



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

RU1-BP-65/016-2024,
RU1-BP-65/017-2026

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Dieter Schnau-
fer

02742/9005-

Durchwahl

14592

Datum

29. April 2026

Betrifft

Bebauungspläne, Bezugsniveau, Marktgemeinde Breitenfurt, Änderung des Bebauungsplans

Bautechnische Stellungnahme

Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) hat mit Schreiben vom 7.4.2026 Unterlagen zur **Änderung des Bebauungsplans der Marktgemeinde Breitenfurt**, bestehend aus:

- Erläuterungsbericht
- Verordnungsentwurf
- Entwurf Bebauungsplan

mit dem Ersuchen um **bautechnische Begutachtung** bis zum 20.4.2026 übermittelt.

Es gab keine Einbindung des Fachbereichs Bautechnik vor bzw. bei der Erstellung der Auflageunterlagen, diese bautechnische Stellungnahme wird auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen unter Berücksichtigung der gewonnenen Informationen und Erkenntnisse der im gegenständlichen Planungsgebiet am 29.4.2026 durchgeführten Besichtigung des Planungsgebietes vor Ort erstellt und umfasst eine Prüfung, 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,
- Orts- und Landschaftsbild,
- Baukultur, erhaltungswürdigen Altortgebieten oder Schutzzonen,
- schadensbegrenzenden Maßnahmen auf Grund von Naturgefahren,
- Umgang mit Niederschlagswässern 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** zu erlassen.

Im Erläuterungsbericht sind verschiedene Grundlagenerhebungen angeführt sowie Zielsetzungen definiert, wie z.B.:

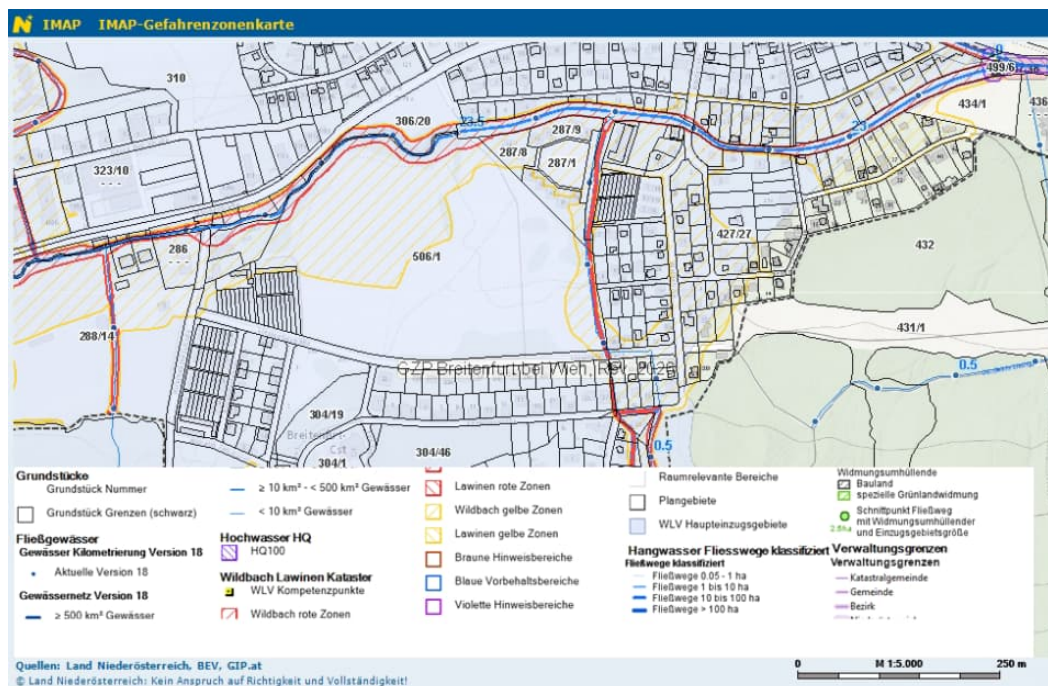
- zu Widmungs- und Siedlungsstruktur;
- zu Bebauungs- und Gebäudehöhenstrukturen;
- zur Durchwegung des Areals;
- zur Einhaltung der, im Bereich von „Bauland-Kerngebiet“ gemäß NÖ ROG 2014 höchstzulässigen Geschoßflächenzahl, welche nicht über 1 betragen darf;
- zum Erhalt der bestehenden Waldflächen;
- zu Gebäudehöhen, die auch andere Einrichtungen als ausschließlich Wohnen ermöglicht

und daraus Bebauungsbestimmungen abgeleitet.

Diese Ableitungen der Bebauungsbestimmungen sind jedoch im Erläuterungsbericht nur kurz und nur den Grundsätzen nach angeführt, sodass aus bautechnischer Sicht dazu etliche Unklarheiten bzw. Fragen bestehen bleiben, insbesondere:

- 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;

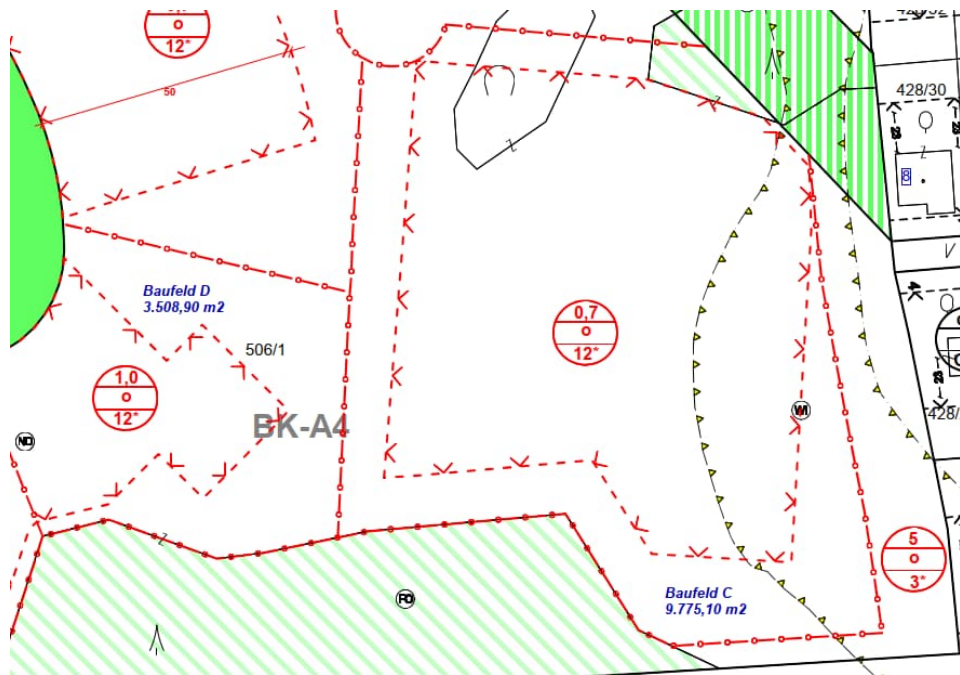
- es ist unklar, warum in den Bebauungsbestimmungen **keine** Festlegungen gemäß § 30 Abs. 2 Zi. 25 („eine verpflichtend herzustellende Ausführung der Baukörper in bestimmten Bereichen zur Begrenzung des Schadensausmaßes in naturgefährdeten Bereichen; ebenso Maßnahmen zur Oberflächengestaltung im Hinblick 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 sowie
- 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.

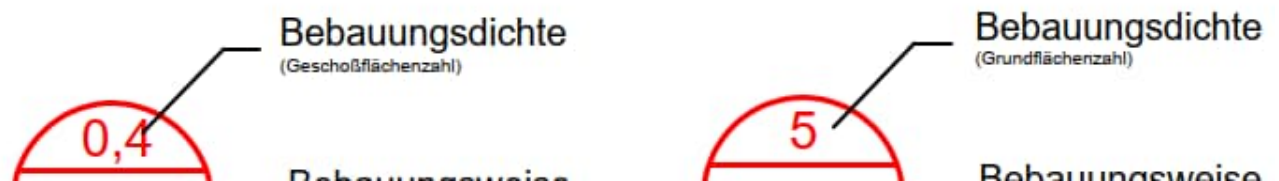
Weitere Kritikpunkte aus bautechnischer Sicht zu den vorliegenden Unterlagen sind:

- 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, siehe nachfolgenden Planausschnitt:



- Die im Bebauungsplan im oberen Kreissegment 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:

Legende



Zusammenfassend ist somit aus bautechnischer Sicht festzuhalten, dass die geplanten Festlegungen des Bebauungsplans in den vorliegenden Unterlagen **nur bedingt schlüssig und nachvollziehbar** beschrieben bzw. dargestellt sind. Solange insbesondere der Erläuterungsbericht und der Bebauungsplan nicht zumindest betreffend obig angeführter Punkte in ausreichend ergänzter bzw. korrigierter Form vorgelegt wird, bestehen **aus bautechnischer Sicht Bedenken** gegen die vorliegenden Festlegungen des Bebauungsplans.

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