



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 Marktgemeinde 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 Bebauungsbestimmungen inkl. Änderungen und des Motivenberichts und Änderungsanlasses

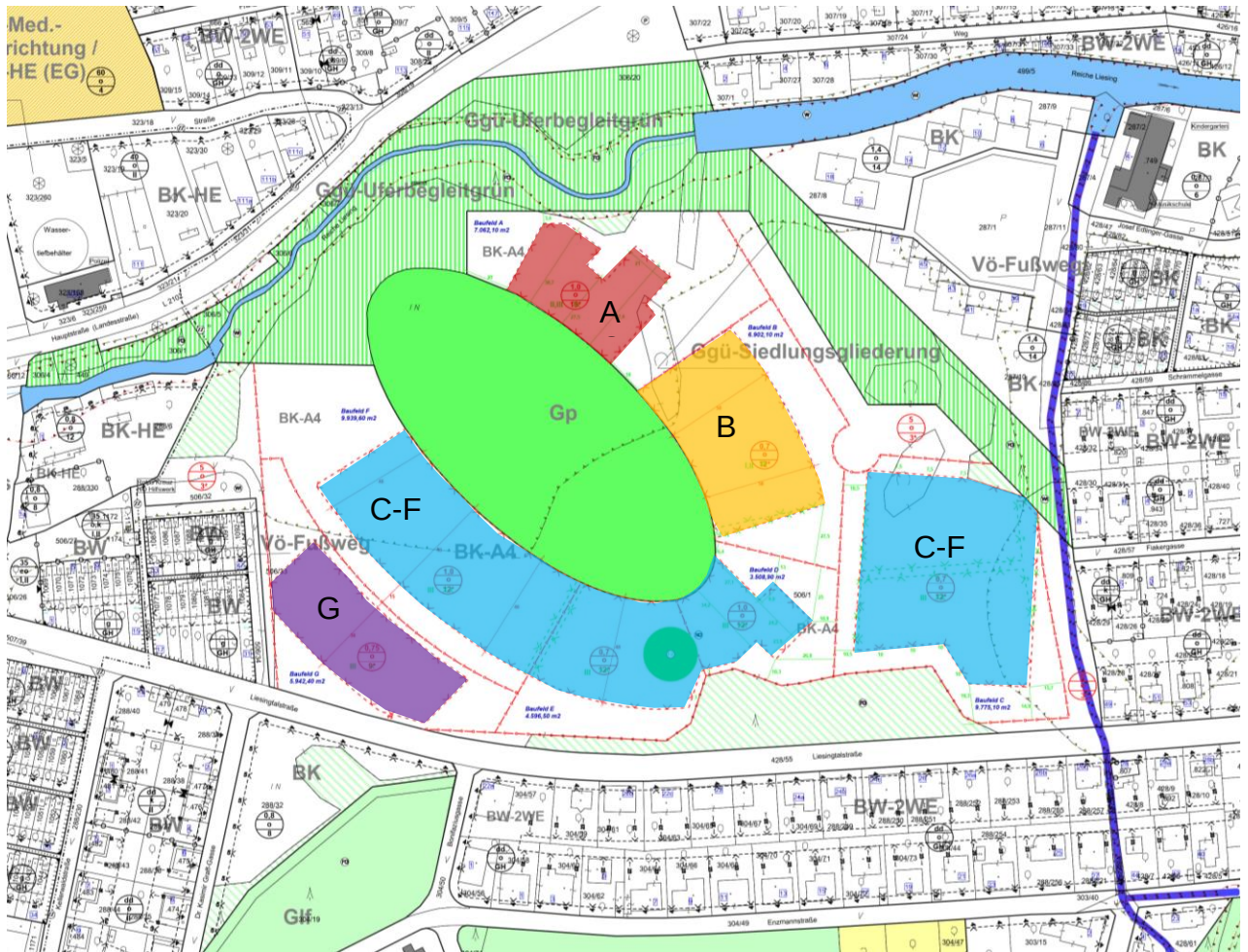
Es wird um Stellungnahme ersucht, ob im Gegensatz zur Erstbeurteilung eine mögliche Ortsbildverträglichkeit der zulässigen Bebauung auf Basis der nun vorgesehenen Bestimmungen gegeben ist. Weiters wird ersucht, das vorliegende Privatgutachten auf Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu prüfen.

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 zurückversetzte 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 Reihenhäuseranlagen 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

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