



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

BD1-N-8065/022-2026 Beilagen
--
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.bd1-naturschutz@noel.gv.at Bürgerservice: 02742/9005-9005 Internet: www.noe.gv.at - www.noe.gv.at/datenschutz

Bezug	Bearbeitung	02742/9005- Durchwahl	Datum
RU1-BP-65/017-2026	Mag. Claus Stundner	15369	21. August 2026

Betrifft
Marktgemeinde Breitenfurt, Änderung des Bebauungsplans

Im Auftrag der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht ist eine ergänzende Beurteilung der zukünftigen Festlegungen auf Basis der nunmehr vorgelegten Beschlussunterlagen vorzunehmen. Die Unterlagen sind bei BD1-N am 13. August 2026 eingelangt.

Zum Verfahren wurden Beschlussunterlagen übermittelt, die vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl. Ing. Friedmann und Aujesky OG am 6. März 2026 erstellt wurden. Der Beschluss des Gemeinderates erfolgte demnach am 29. Juli 2026.

Den Beschlussunterlagen liegt das „Biodiversitätskonzept Wiesenpark Breitenfurt“ des Büros LAND IN SICHT vom Juli 2026 vor (Beilage 12), das auch eine Prüfung von Auswirkungen auf das überlagerte Europaschutzgebiet „Wienerwald – Thermenregion“ enthält. Der Bericht kommt unter Bezugnahme auf die für das Gebiet festgelegten Schutzziele und Schutzgüter zum Schluss, dass kein Widerspruch zu den Vorgaben des FFH-Gebietes, sowie des Vogelschutz-Gebietes und des Landschaftsschutzgebietes besteht. Somit enthalten die Beschlussunterlagen nunmehr (im Gegensatz zu den Auflageunterlagen) eine inhaltliche Befassung mit diesen Schutzgebieten. Aus naturschutzfachlicher Sicht liegen dazu (und zum Naturschutzgebiet „Schwarzlacken-Festenberg-Dorotheerwald“) bereits Aussagen in der Stellungnahme vom 20. Mai 2026 vor.

Laut der genannten Stellungnahme kann als Ergebnis eines Ortsaugenscheins bei geeigneter Umsetzung eines Bauverfahrens überwiegend eine Verträglichkeit mit den Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes hergestellt werden. In Hinsicht auf die in den Auflageunterlagen festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe von 15 Meter im Norden (Baufeld A) wurde allerdings auf fachlich Zweifel hingewiesen, weiters, dass hierzu bei Beibehaltung dieser Festlegung die Verträglichkeit mit den Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes nicht ausreichend belegt ist.

Dazu wurde die Stellungnahme der Hawlik Gerginski Architekten ZT GmbH vom 15. Juni 2026 übermittelt (Beilage 5). Darin wird darauf verwiesen, dass die Gebäudehöhe im nördlichen Bereich „*von 15 m nun auf Bauklasse III reduziert*“ wurde und „*gemäß § 53a Abs. 1a (NÖ Bauordnung 2014) ein begrüntes Flachdach errichtet werden*“ soll. Die Gebäudehöhe darf demnach 12,5 m betragen, was die im Auflageverfahren festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe von 15 Meter unterschreitet. Ein entsprechender Hinweis findet sich auch im Motivenbericht des Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl. Ing. Friedmann und Aujesky OG.

Nach Durchsicht der Planbeilage zur Beschlussfassung wurden die Festlegungen von höchstzulässigen Gebäudehöhen in allen Baufeldern abgeändert und durch die Festlegung von Bauklassen ersetzt. Diese reichen von I,II im Baufeld B über II,III im Baufeld A bis zu III in den Baufeldern C bis F und G, was in Folge im Vergleich zu den Festlegungen zum Zeitpunkt der Auflage sowohl Erhöhungen als auch Reduktionen der Gebäudehöhen umfasst.

In Hinsicht auf die Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes ist die Reduktion der Gebäudehöhe im Norden relevant. Darüber hinaus können die begründeten Aussagen in der Stellungnahme der Hawlik Gerginski Architekten ZT GmbH ausreichend nachvollzogen werden. Die in der naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 20. Mai 2026 angesprochenen fachlichen Zweifel konnten mit der durchgeführten Höhenreduktion im Norden und den ergänzenden Unterlagen ausgeräumt werden.

Die mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Mödling vom 22. Oktober 2003 (9-N-0241) zum Naturdenkmal erklärte Eiche ist in der Planbeilage zum Bebauungsplan nunmehr als „Freifläche F2“ gekennzeichnet, was für das gegenständliche Verfahren als geeignet an-

gesehen wird. Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des § 12 NÖ NSchG 2000 verwiesen, wonach am Naturdenkmal keine Eingriffe oder Veränderungen vorgenommen werden dürfen. Das Verbot bezieht sich „auch auf Maßnahmen, die außerhalb des von der Unterschutzstellung betroffenen Bereiches gesetzt werden, soweit von diesen erhebliche Auswirkungen auf das Naturdenkmal ausgehen“.

Ergeht an:

1. NÖ Umweltschutzbehörde, Wiener Straße 54, 3109 St. Pölten
mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme

Mag. S t u n d n e r
Amtssachverständiger für Naturschutz

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