



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

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

BD1-O-7/547-2026

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

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

08. Mai 2026

Betrifft

Marktgemeinde Breitenfurt, Änderung des Bebauungsplans

Ortsbildfachliche Stellungnahme

Anlass dieser Stellungnahme ist das Schreiben von Mag. Regine Lampl / Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht vom 14. April 2026 an die Abteilung BD1-O, zur Änderung des Bebauungsplans der Marktgemeinde Breitenfurt bestehend aus

- Motivenbericht und Änderungsanlass Änderung 2026-1
- Bebauungsbestimmungen inkl. Änderungen
- Ausschnitt des Bebauungsplans

Gemäß § 29 Abs. 1 NÖ ROG 2014 hat der Bebauungsplan auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen. Insofern wird um Stellungnahme ersucht, ob bei der Erstellung des Bebauungsplans im Bereich der sog. „Breitender Wiese“ ausreichend auf die Ortsbildgestaltung Rücksicht genommen wurde.

Die ortsbildfachliche Stellungnahme wird auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der im Zuge des am 16. April 2026 durchgeführten Lokalau-genschein gewonnenen Erkenntnisse erstellt.

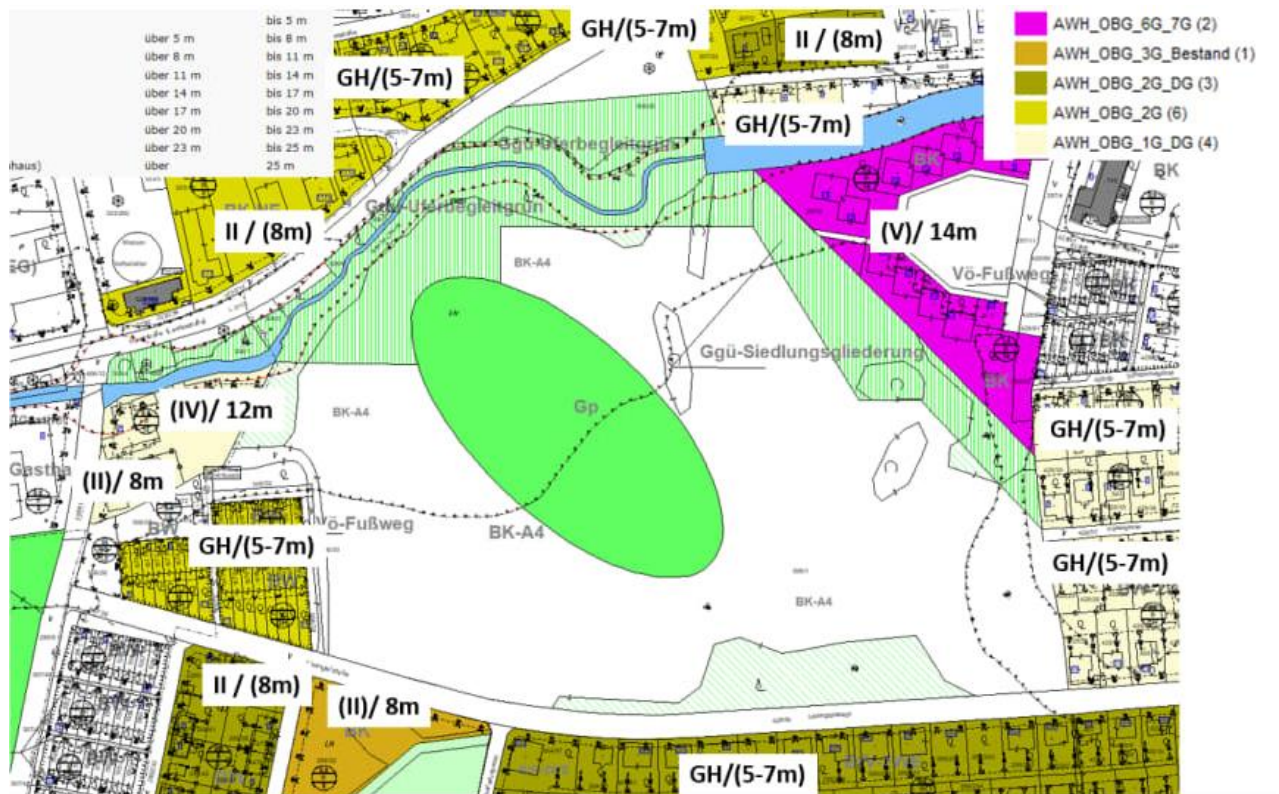
Die unterschiedlichen Varianten der Bebauungsstudie als Planungsüberlegungen zur Erstellung eines Bebauungsplanungs für das 87.282m² große Grundstück Nr. 506/1 als bisherige Aufschließungszone BK-A4 sind in den vorliegenden Unterlagen umfassend beschrieben, sodass in der ortsbildfachlichen Stellungnahme von einer eingehenden Beschreibung der unterschiedlichen Varianten abgesehen wird.

Das gegenständliche Grundstück verfügt über die Flächenwidmungen Bauland Kerngebiet, Grünland Parkanlagen, Grüngürtel Uferbegleitgrün und Grüngürtel Siedlungsgliederung. Es sollen Baublocktrennlinien, Baufluchtlinien und Bebauungsbestimmungen ausgewiesen werden. Hinsichtlich der höchstzulässigen Gebäudehöhe, die nur von untergeordneten technischen Anlagen überschritten werden darf, sind je nach Verortung der Baufelder 9m, 12m und 15m vorgesehen.



Gegenständliches Grundstück Standort Fiakergasse

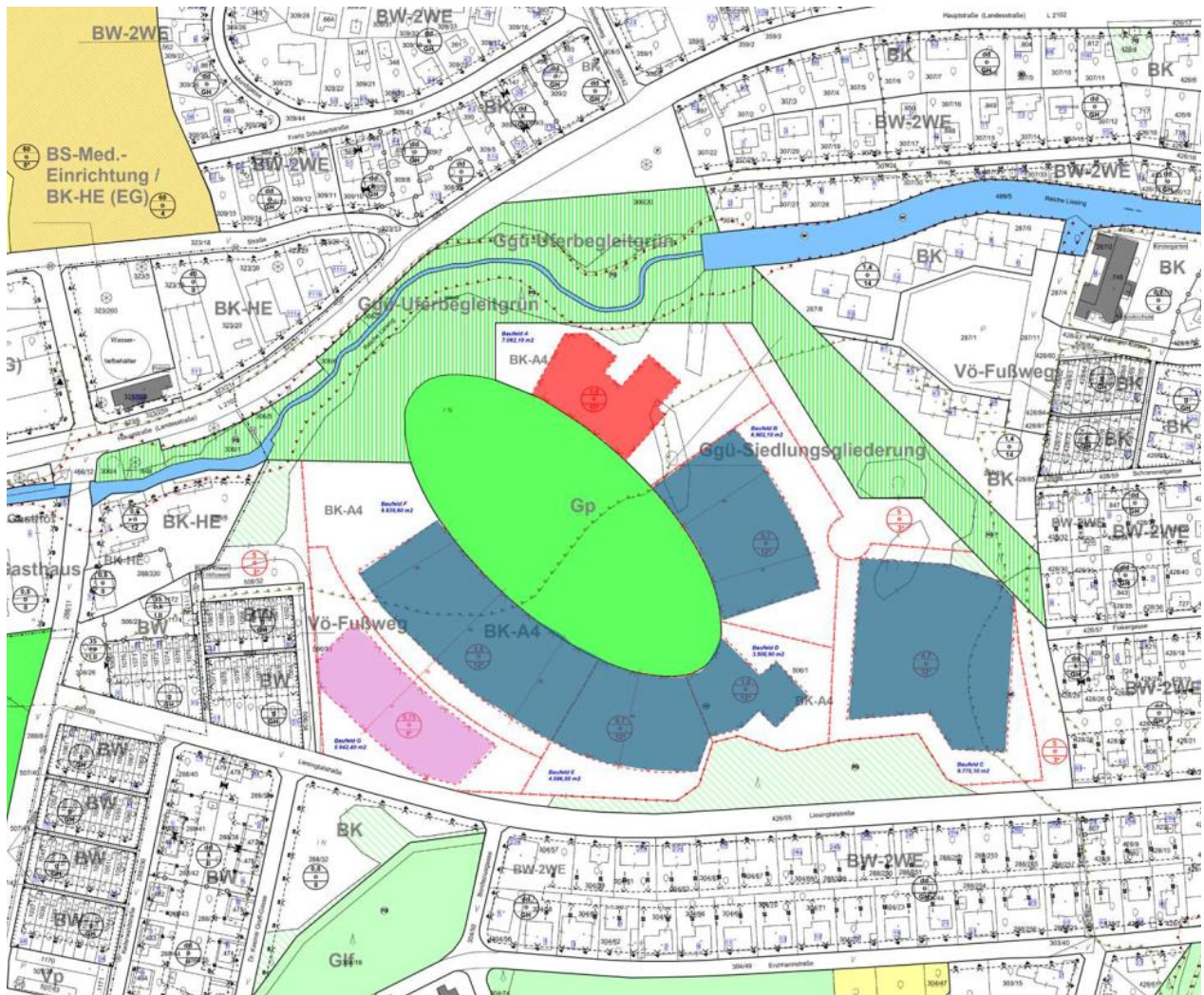
Der umliegende Baubestand liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und weist folgende verordnete Gebäudehöhen auf:



Bei einer künftigen Bebauung ohne Bebauungsplan würden sich hinsichtlich der Gebäudehöhe bzw. Geschossanzahl folgende Gebäudehöhen ergeben:



Der Auflageentwurf sieht Baufelder mit 9m (lila), 12m (blau) und 15m (rot) Strukturhöhe vor und damit Gebäude mit 3, 4 und 5 oberirdischen Geschossen.



Auflageentwurf Bebauungsplan mit Darstellung der Baufelder mit 9m, 12m und 15m Strukturhöhe

Gemäß Lokalaugenschein vom 16. April 2026 präsentiert sich der umliegende örtliche Baubestand wie folgt:

1. Baubestand entlang der Liesingtalstraße

Der Gebäudebestand entlang der Liesingtalstraße, der die südliche Grenze des gegenständlichen Grundstücks flankiert und sich dabei über eine Länge von ca. 500m erstreckt, liegt innerhalb der Flächenwidmung Bauland Wohngebiet, teils mit einer Einschränkung auf zwei Wohneinheiten, sowie Bauland Kerngebiet.

Hinsichtlich der Höhendimensionen bewegen sich die dahingehenden Objekte zwischen zwei bis maximal drei Geschossen, wobei bedingt durch die topografische Hanglage das untere Geschoss in das Gelände eingetieft ist und die oberen Geschosse als Dachgeschoss

in das Schrägdächer integriert sind. Lediglich die vier Baukörper der Wohnanlage im Kreuzungsbereich mit der Doktor-Kasimir-Graff-Gasse (Bauland Kerngebiet) verfügen aufgrund der hangseitigen Geländeabgrabung und des Pultdaches über drei oberirdische Vollgeschoße. Die Abbildung 7 der Fotodokumentation zeigt, dass der Baubestand entlang der Liesingtalstraße eine durchgehende Höhengsilhouette von maximal ca. 9m aufweist.



Abbildung 1



Abbildung 2



Abbildung 3



Abbildung 4



Abbildung 5



Abbildung 6



Abbildung 7



Abbildung 8 – Reihenhausanlage Liesingtalstraße / Hirschentanzstraße

2. Baubestand entlang der Doktor-Kasimir-Graff-Gasse

Der Gebäudebestand entlang der Doktor-Kasimir-Graff-Gasse am westlichen Ende der Liesingtalstraße zeigt eine Bebauung aus der Mitte des 20. Jahrhunderts, welche aus drei Einfamilienhäusern und einem Reihenhaus besteht und innerhalb der Flächenwidmung Bauland Wohngebiet liegt. Hinsichtlich der Höhendimensionen verfügen diese Objekte über zwei Vollgeschoße und einem ausgebauten Walmdach.



Abbildung 9

3. Baubestand entlang der Hirschentanzstraße

Der Gebäudebestand entlang der Hirschentanzstraße, welche sich westlich des gegenständlichen Grundstückes befindet, zeigt eine zweigeschoßige Reihenhauanlage aus vier ca. 45m langen Baukörpern. Weiters befindet sich in Richtung der Hauptstraße ein Gasthaus (Abb. 11) und eine Rotkreuzstation (Abb. 12), welche sich jeweils als zweigeschoßige Baukörper mit Erdgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß präsentieren und Strukturhöhen von ca. 7,6 - 10m aufweisen. Hinsichtlich der Flächenwidmung verfügen die Reihenhäuser über die Widmung Bauland Wohngebiet, das Gasthaus über Bauland Sondergebiet Gasthaus und die Rotkreuzstation über Bauland Kerngebiet mit dem Zusatz HE.



Abbildung 10



Abbildung 11



Abbildung 12

4. Baubestand entlang der Hauptstraße im Bereich des gegenständlichen Bauplatzes

Der Gebäudebestand entlang der Hauptstraße zwischen den Objekten Hauptstraße Nr.109 bis 125 flankiert die nordwestlich gelegene Grenze des gegenständlichen Grundstücks und erstreckt sich dabei über eine Länge in etwa 400 m. Hinsichtlich der Höhendimensionen verfügen die Objekte über zwei Geschoße und Strukturhöhen zwischen ca. 6,4 bis 9,5m. Der gesamte Baubestand verfügt über die Flächenwidmung Bauland Kerngebiet.



Abbildung 13



Abbildung 14



Abbildung 15



Abbildung 16



Abbildung 17



Abbildung 18



Abbildung 19

5. Baubestand entlang des Promenadeweg

Der Promenadeweg nordöstlichen des gegenständlichen Grundstücks gelegen, verläuft nahezu parallel zu Hauptstraße und verfügt am Ende der Sackgasse über eine fußläufige Verbindung zur Hauptstraße. Der Baubestand innerhalb der Flächenwidmung Bauland Wohngebiet mit Beschränkung auf zwei Wohneinheiten präsentiert sich als zweigeschoßige Baustruktur bei der das zweite oberirdische Geschoß mehrheitlich als Dachgeschoss in ein Schrägdach integriert ist.



Abbildung 20



Abbildung 21



Abbildung 22



Abbildung 23

6. Baubestand entlang der Josef Edlinger Gasse

Die Josef Edlinger Gasse, östlich des gegenständlichen Grundstücks gelegen, liegt innerhalb der Flächenwidmung Bauland Kerngebiet und zeigt eine heterogene Baustruktur bestehend aus einer zweigeschoßigen Reihenhausbauung und dem zweigeschoßigen Baukörper der Musikschule, sowie einer aus zwölf Baukörpern bestehenden siebengeschoßigen Wohnanlage. Diese verfügt innerhalb des baulichen Umgebungsbereichs über ein dementsprechendes städtebauliches Alleinstellungsmerkmal.



Abbildung 24



Abbildung 25 (Musikschule)



Abbildung 26

7. Baubestand entlang der Schrammelgasse

Die Schrammelgasse, östlich des gegenständlichen Grundstücks gelegen, verläuft parallel zur Josef Edlinger Gasse und liegt nördlich im Bereich der Reihenhausanlage innerhalb der Flächenwidmung Bauland Kerngebiet bzw. südseitig innerhalb der Flächenwidmung Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf zwei Wohneinheiten. Der Baubestand präsentiert sich als zweigeschoßige Baustruktur bei der entlang der südlichen Straßenseite das zweite oberirdische Geschoß als Dachgeschoss in ein Schrägdach integriert ist.



Abbildung 27

8. Baubestand entlang der Fiakergasse

Die Fiakergasse verläuft parallel zur Schrammelgasse und liegt innerhalb der Flächenwidmung Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf zwei Wohneinheiten. Der Baubestand präsentiert sich als zweigeschoßige Struktur, bei der das zweite oberirdische Geschöß als Dachgeschoss in ein Schrägdach integriert ist



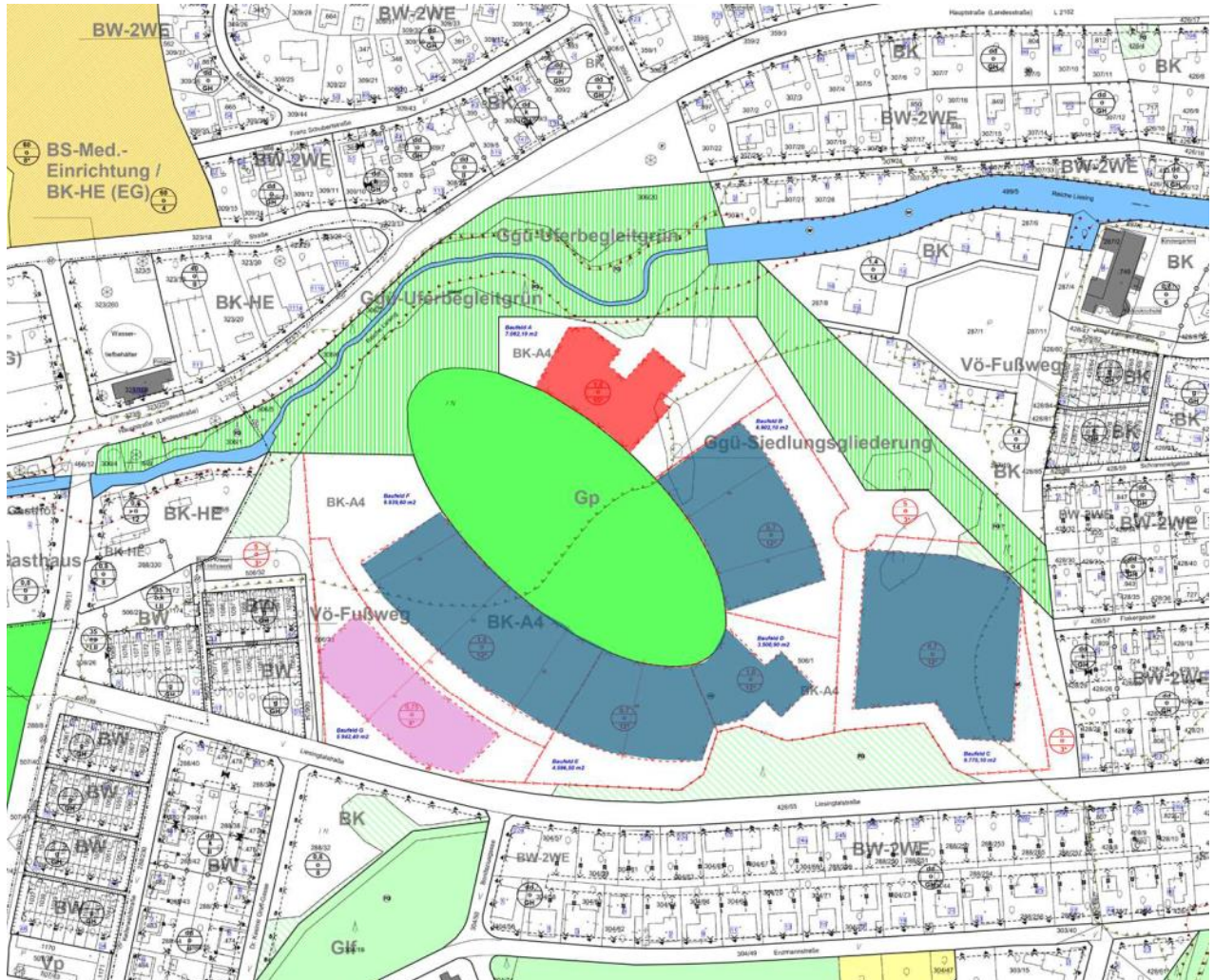
Abbildung 28



Abbildung 29

Auflagenentwurf:

Im Auflageentwurf des Bebauungsplans sind gemäß der geplanten Strukturhöhen der jeweiligen Baufelder mit 9m (lilafärbig), 12m (blau) und 15m (rot) drei bis fünf geschoßige Baukörper vorgesehen.



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.

Der vorliegende Auflageentwurf sieht bei einer gesamten Baufeldgröße von 19.090m² insgesamt 13.886m² und damit 72,5% der Gesamtfläche als Baufelder für Gebäude mit vier oberirdischen Geschoßen vor, sodass festgestellt wird, dass aufgrund der mehrheitlich zweigeschoßigen Bebauung bei der Erstellung des Bebauungsplans auf die Ortsbildgestaltung nicht Rücksicht genommen wurde.

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

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

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