



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	Bearbeitung	02742/9005- Durchwahl	Datum
RU1-BP-65/016-2024, RU1-BP-65/017-2026	Dipl.-Ing. Dieter Schnau- fer	14592	21. August 2026

Betrifft

Bebauungspläne, Bezugsniveau, Marktgemeinde Breitenfurt, Änderung des Bebauungsplans

Bautechnische Stellungnahme

Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) hat mit Schreiben vom 10.8.2026 die folgenden ergänzenden Unterlagen (sogenannte „Beschlussunterlagen“) der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien zur Änderung des Bebauungsplans übermittelt mit dem Ersuchen um eine ergänzende bautechnische Stellungnahme:

- Beschlussunterlagen der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien
Änderung 2026-1 des Bebauungsplans und digitale Neudarstellung, Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung DI Friedmann & Aujesky OG, Beschlussexemplar vom 29.7.2026
bestehend aus:
 - Verordnung des Bebauungsplans zur Änderung 2026-1
 - Bebauungsplan Marktgemeinde Breitenfurt (Ausschnitt Blätter: 49/3, 56/4, 57/1 und 64/2), Änderung 2026-1 und digitale Neuerstellung, Maßstab 1:1000
 - Motivenbericht und Änderungsanlass mit
 - Beilage 1: Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 digitale Ermittlung der Flächen und eigene Berechnung zum Bebauungsplan
 - Beilage 2: Städtebauliche Studie über den „Wiesenpark“ von Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski

- Beilage 3: Raumordnungsfachlichen Stellungnahme vom Büro RaumRegionMensch ZT GmbH vom April 2026
- Beilage 4: Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung von DI Christian Stundner vom 28. Juli 2026
- Beilage 5: Dokumentation von Blickpunkten außerhalb des Siedlungsgebietes von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski als Stellungnahme vom 15. 06. 2026 zum Thema Einfügung in das Landschaftsbild
- Beilage 6: Ortsbildgutachten von Herrn Arch. DI Hannes Toifel
- Beilage 7: Verkehrsuntersuchung von der Ziviltechniker GmbH Rosinak und Partner vom 22. 08. 2024
- Beilage 8: Verkehrsuntersuchung vom 08. 06. 2026 von der Ziviltechniker GmbH Rosinak und Partner
- Beilage 9: Mobilitätskonzept vom 20. 05. 2026 von der Ziviltechniker GmbH Rosinak und Partner
- Beilage 10: Verkehrstechnische Plausibilitätsprüfung von Dipl.-HTL-Ing. Michael Kniha
- Beilage 11: Stellungnahme von Dipl.-HTL-Ing. Michael Kniha zur Verkehrsuntersuchung (Stand 22.08.2024) von Rosinak & Partner ZT GmbH für den geplanten Vollausbau
- Beilage 12: Biodiversitätskonzept vom 22.07.2026 vom Büro Land in Sicht von DI Thomas Proksch, Ingenieurkonsulent für Landschaftsplanung und Landschaftspflege
- Beilage 13: Projekt PVZ Wienerwald vom 21. 05. 2026

Da die Beschlussunterlagen bei der nächsten Gemeinderatssitzung am 31.8.2026 behandelt werden sollen, wurde seitens der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien um eine möglichst rasche Erledigung angesucht.

Es gab keine Einbindung des Fachbereichs Bautechnik vor bzw. bei der Erstellung der Auflage- oder Beschlussunterlagen, diese bautechnische Stellungnahme wird ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen ohne nähere Ortskenntnisse erstellt und muss sich somit auf eine allgemeine bautechnische Plausibilitätsprüfung beschränken, 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,
- Ortsbild oder Landschaftsbild,
- Baukultur, erhaltungswürdigen Altortgebieten oder Schutzzonen,

- Maßnahmen zur Begrenzung der Auswirkungen von Niederschlagswässern, Naturgefahren oder Schall 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 (sogenannter „*Wiesenpark*“) zu erlassen.

Die Beschlussunterlagen bauen auf den Auflageunterlagen auf, zu welchen mit bautechnischer Stellungnahme der Abteilung Bau- und Anlagentechnik (BD4) vom 29.4.2026 nachfolgende nachzubessernde bzw. zu ergänzende Punkte angeführt wurden:

- in den Auflageunterlagen war nicht das, den geplanten Bebauungsbestimmungen zugrunde gelegte Bebauungskonzept enthalten;
- es waren in den Bebauungsbestimmungen der Auflageunterlagen 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, obwohl sich Flächenanteile des Planungsgebietes gemäß Gefahrenzonenplan in einer gelben Gefahrenzone befinden;
- es waren in den Auflageunterlagen im Bereich des Naturdenkmals („ND“) keine Festlegungen gemäß § 30 Abs. 2 Zi. 7 („*Freiflächen und deren Ausgestaltung*“) vorgesehen;
- es waren in den Auflageunterlagen keine Angaben enthalten, wie die beabsichtigte Durchwegung des Areals sichergestellt werden soll;
- es waren in den Auflageunterlagen manche Baufelder bzw. Fluchtlinien oder Abgrenzungen nicht ausreichend genau für eine Anwendbarkeit des Bebauungsplans in nachfolgenden Bauverfahren bemaßt und
- es waren in der Planlegende des Bebauungsplans der Auflageunterlagen Geschoßflächenzahlen und Bebauungsdichten nicht korrekt angegeben.

Nach Durchsicht der aus bautechnischer Sicht relevanten Teile der Beschlussunterlagen (insbesondere Verordnung des Bebauungsplans, Bebauungsplan, Motivenbericht und Änderungsanlass mit Beilage 2 und Beilage 4), ist festzustellen, dass in den Beschlussunterlagen auf die, in der bautechnischen Stellungnahme vom 29.4.2026 nachzubessernden bzw. zu ergänzenden Punkte wie folgt eingegangen wird:

- In den Beschlussunterlagen ist nunmehr die, den geplanten Bebauungsbestimmungen zugrunde gelegte städtebauliche Studie über den „Wiesenpark“ (Beilage 2) enthalten und wird diese auch in Motivenbericht und Änderungsanlass erläutert.
- In den Beschlussunterlagen sind nunmehr in den Bebauungsbestimmungen 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. So werden nunmehr die in Beilage 4 angeführten, aus wildbachfachlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen insbesondere mittels der speziellen Bebauungsbestimmungen in § 17 der Verordnung zum Bebauungsplan festgelegt.
- In den Beschlussunterlagen ist nunmehr im Bebauungsplan im Bereich des Naturdenkmals („ND“) die Festlegung einer Freifläche gemäß § 30 Abs. 2 Zi. 7 (*„Freiflächen und deren Ausgestaltung“*) vorgesehen, hierbei wird ein Kreis mit 25 m Durchmesser (Kronentraufe der betreffenden Eiche plus 2 m Abstand) von Ober- und unterirdischer Bebauung freigehalten.
- In den Beschlussunterlagen sind ergänzende Angaben zur Sicherstellung der beabsichtigten Durchwegung des Areals angegeben. In der städtebaulichen Studie über den „Wiesenpark“ (Beilage 2) sowie im Bebauungsplan sind zwei Bereiche ohne oberirdische Bebauung eingetragen bzw. durch Baufluchtlinien bestimmt (Verlängerung im Bereich Fiakergasse sowie Verlängerung im Bereich Bonifaziusgasse). Darüber hinaus wird im Motivenbericht und Änderungsanlass angegeben, dass diese Durchwegung auch vertraglich sichergestellt wird.
- In den Beschlussunterlagen sind im Bebauungsplan nunmehr die festgelegten Baufelder bzw. Fluchtlinien und Abgrenzungen ausreichend bemaßt.
- In den Beschlussunterlagen sind im Bebauungsplan nunmehr in der Planlegende des Bebauungsplans Geschoßflächenzahlen und Bebauungsdichten korrekt angegeben.

Die Änderungen in den Beschlussunterlagen gegenüber den Auflageunterlagen sind gut nachvollziehbar in grüner Text- bzw. Zeichenfarbe gekennzeichnet. Zusammenfassend kann aus bautechnischer Sicht festgehalten werden, dass nunmehr in den Beschlussunterlagen die, für erstmalige Festlegung von Bebauungsbestimmungen in Bereichen eines Bebauungsplans erforderlichen Angaben, wie:

- Grundlagenerhebung zu Siedlungsstruktur und Gebäudebestand
- Festlegung der Zielsetzungen
- Beschreibung und Begründung der geplanten Festlegungen

in ausreichend ausführlicher Form enthalten und die Ableitungen der Bebauungsbestimmungen ausreichend nachvollziehbar angeführt sind und daher, soweit mittels der gegenständlichen Plausibilitätsprüfung für den Bereich der allgemeinen Bautechnik feststellbar, aus bautechnischer Sicht in ausreichendem Maße den formalen, methodischen und inhaltlichen Anforderungen und Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) entsprechen.

Angemerkt wird jedoch, dass durch die neue Aufnahme der speziellen Bebauungsbestimmungen in § 17 der Verordnung zum Bebauungsplan in den Beschlussunterlagen die Nummerierung der bisherigen §§ 17 „*Allgemeine Einsichtnahme*“ und § 18 „*Schlussbestimmung*“ noch entsprechend anzupassen ist.

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

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