



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

Mag. Regine Lampl

02742/9005-

Durchwahl

14983

Datum

24. August 2026

Betrifft

Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien
Änderung des Bebauungsplans

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Es wurden durch die Ortsplanung am 3. August 2026 Beschlussunterlagen (offensichtlich mit dem Ersuchen zur Durchführung einer Vorabprüfung – ein entsprechendes Anschreiben war nicht beigelegt) vor Beschluss übermittelt.

Bisher liegen dazu die bautechnische Stellungnahme sowie die ortsbildfachliche Stellungnahme beide v. 21. 8. 2026 vor.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme und verkehrstechnische Stellungnahme sind noch ausständig.

Die bereits mitgeteilten Bedenken hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Entwurfs bleiben aus folgenden Gründen aufrecht:

Aus dem vollständigen und schlüssigen **Ortsbildgutachten** von Frau DI Eichlinger folgt, dass nun die Bebauungsbestimmungen durch Festlegung von Bauklassen anstatt von höchstzulässigen Gebäudehöhen eine andere Regelung der zulässigen Höhe vorsehen.

Dadurch wird insbesondere im Baufeld G nun die Strukturhöhe von 9 m auf Bauklasse III angehoben. Durch die auf Basis des § 53a Abs. 1a NÖ BO 2014 möglichen Gebäudehöhen ergibt dies eine deutliche Steigerung der künftig realisierbaren Strukturhöhen gegenüber den vorherigen Festlegungen vom 6. 3. 2026.

Durch den Verweis auf die Bebauungsstudie ist rechtlich insofern nichts gewonnen, weil allein die festgelegten Bebauungsbestimmungen für die fachliche und rechtliche Beurteilung ausschlaggebend sind. Es wurde zudem die Gesamtfläche von möglichen Flächen für Gebäude mit vier oberirdischen Geschoßen gesteigert.

Auf das charakteristische Ortsbild, das im Umgebungsbereich eine 2-geschoßige Bebauung mit teilweise ausgebautem Obergeschoß überwiegend vorsieht, wurde daher insgesamt **nicht ausreichend Rücksicht genommen**.

Das vorgelegte Ortsbildgutachten von DI Toifel bezieht sich nicht auf das vorgelegte „Beschluss exemplar“ und vermag daher schon aus diesem Grund die Einschätzung der Sachverständigen nicht zu entkräften. Auch die Schlüssigkeit dieses Gutachtens kann anhand des darin verwendeten Bildmaterials nicht nachvollzogen werden. Vielmehr zeigt dieses, dass die geplante Bebauung aus dem öffentlichen Straßenraum deutlich wahrnehmbar sein wird. Insgesamt ist das vorgelegte Privatgutachten nicht als vollständig und schlüssig zu bewerten.

Es darf dazu - um Wiederholungen zu vermeiden - auf die Ausführungen im beigelegten Gutachten v. 21. 8. 2026 verwiesen werden.

Beilagen:

- bautechnische Stellungnahme vom 21.08.2026
- ortsbildfachliche Stellungnahme vom 21.08.2026

Ergeht an:

**1. Dipl.Ing. Friedmann & Aujesky OG, Pantlitschkogasse 8-12/4/6, 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.noe.gv.at/amtssignatur