Baufeldgröße von 19.090m² insgesamt 13.886m² und damit 72,5% der Gesamtfläche als Baufelder für Gebäude mit vier oberirdischen Geschoßen vorsieht, sodass festgestellt wird, dass aufgrund der mehrheitlich zweigeschoßigen Bebauung bei der Erstellung des Bebauungsplans auf die Ortsbildgestaltung **nicht Rücksicht** genommen wurde. Auf die detaillierten Ausführungen

der Amtssachverständigen im Befund des Gutachtens darf besonders hingewiesen werden.

Dies stellt damit einen Widerspruch zur Bestimmung des § 29 Abs. 1 letzter Satz NÖ ROG 2014 dar, wonach bei der Erlassung eines Bebauungsplans auch auf die Ortsbildgestaltung Rücksicht zu nehmen ist.

Die **naturschutzfachliche Stellungnahme** zum Änderungsentwurf liegt noch **nicht** vor.

Beilage:

- Stellungnahme der Abt. BD4 vom 29. April 2026
- Stellungnahme der Abt. BD1-Ortsbildpflege vom 8. Mai 2026

Ergeht an:

1. Herren OEG, Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.Ing.
Friedmann und Aujesky, Fröhlichgasse 44/8, 1230 Wien
Zur Kenntnis

Mit freundlichen Grüßen

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Mag. L a m p l

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