

**Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl.-Ing. FRIEDMANN & AUJESKY OG**

1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6

e-mail : Friedmann-Aujesky@aon.at

Als Mitglied des Fachverbandes vertreten bei



**MARKTGEMEINDE BREITENFURT BEI WIEN
ÄNDERUNG 2026-1 des
BEBAUUNGSPLANES
und digitale Neudarstellung**

Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026, 24. 09. 2026

Wien, am 06. 03. 2026

Technisches Büro
f. Raumplanung u. Raumordnung
Dipl. Ing. Friedmann u. Aujesky OG
1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6
e-mail: Friedmann-Aujesky@aon.at

Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. FRIEDMANN & AUJESKY OG

1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6

e-mail : Friedmann-Aujesky@aon.at

Als Mitglied des Fachverbandes vertreten bei



An
das Amt der NÖ - Landesregierung
Abteilung RU/1
Haus 16
3100 St. Pölten

Wien, am 06. 03. 2026

Wien, am 29. 07. 2026, 10. 09. 2026, 24. 09. 2026

g : BEX_Änderungsanlass Änderung2026-1-BBPL

Betrifft: Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien
Änderung 2026-1 des Bebauungsplanes und digitale Neudarstellung,
Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026, 24. 09. 2026

MOTIVENBERICHT und ÄNDERUNGSANLASS

Die Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien hat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und digital neu darzustellen.

Der nachstehende Punkt bezieht sich auf

- **KG. Breitenfurt auf den Katastralmappenblätter mit der Nr.: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2,**
- **sowie das Legendenblatt**

des Bebauungsplanes, Änderung 2026-1 vom 06. 03. 2026, **Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026, 24. 09. 2026.**

1. **Erstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück mit der Nummer 506/1, KG. Breitenfurt: Ausweisung von Baublocktrennlinien, Baufluchtlinien und Bebauungsbestimmungen;**
KG. Breitenfurt, Katastermappenblätter 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2

Ausgangssituation:

Umgeben von unterschiedlichen Baulandwidmungen ist seit langem die Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 gewidmet (vgl. Abb. 1 – derzeit rechtskräftige Flächenwidmung).

Das letzte öffentlich vorgestellte Projekt war der „Generationenplan Breitenfurt - Abschlussbericht mit Stand: 09.05.2018“.

In diesem Bericht sind auch die unterschiedlichen Planungsüberlegungen aus der Planungsgeschichte für diesen Bereich dargestellt.

Im gegenständlichen Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026, 24. 09. 2026 wird auch die aktuelle städtebauliche Studie über den „Wiesenpark“ von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski beigelegt, die auch als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf herangezogen wird (vgl. Beilage 2).

Nach der Fertigstellung der Überarbeitung des Bebauungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme der widmungsmäßig festgelegten Aufschließungszonen (2024), hat sich die Gemeinde dazu entschlossen auch Überlegungen hinsichtlich der Erstellung eines Bebauungsplanes für die Aufschließungszone BK-A4 anzustellen. Es wurden auch Überlegungen hinsichtlich der Aufschließungszone BW-A2 angestellt, jedoch ist der Gemeinde die Entwicklung im Ortszentrum in Verbindung mit einem Primärversorgungszentrum wichtiger.

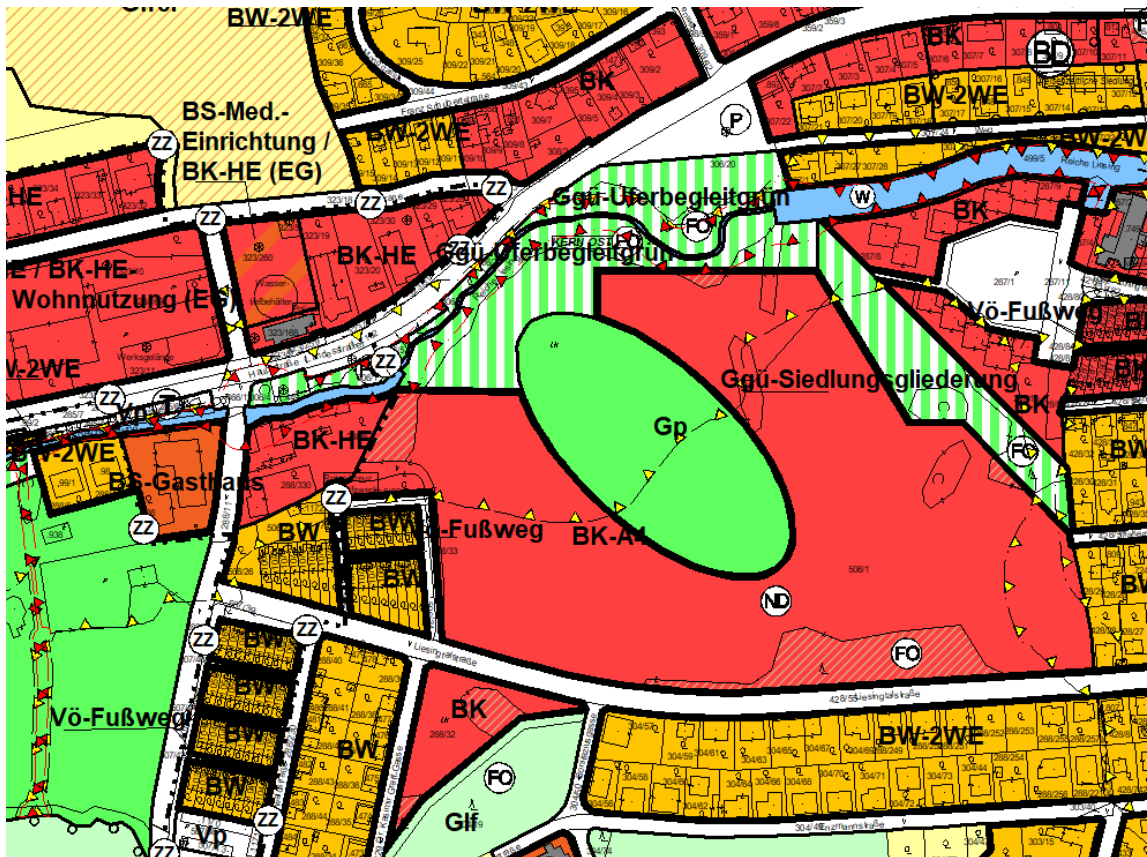


Abb. 1 derzeitig rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab

Erhebung der Grundlagen:

Seit der ursprünglichen Festlegung der Widmung als Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 haben sich die Grundlagen in diesem Bereich geändert.

Im Jahr 2024/25 wurde das **Regionale Raumordnungsprogramm Bezirk Mödling** erlassen

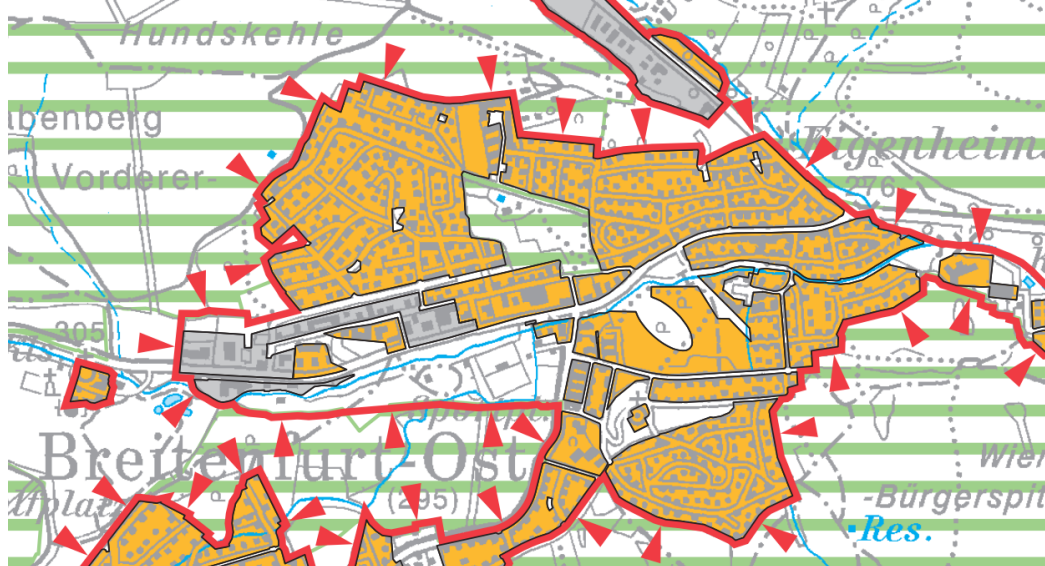
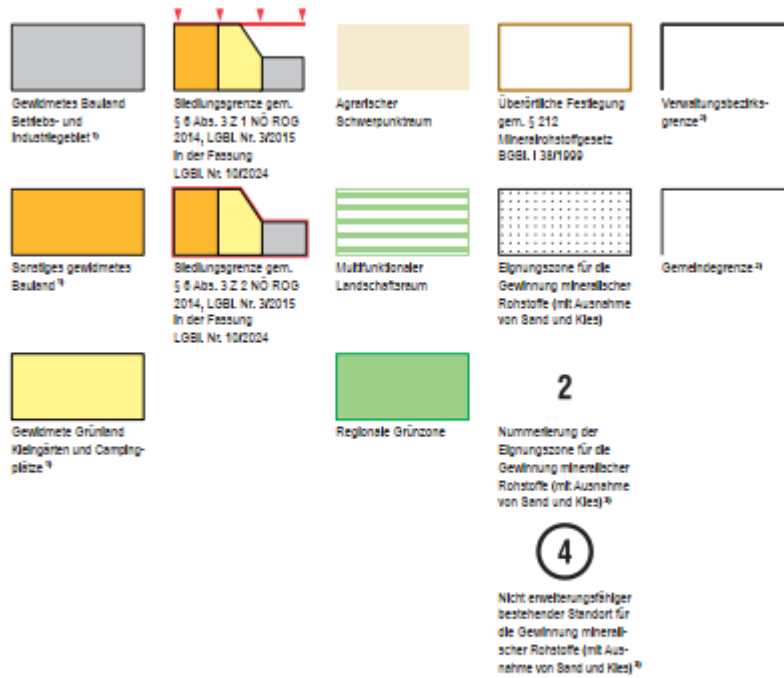


Abb. 2 Ausschnitt Anlage 4 Regionales Raumordnungsprogramm Bezirk Mödling ohne Maßstab

Anlage 2 Regionales Raumordnungsprogramm Bezirk Mödling

Legende für die Anlagen 3 - 8



¹⁾ Stand der Bau- und Grünlandwidmung 31.12.2020

²⁾ Nummerierung lt. Anlage 10

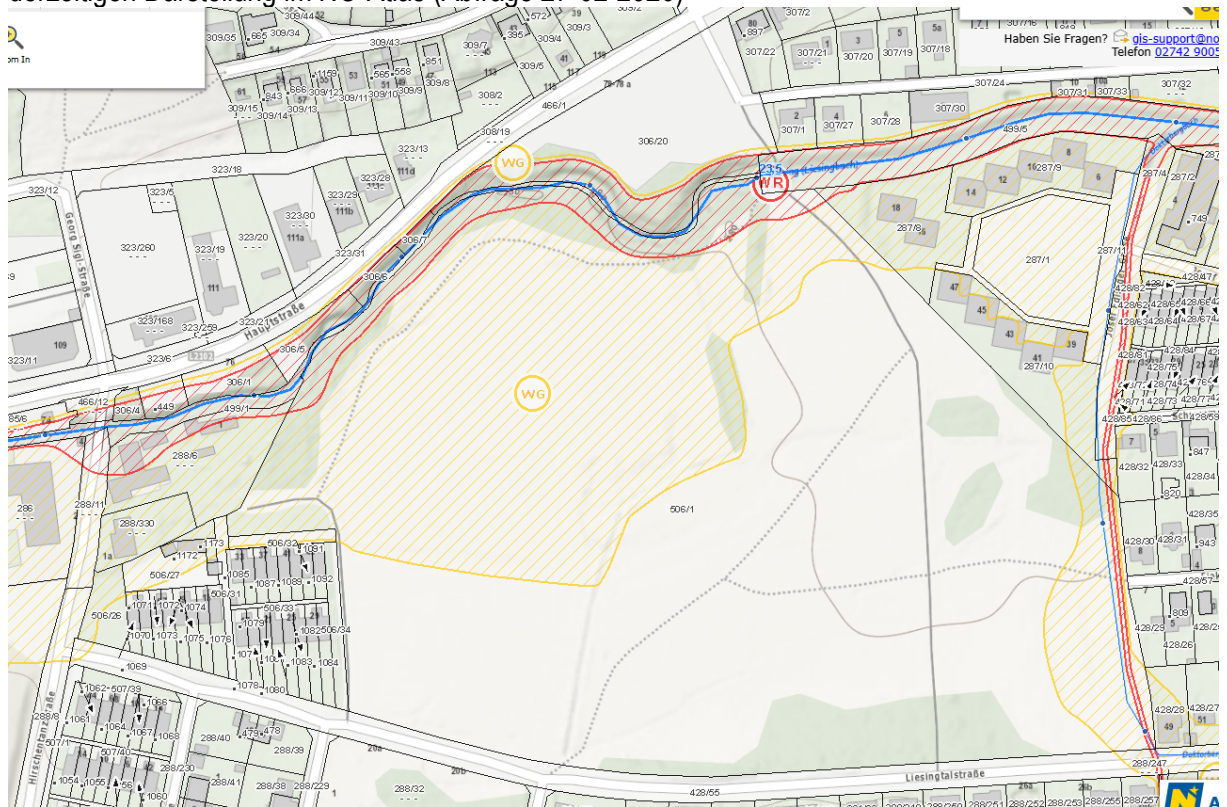
²⁾ Stand der Verwaltungsgrenzen 1.4.2022

Im gegenständlichen Bereich wurde die flächige Siedlungsgrenze gegen eine lineare Siedlungsgrenze ausgetauscht. In anderen Bereichen wurde die flächige Siedlungsgrenze übernommen.

Siedlungsgrenzen im Regionalen Raumordnungsprogramm Bezirk Mödling

Gemeinde	Nummer	Raumdefinition	Linear ¹⁾	Flächig ²⁾
Breitenfurt bei Wien	1	Breitenfurt-West: bestehende bzw. erweiterte Grenze der Baulandwidmung	x	
Breitenfurt bei Wien	2	Breitenfurt-Ost: bestehende bzw. erweiterte Grenze der Baulandwidmung	x	
Breitenfurt bei Wien	3	Siedlungssplitter bei Breitenfurt-West und -Ost: bestehende Grenzen der Baulandwidmungen		x
Breitenfurt bei Wien	4	Hochrotherd und Großhöniggraben: bestehende Grenzen der Baulandwidmungen		x

Weiters ist der **Gefahrenzonenplan** derzeit in Überarbeitung. Die Darstellung entspricht der derzeitigen Darstellung im NÖ-Atlas (Abfrage 27-02-2026)



Wildbach Lawinen Kataster

-  Wildbach rote Zonen
-  Wildbach gelbe Zonen

Abb. 3 Gefahrenzonenplan ohne Maßstab (Quelle: NÖ-Atlas)

Mittlerweile konnten die aktuellen Daten von der Wildbach- und Lawienverbauung eingetragen werden. Für die Marktgemeinde Breitenfurt liegt ein ministeriell genehmigter Gefahrenzonenplan (Zahl: 2026-0.044.549 vom 14.01.2026) vor. Es wurden die roten, gelben, braunen Gefahrenzonen, sowie die blauen Vorbehaltsbereiche im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eingetragen (vgl. Abb. 3a).

Rote Gefahrenzone: Bereiche, die so stark gefährdet sind, dass eine ständige Besiedlung nicht oder nur mit extrem hohem Aufwand möglich ist. Eine Bebauung ist hier in der Regel sehr stark eingeschränkt oder komplett ausgeschlossen.

Gelbe Gefahrenzone: Flächen, die durch Naturgefahren bedroht sind und deren ständige Nutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke beeinträchtigt ist. Eine Bebauung ist nur unter strengen Auflagen möglich.

Zusätzlich werden im GZP folgende Bereiche ausgewiesen:

Blaue Vorbehaltsbereiche: Flächen, die für technische oder biologische Schutzmaßnahmen freizuhalten sind.

Braune Hinweisbereiche: Zonen, die auf andere Naturgefahren (wie Steinschlag, Rutschungen oder Erosion) hinweisen.

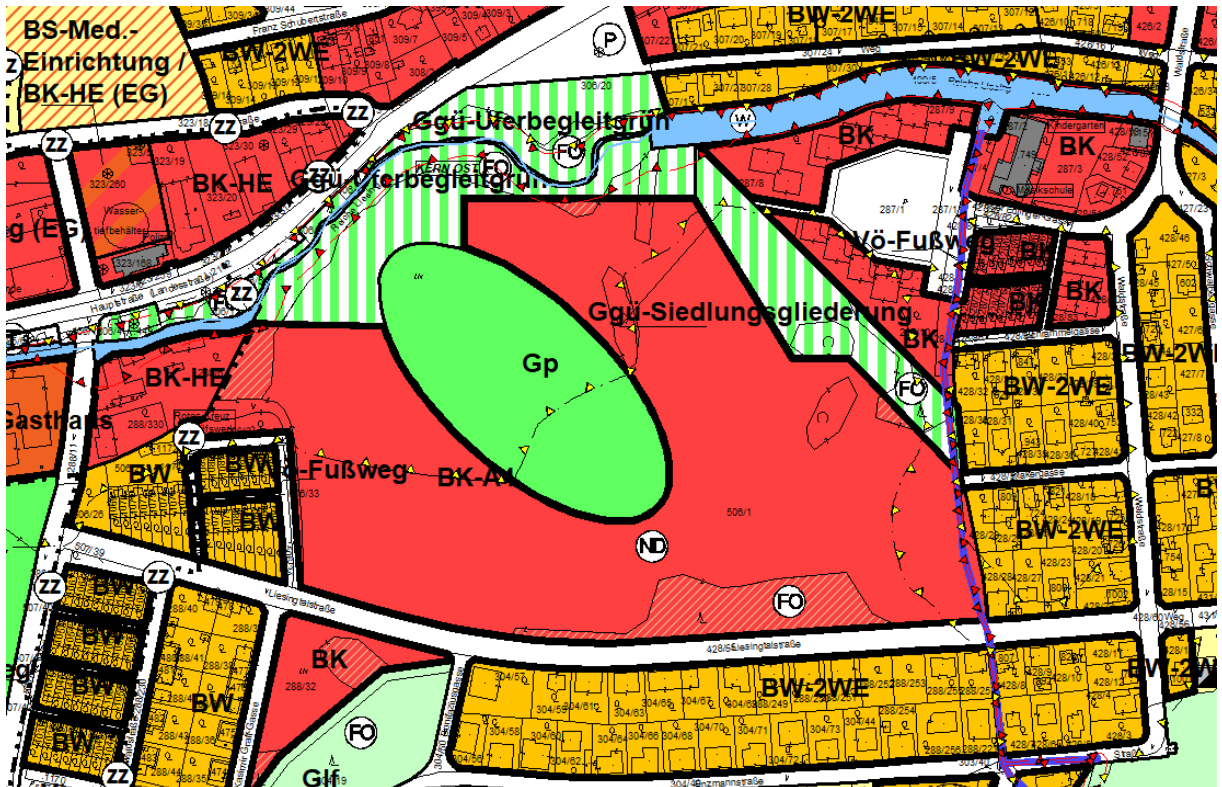


Abb. 3a derzeitige rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab mit den aktuellen Daten von der Wildbach- und Lawienenverbauung

In der aktuellen städtebaulichen Studie über den „Wiesenpark“ von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski gehen diese ebenfalls auf die Gefahrenzonensituation ein.

- Da die gelbe Zone im geschlossenen Ortsgebiet liegt und der Flächenwidmungsplan bereits besteht ist es zulässig im Bebauungsplan Flächen für eine Bebauung innerhalb der gelben Zone festzusetzen

Die Gefahr des Hochwassers in der gelben Zone wird wie folgt berücksichtigt:

- Entweder es wird das Fußbodenniveau des Erdgeschoßes (und alle Öffnungen in den Keller) über einer von der "Wildbach" individuell anzugebenden Höhe über dem umgebenden Gelände errichtet oder es wird ein individuelles Verfahren geführt.
- Die Einfahrten von 2 Tiefgaragen liegen außerhalb der gelben Zone (Baufeld C und F). Die Einfahrt zur Garage von Baufeld A liegt in der gelben Zone. Diese wird hinsichtlich der Höhenlage so geplant, dass das Niveau der Einfahrt über dem zu erwartenden HQ 100 zu liegen kommt. Zur Vermeidung von eindringendem Wasser eines HQ300 ist die Einfahrt rundum mit einer STB-Brüstung versehen und kann durch Dammbalken temporär geschlossen werden.

Diese Überlegungen entstanden auch durch die raumordnungsfachliche Stellungnahme vom Büro RaumRegionMensch ZT GmbH vom April 2026 (vgl. Beilage 3), wo festgestellt wird, dass der gegenständliche Bereich im geschlossenen Ortsgebiet situiert ist und daher auch die im Norden bestehende Hochwassergefährdung einer ständigen Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht entgegensteht.

Von der Wildbach- und Lawienverbauung wurde ebenfalls eine Stellungnahme von DI Christian Stundner vom 28. Juli 2026 mit der Geschäftszahl: WLK ID 215 25 759 abgegeben (vgl. Beilage 4):

Aus wildbachfachlicher Sicht wird der Marktgemeinde Breitenfurt empfohlen, folgende Bestimmungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone dürfen keine Neubauten oder Gehwege errichtet werden.
- Eine Entlangführung von Verkehrswegen ist innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone nicht möglich. Etwaige Querungen der Bachstatt mittels Brücken sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für Brückenbauwerke ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
- Eine Entlangführung von kritischer Infrastruktur (Strom, Abwasser, Trinkwasser, etc.) ist innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone nicht möglich. Etwaige Querungen der Bachstatt sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Mindestüberdeckung der Einbauten muss mind. 1,5 m betragen (d.h.: Kabel- oder Rohrführung mind. 1,5 m unter dem jeweiligen Sohlniveau).
- Die zu bebauenden Flächen (incl. Nebengebäude und Gärten) müssen innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone im Vorfeld hochwasserfrei gestellt werden. Das zu unterstellende Bemessungsereignis ist ein HQ₁₀₀ incl. IF inklusive einer 30 cm hohen Sicherheitsreserve (Freibord).
- Alle innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone liegenden KFZ Abstellplätze, müssen im Vorfeld hochwasserfrei gestellt werden. Das zu unterstellende Bemessungsereignis ist ein HQ₁₀₀ incl. IF.
- Die Hochwasserfreistellung hat derart zu erfolgen, daß das öffentliche Interesse (Verweis § 105 Wasserrechtsgesetz) nicht beeinträchtigt und bestehende Rechte nicht verletzt werden.
- Durch die Hochwasserfreistellung darf es zu keiner Wasserspiegelerhöhungen auf Fremdgrundstücke kommen (Hinweis: auf Eigengrund 506/1 wird sich der Wasserspiegel im Differenzenplan verändern).
- Die Planung der Hochwasserfreistellung hat durch ein befugtes und fachkundiges Büro für Wasserbau oder Wildbachverbauung zu erfolgen. Die geplanten Maßnahmen sind mit der Wasserrechtsbehörde schriftlich abzustimmen, ggf. ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
- Hangwässer / pluviale Wässer sind bei der Planung der Hochwasserfreistellung zu berücksichtigen.
- Die Zufahrt / der Zugang zu den innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone liegenden Baulichkeiten muss auch im Bemessungsfall dauerhaft möglich sein (Hinweis: auch hier ist zu beachten, dass es zu keiner Beeinträchtigung des öffentliche Interesse und bestehende Rechte kommt).
- Innerhalb der Wildbachgefahrenzonen (rot und gelb) ist die Errichtung geschlossener Zäune, Sockelmauern, abflusshemmender Hecken, etc. nicht möglich. Allfällige Zäune sind so herzustellen, dass sie kein Hindernis für den Hochwasserabfluss darstellen.
- Alle neu hinzukommenden Dach- und Oberflächenwässer sind entweder auf Eigengrund zu retentieren. Im Falle einer Einleitung in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
- Innerhalb der Wildbachgefahrenzonen dürfen keine Spielplätze errichtet werden.
- Auch während der Baupase ist der gefahrlose Hochwasserabfluss im Hinblick auf gelagerte Baumaterialien, Gerüste, Baustelleneinrichtung, etc. sicherzustellen.

Das gesamte Gemeindegebiet liegt sowohl im **Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald – Thermenregion“** als auch im **Biosphärenpark „Wienerwald“**
Im gegenständlichen Bereich ist eine Pflegezone verordnet.



Naturschutz

-  Naturdenkmäler Punkte
-  Biosphärenpark Kernzonen
-  Biosphärenpark Pflegezonen

Abb. 4 Ausschnitt Biosphärenpark (Quelle: NÖ-Atlas)

VERORDNUNG ÜBER DIE KERN- UND PFLEGEZONEN DES BIOSPHERENPARK WIENERWALD 2018

§ 1

Abgrenzung der Kern- und Pflegezonen

Lage und Ausmaß der Kern- und Pflegezonen sind in den Anlagen 2 bis 10 dargestellt. Die Pflegezonen an Gewässern gelten mit jeweils 50 m beiderseits der Gewässerachse als festgelegt, sofern sich aus der Darstellung in den Anlagen 2 bis 10 keine größere Breite ergibt.

§ 2

Auswirkungen auf die örtliche Raumordnung

(1) In Kernzonen ist die Widmung von Flächen als Bauland oder als Verkehrsfläche im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, unzulässig. Bei Umwidmungen von Flächen innerhalb von Kernzonen sind nur die Grünlandwidmungsarten Land- und Forstwirtschaft, Ödland/Ökoflächen und Freihalteflächen zulässig.

(2) In Pflegezonen darf eine Widmung von Flächen als Bauland nur dann festgelegt werden, wenn
a) dies der Verbesserung der Siedlungsstruktur dient (z.B. Schließung der Baulandlücken, Abrundung von Siedlungsgebieten) und
b) im Gemeindegebiet die beabsichtigte Widmung sonst nicht möglich ist.

(3) In Pflegezonen sind nur die Grünlandwidmungsarten Land- und Forstwirtschaft, erhaltenswerte Gebäuden im Grünland, Grüngürtel, Ödland/Ökoflächen und Freihalteflächen zulässig.

Schutzgüter laut Biosphäerpark



Legende: Festlegungen des Waldentwicklungsplanes:



Legende: Schutzgüter:

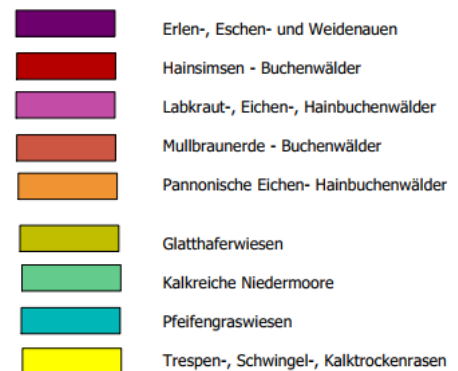


Abb. 5 Schutzgüter (Dateneinspielung Planungspaket NÖ-LR)

Im gegenständlichem Bereich befinden sich Erlen-, Eschen- und Weidenauen, sowie Glatthaferwiesen und die Waldfunktion ist in diesem Bereich die Wohlfahrtsfunktion (vgl. Abb. 6 – Waldentwicklungsplan).

Waldentwicklungsplan mit Waldfunktionen:

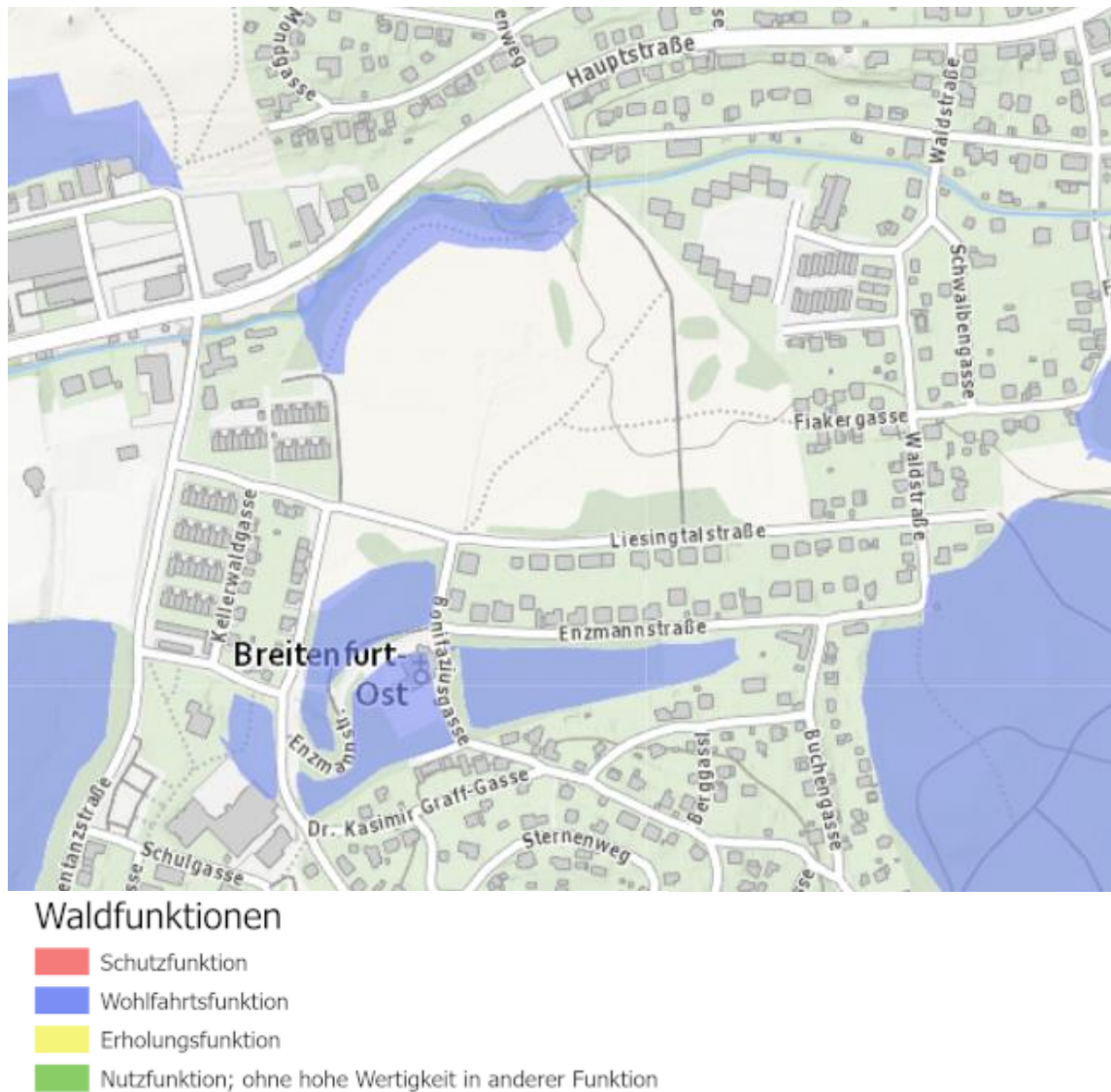


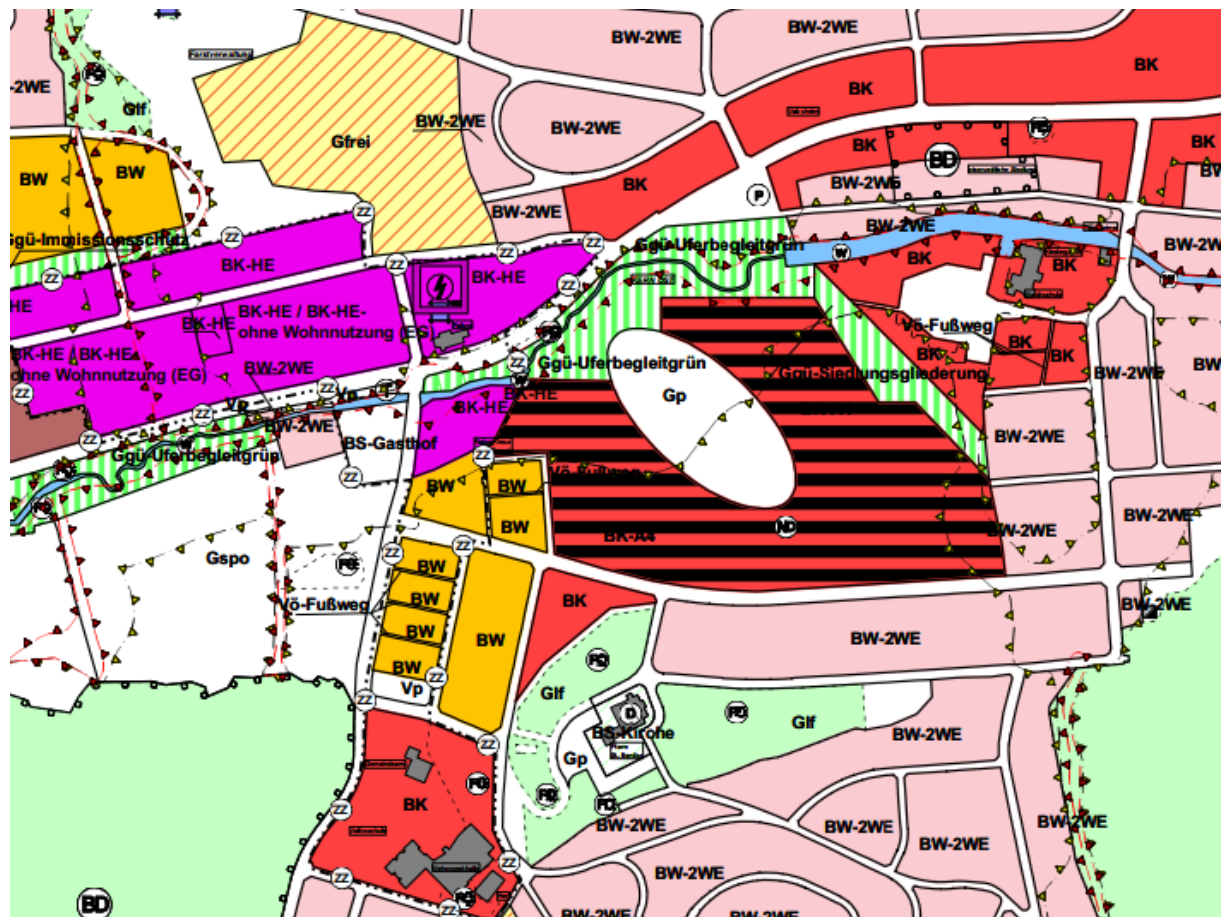
Abb. 6 Waldentwicklungsplan (Quelle: NÖ-Atlas)

Naturdenkmal:

Im Süden des Grundstückes 506/1 wurde eine breitkronige Solitär-Eiche mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Mödling vom 22. Oktober 2003 (9-N-0241) zum Naturdenkmal erklärt. Hierzu ist auf die Bestimmungen des § 12 NÖ NSchG 2000 zu verweisen, wonach am Naturdenkmal keine Eingriffe oder Veränderungen vorgenommen werden dürfen. Das Verbot bezieht sich „auch auf Maßnahmen, die außerhalb von der Unterschutzstellung betroffenen Bereiches gesetzt werden, soweit von diesen erhebliche Auswirkungen auf das Naturdenkmal ausgehen“.

Daher wird im Bebauungsplanentwurf eine Freifläche (F2) um die Eiche vorgesehen. Mit ober- und unterirdischer Bebauung wird die Kronentraufe plus 2m Abstand freigehalten. Der Durchmesser beträgt 25 m und dies ergibt eine Fläche von ca. 491 m².

Widmungs- und Siedlungsstruktur



Legende:

BW-	Bauland-Wohngebiet
BW-	Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone Nr. 2
BW-	Bauland-Wohngebiet mit max. 2 Wohneinheiten pro Grst.
BK-	Bauland-Kerngebiet
BK-	Bauland-Kerngebiet-Aufschließungszone Nr. 4
BK-HE	Bauland-Kerngebiet-Handelsenrichtungen
BB	Bauland-Betriebsgebiet
BA-	Bauland-Argargebiet
BS-	Bauland-Sondergebiet mit Angabe der besonderen Nutzung

Abb. 7 Widmungs- und Siedlungsstruktur (eigene Darstellung)

Die ausgewiesenen Widmungen entsprechen der überwiegenden Bebauungsstruktur. Bauland – Wohngebiet mit dem Zusatz 2 Wohneinheiten entspricht der Ein- bis Zweifamilienhausbebauung, Bauland – Wohngebiet ohne Zusatz entspricht bereits dichter Wohnbebauung z.B. mit Reihenhäusern bis hin zu Mehrfamilienhäusern. Bauland – Kerngebiet steht für durchmischte Nutzungen, von Wohnen, über öffentliche Einrichtungen, Handel, etc. Bauland – Kerngebiet mit dem Zusatz Handelseinrichtungen entspricht den großflächigen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen, wo Wohnen eine untergeordnete Rolle spielen soll.

Eine wesentliche Grundlage ist für die künftige Bebauung, dass die **Durchwegung**, die bereits vor der mittlerweile erfolgten Umzäunung auch im Luftbild erkennbar war, erhalten wird. Die grün gepunktete Darstellung symbolisiert, die aus dem Luftbild erkennbare Wegführung (vgl. Abb. 8).

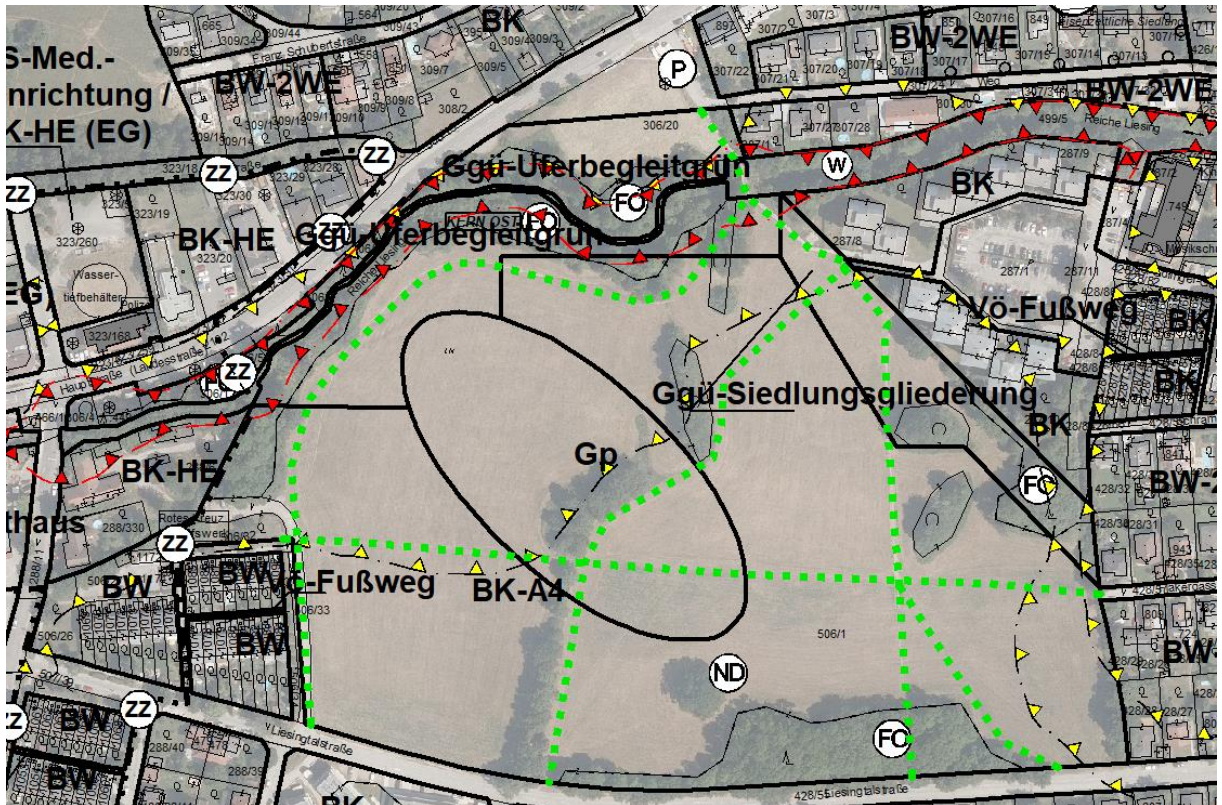


Abb. 8 Durchwegung (eigene Darstellung)

In der aktuellen städtebaulichen Studie über den „Wiesenpark“ von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski ist eine umfassende Durchwegung geplant und diese wird auch vertraglich sichergestellt.

Zur Freihaltung der entsprechenden Korridore (vgl. Abb. 8a) wird von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski vorgeschlagen, zwei Bereiche zusätzlich durch Baufluchtlinien zu kennzeichnen, sodass dort keine oberirdische Bebauung möglich ist. Diese befinden sich ungefähr in Verlängerung der Fiakergasse (durch Baufeld C) und etwa in Verlängerung der Bonifaziusgasse im Grenzbereich der Baufelder E+F.



Abb. 8a Skizze zur Freihaltung der entsprechenden Korridore

Weiters wurde der § 30/2(3) des NÖ-ROG 2014 (ehemals § 56 – Schutz des Ortsbildes der NÖ Bauordnung 2014) herangezogen, der folgendes besagt:

§ 30

Inhalt des Bebauungsplans

(2) Im Bebauungsplan dürfen neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland festgelegt werden:

3. die harmonische Gestaltung (§ 56 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) der Bauwerke in Ortsbereichen

Somit wurde eine **Fotodokumentation der Bebauungsstruktur und Gebäudehöhe** von ausgewählten Standorten durchgeführt.

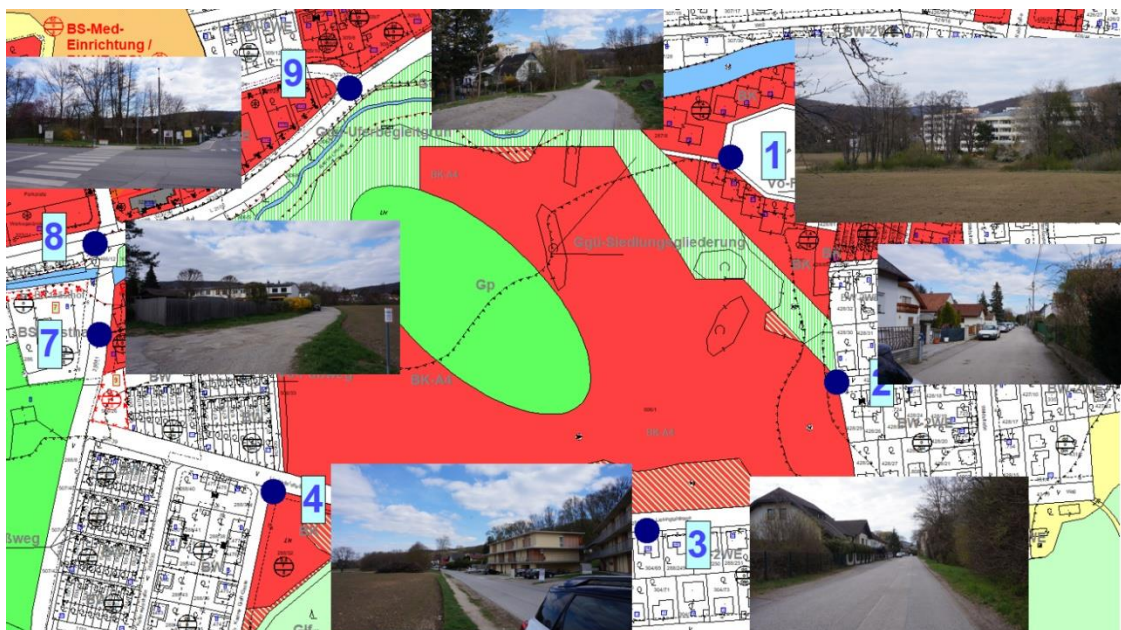


Abb. 8 Fotodokumentation der unterschiedlichen Standpunkte

Standort 1



Standort 2



Standort 3



Standort 4



Standort 8



Standort 9



Der vorliegende Planausschnitt zeigt die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan verordneten **Gebäudehöhen**.

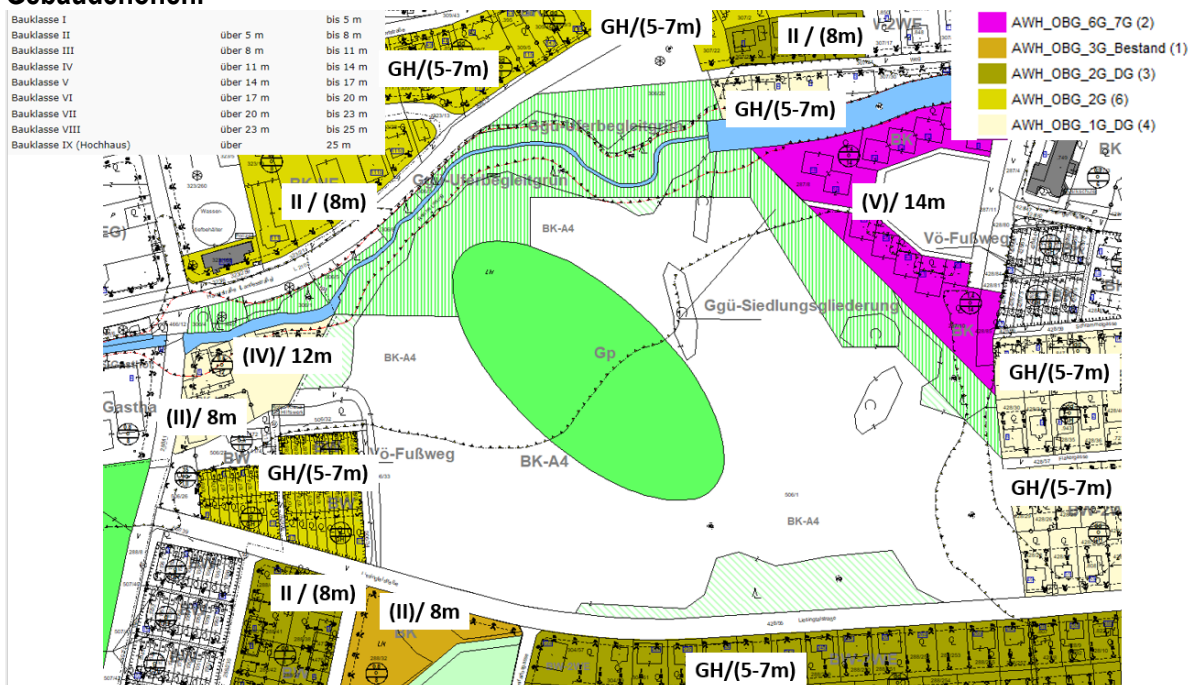
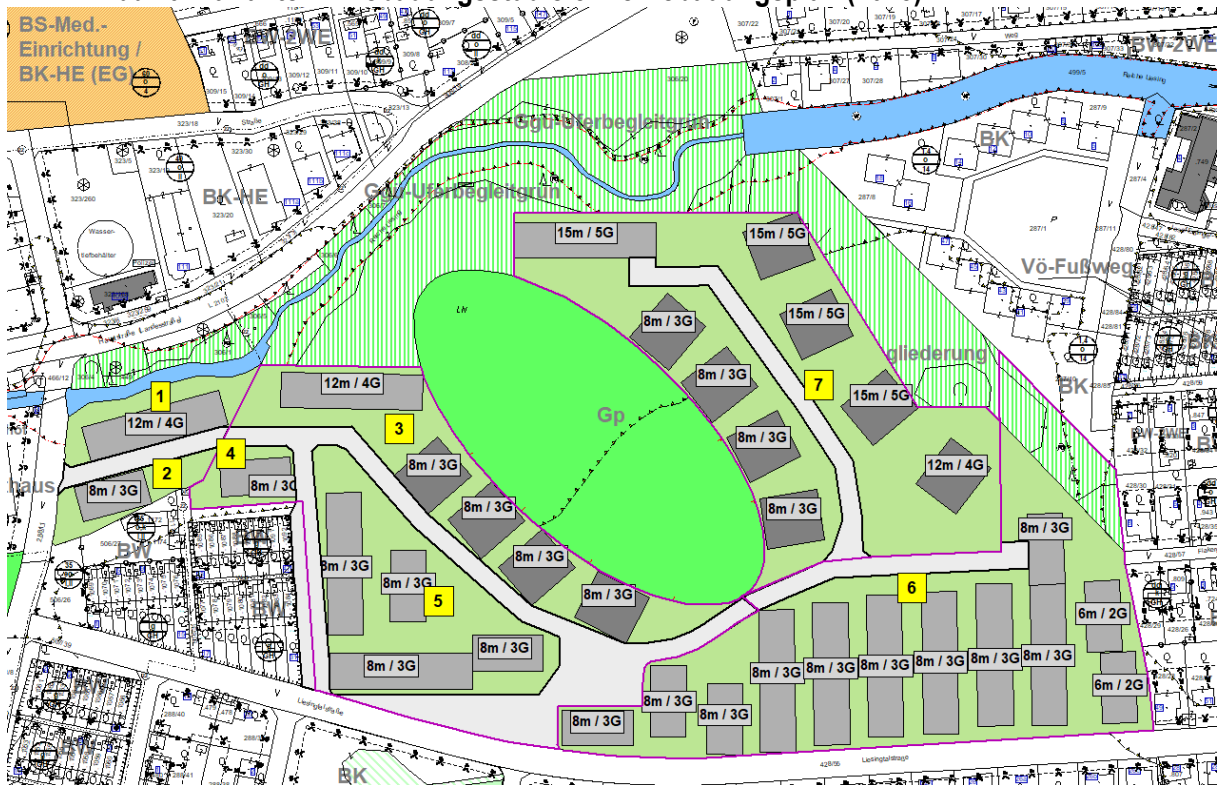


Abb. 9 Darstellung der Gebäudehöhen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan

Auffällig sind die, aufgrund des Bestandes unterschiedlichen Höhen, die eine mögliche Bebauung ohne Bebauungsplan, wie sie im folgenden dargestellt ist, ermöglichen.

Als „worst-case Szenario“ wurden folgende Varianten erarbeitet, die zeigen sollen, welche Möglichkeiten einer Bebauung ohne Bebauungsplan denkbar sind:

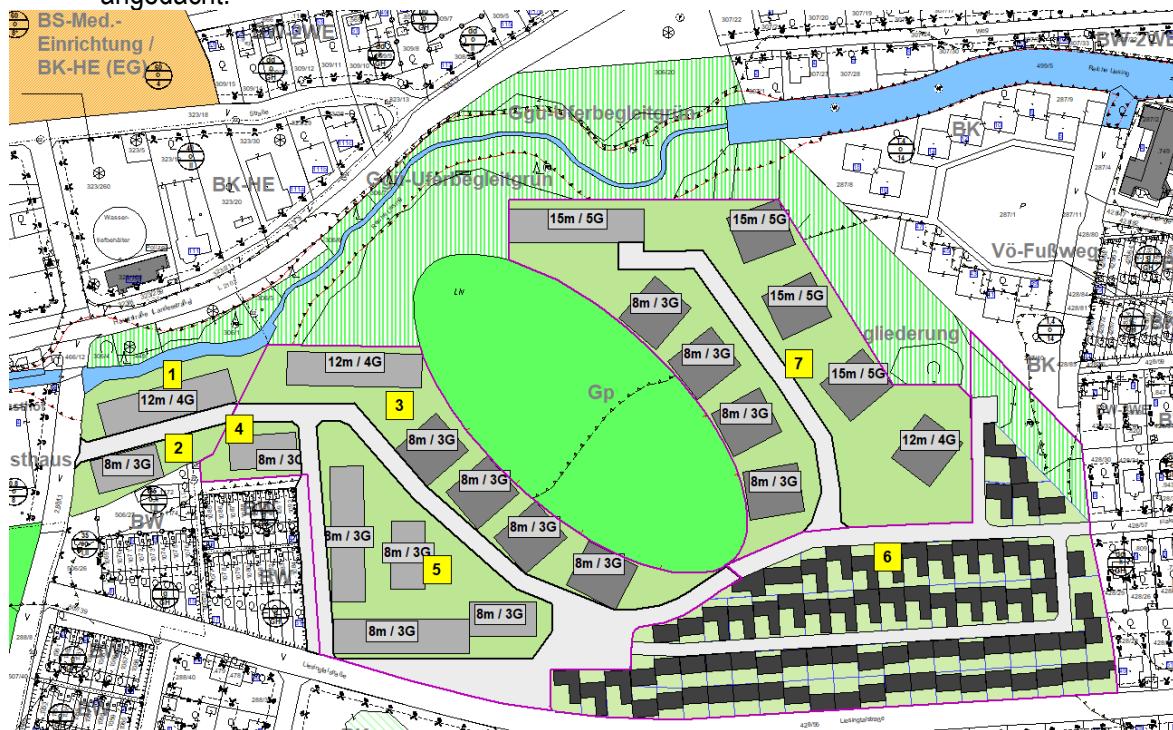
Abb.10 Variante 1 - Bebauungsstudie ohne Bebauungsplan (2025)



Abschnitt	Fläche Nr.	abschnitt Fläche m2	Widmung	Straßenfläche	in m2 (Berchungs-)	Bebauung	(Gebäude-höhe) Bestand	Geschoße	Geschoße	25 % innere Er-	Dichte	GFZ	Wohnungen bei 85	Erdgesch. bei nur HE o.
Gemeinde	1		BK-HE	641	2.003	1.024	(IV) / 12m	4	4.036	3.072	51%	2	36	27
rotter	2		BK-HE		1.332	512	(II) / 8m	3	1.536	1.152	38%	1,15	13	9
		3.976		641	3.335	1.536			5.632	4.224			49	36
Abschnitt	Fläche Nr.	Gesamt-abschnitt Fläche m2	Widmung	Straßenfläche	Fläche gwidmet in m2 (Berchungs-)	Bebauung	geplante Bauklasse / (Gebäude)	Geschoße	Geschoße	25 % innere Er-	Dichte	GFZ	Anzahl der Wohnungen bei 85	Anzahl WE bei Erdgesch. bei nur HE o.
1	3				6.353	1.024	(IV) / 12m	4	4.036	3.027			36	27
					2.392	512	(II) / 8m	3	1.176	5.382			63	63
					6.353	3.416			11.272		43%	1,6	99	90
	4				1.111	512	(II) / 8m	3	1.536	1.152	38%	1,15	13	9
5					7.180	3.072	(II) / 8m	3	9.216	2.304	43%	1,3	81	81
		21.273	BK-A4	6.023	15.250	7.000			22.024				193	160
Abschnitt	Fläche Nr.	Gesamt-abschnitt Fläche m2	Widmung	Straßenfläche	Fläche gwidmet in m2 (Berchungs-)	Bebauung	geplante Bauklasse / (Gebäude)	Geschoße	Geschoße	25 % innere Er-	Dichte	GFZ	Anzahl der Wohnungen bei 85	Anzahl WE bei Erdgesch. bei nur HE o.
2	6				18.412	8.192	(zw. I u. II) / 6m	2	2.048	15.36			217	
		19.545	BK-A4	1.133	18.412	9.216			26.624		50%	1,45	235	
Abschnitt	Fläche Nr.	Gesamt-abschnitt Fläche m2	Widmung	Straßenfläche	Fläche gwidmet in m2 (Berchungs-)	Bebauung	geplante Bauklasse / (Gebäude)	Geschoße	Geschoße	25 % innere Er-	Dichte	GFZ	Anzahl der Wohnungen bei 85	Anzahl WE bei Erdgesch. bei nur HE o.
3	7				16.331	1.024	(V) / 15m	5	5.120	3.840			45	
					1.794	1.794	(V) / 15m	5	8.970	6.728			79	
					598	598	(IV) / 12m	4	2.392	1.794			21	
					2.392	512	(II) / 8m	3	1.176	5.382			63	
		18.686	BK-A4	1.695	16.331	5.808			23.658		34%	1,4	208	
GESAMT														685

Bei dieser Variante ergibt sich eine Bebauung, die entsprechend der Widmung als Bauland – Kerngebiet hinsichtlich dem sparsamen Umgang von Bauland entspricht. Bei diesem Szenario würde eine durchschnittliche GFZ von ca. 1,2 erreicht werden und es könnten insgesamt ca. 685 Wohneinheiten bei einer angenommen Größe von 85 m² entstehen.

Abb.11 Alternativ dazu wurde die **Variante 2 - Bebauungsstudie ohne Bebauungsplan (2025)** angedacht:

[illegible]

Bei dieser Variante sind ebenfalls abgestufte Höhenbereiche angenommen worden, sodass die Bebauung nicht offenkundig von der Umgebung abweicht. Beim Bereich 6 wurde die Blockbebauung durch eine verdichtete „Teppichbebauung“ mit Parzellen von einer durchschnittlichen Größe von 110 m² angenommen.

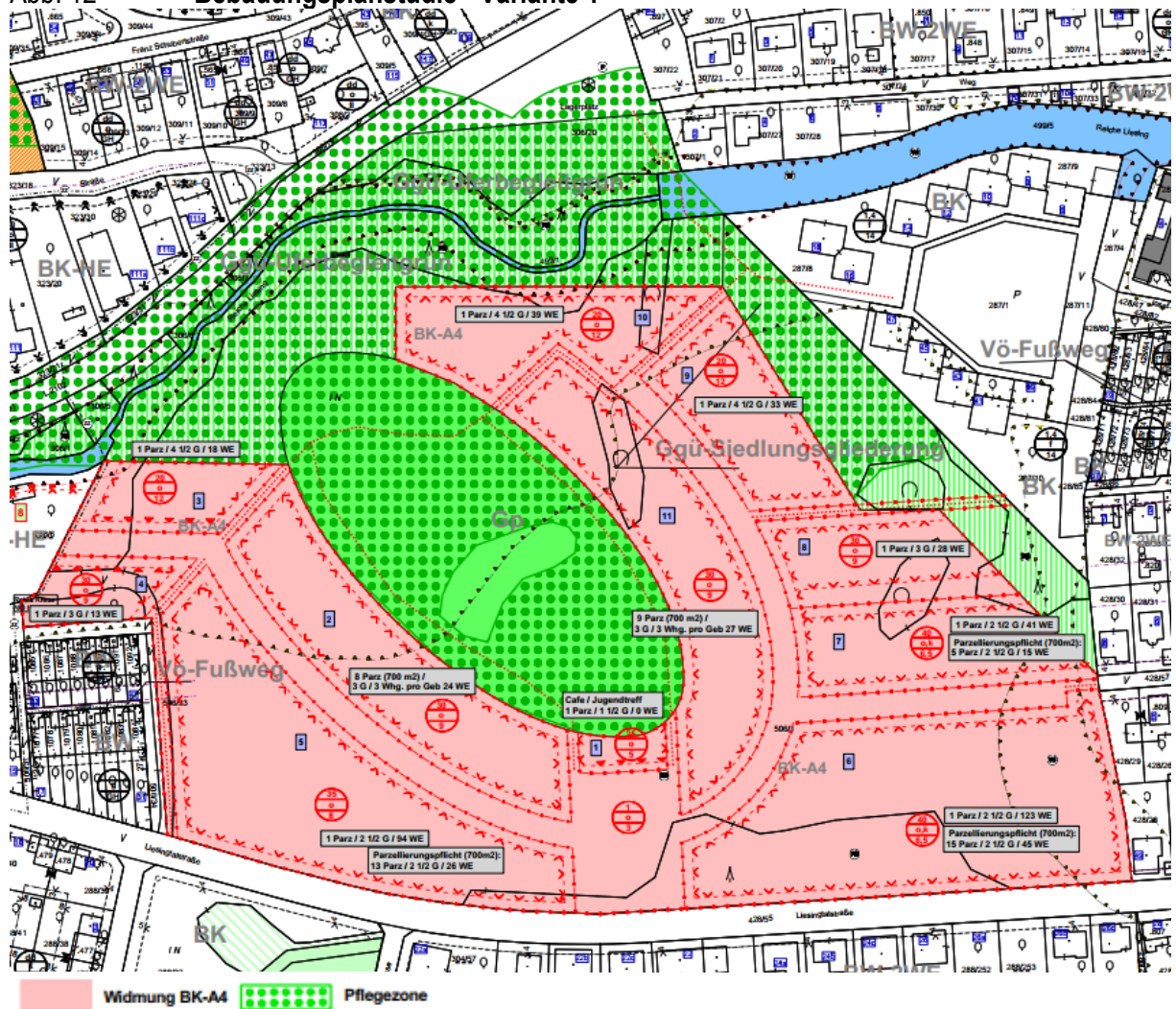
Auch bei dieser Variante ergibt sich eine Bebauung, die entsprechend der Widmung als Bauland – Kerngebiet hinsichtlich dem sparsamen Umgang von Bauland entspricht. Bei diesem Szenario würde eine durchschnittliche GFZ von ca. 1,0 erreicht werden und es könnten insgesamt ca. 553 Wohneinheiten bei einer angenommen Größe von 85 m² entstehen.

Aufgrund dieser Möglichkeiten, die der Gemeinde zu wenig Gestaltungsmöglichkeiten bietet und auch hinsichtlich der Infrastruktur Investitionen notwendig machen, entschließt sich die Gemeinde für diesen Bereich einen Bebauungsplan auszuarbeiten.

Es wurden **mehrere Varianten eines Bebauungsplanes** ausgearbeitet. Im Vordergrund steht die Verpflichtung die im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan (siehe NÖ-ROG 2014 – nachhaltige Widmung) ausgewiesene Gesamtgeschosßflächenzahl von 1,0 nicht zu überschreiten.

Bei all den Varianten wurde darauf geachtet, dass die bereits erarbeiteten Bebauungsbestimmungen übernommen und angewendet werden können.

Abb. 12 **Bebauungsplanstudie - Variante 1**



In der Variante 1 werden Bebauungsbestimmungen pro Baublock mit Bebauungsdichten in Prozent festgelegt. Die Bebauungsdichte wird zwischen 20 bis maximal 40% festgelegt. Je niedriger das Gebäude, desto höher die Dichte. Die Gebäudehöhen bewegen sich von 6,5 bis 12 m. Keinesfalls wird mit diesen Prozentwerten die Gesamtgeschoßflächenzahl von 1,0 überschritten.

Als Ergebnis können bei dieser Variante ca. 440 Wohnungen entstehen.

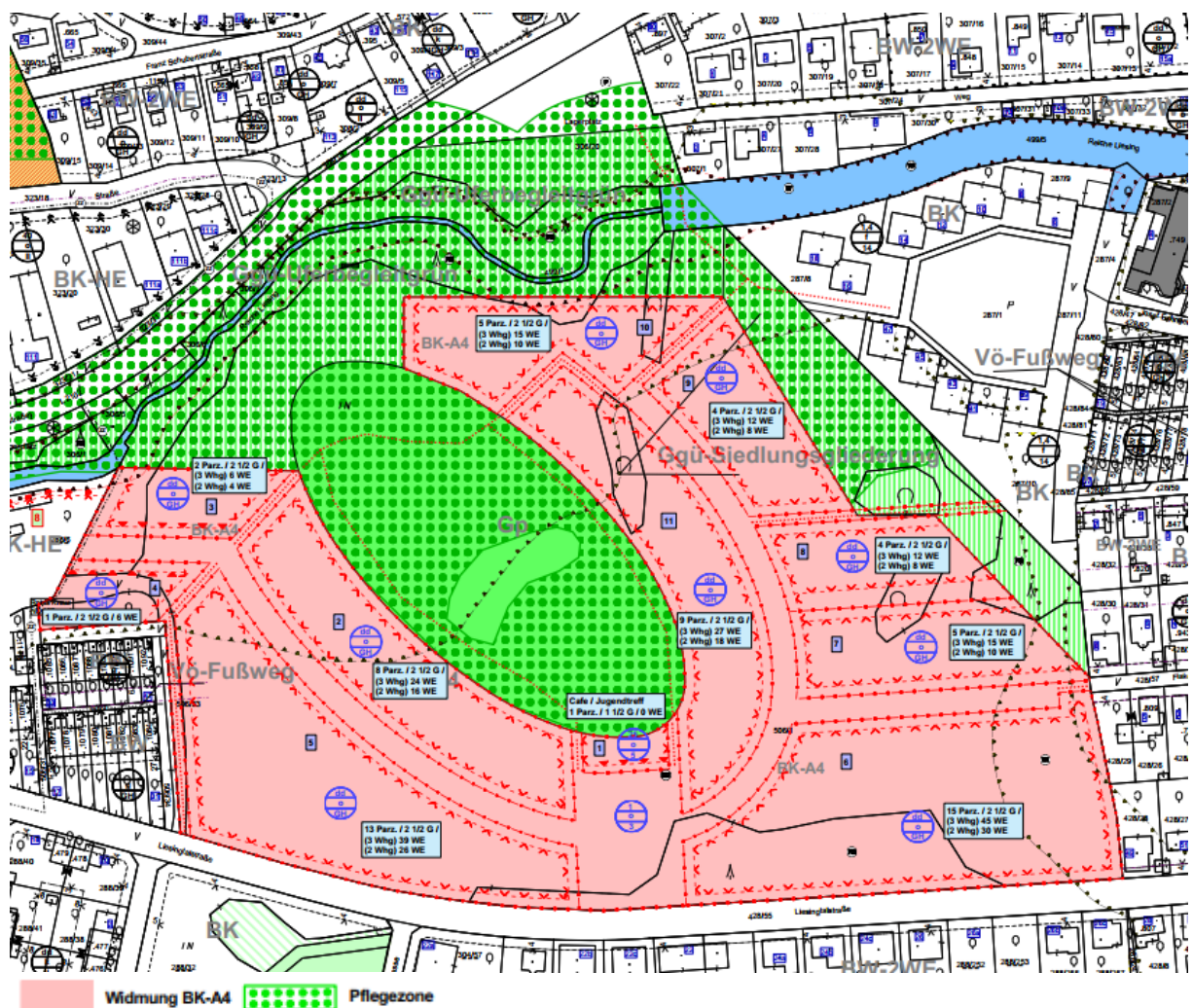
**Festlegungen der Bebauungsbestimmungen unter GFZ 1,0
ca. 440 WE (bei 88 m² BGF/pro WE) -> 1.320 EW**

Als Zusatz wurde bei dieser Variante versucht, mit den gleichen Bebauungsbestimmungen bei einigen Baufeldern, die sich dafür eignen, eine Parzellierungspflicht von mindestens 700 m² großen Parzellen vorzuschreiben.

Bei dieser Variante würden weniger Wohnungen entstehen, nämlich nur ca. 268.

**Festlegungen der Bebauungsbestimmungen unter GFZ 1,0
bei Parzellierungspflicht auf 700 m² Parzellen
ca. 268 WE (bei 88 m² BGF/pro WE) -> 804 EW**

Abb. 13 Bebauungsplanstudie - Variante 2



Bei Beibehaltung der Baufelder und der Konfiguration wurden als Bebauungsbestimmungen die in vielen Bereichen, auch im Bauland – Kerngebiet, verwendeten Festlegungen vom dd – Dichtediagramm, der offenen Bauweise und der GH – Gebäudehöhe in Hanglage angewendet.

Das Ergebnis zeigt, dass die Gesamtgeschoßflächenzahl weit unter 1,0 liegt und ca. 136 bis 201 Wohnungen möglich sind.

**Festlegungen der Bebauungsbestimmungen dd/o/GH
(GFZ ca. um 0,5 - 0,6) / 700 m2 Parzellen
von 136 - 201 WE -> 408 - 603 EW**

Diese eben dargelegten Bebauungsplanstudien werden nicht weiter verfolgt, da einerseits eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung, wie bereits in der Umgebung entstehen könnte und Straßen notwendig sind, um diese Parzellenstruktur aufzuschließen. Damit würden höhere Infrastrukturkosten entstehen. Zusätzlich sollten die bestehenden Waldflächen erhalten werden. Ein weiterer Wunsch war es, die Gebäudehöhe so zu gestalten, dass mehr Flexibilität möglich ist und sich auch andere Einrichtungen, als ausschließlich Wohnen, in diesem als Bauland – Kerngebiet – Aufschließungszone Nr 4 gewidmeten Bereich ansiedeln können, allerdings darf die Gesamtgeschoßflächenzahl keinesfalls 1,0 überschreiten. Dieser Bebauungsplan ist in den Gesamtbauungsplan zu integrieren wobei die festgelegten Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen.

Diese Vorgaben führen zu dem Bebauungsplan, der nun aufgelegt ~~wird~~ **war und nun durch die aktuelle städtebauliche Studie über den „Wiesenpark“ von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski ergänzt und als Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026 ausgeführt wird.** Wesentlich ist die Darstellung der geplanten **Höhenentwicklung**.



Abb. 13a Ausschnitt städtebauliche Studie über den „Wiesenpark“ von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski

Bei der Planung des städtebaulichen Konzepts stand eine maßvolle Entwicklung des Ortsbildes im Fokus.

Die nun vorgenommenen Anpassungen gehen stärker auf die Umgebung ein. Die Umgebung weist in weiten Teilen eine Bebauung auf, die einer Bauklasse II entspricht. Im Nordosten ist eine Gebäudehöhe festgelegt, die der Bauklasse IV entspricht. Die nun vorgeschlagene überwiegende Bauklasse III vermittelt zwischen diesen beiden Rand-Parametern und schafft eine Bebauung, die für eine Ortskern-Entwicklung sinnvoll ist.

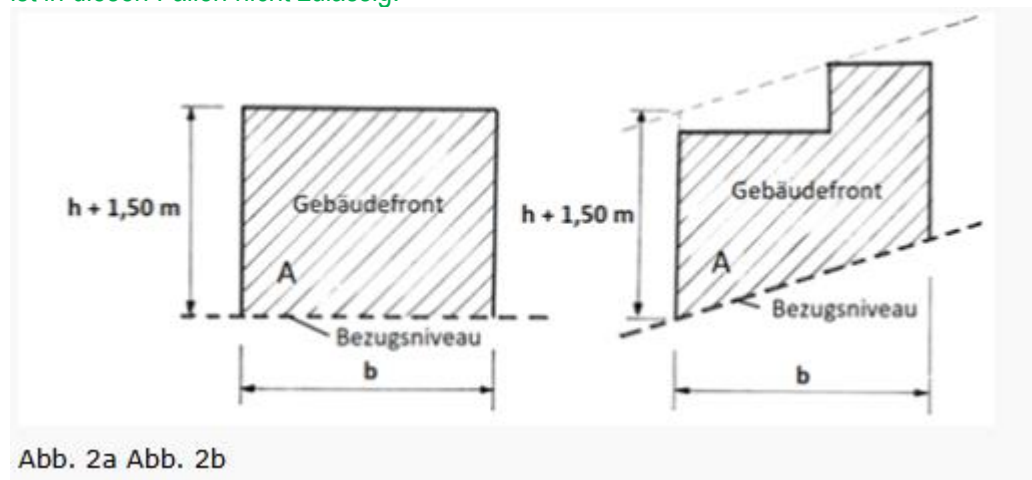
Bei allen Baufeldern wurde die maximale Gebäudehöhe auf folgende Bauklassen geändert:

- Baufeld A von 15 m auf Bauklasse II,III
- Baufeld B von 12 m auf Bauklasse I,II
- Baufeld C bis F von 12 m auf Bauklasse III
- Baufeld G von 9 m auf Bauklasse III

Laut NÖ Bauordnung 2014 mit Inkrafttretensdatum 01.03.2026 ergibt sich folgendes:

§ 53a Begrenzung der Höhe von Bauwerken

(1a) Abweichend von Abs. 1 darf die gemäß § 53 ermittelte Gebäudehöhe die durch eine Bauklasse bestimmte Bebauungshöhe um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn die Dachneigungen des Gebäudes nicht mehr als 10° betragen und kein Punkt des Gebäudes mehr als die Bebauungshöhe + 3 Meter über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegt. Eine Überschreitung der Bebauungshöhe in Teilbereichen der Gebäudefront (§ 53a Abs. 1 letzter Satz) ist in diesen Fällen nicht zulässig.



In der Berechnungstabelle (vgl. Beilage 1) werden die maximalen möglichen Geschoße inkl. § 53a, Abs. 1a (NÖ BO 2014) angegeben.

Von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski wurden zusätzliche Perspektiven erstellt, um die neu geplante Höhenentwicklung im Zusammenhang entlang der Liesingtalstraße, sowie das Verhältnis zur Edlinger-Siedlung besser zu zeigen.



Abb. 13 b Perspektive entlang der Liesingtalstraße



Abb. 13 c Perspektive entlang der Liesingtalstraße



Abb. 13 d Perspektive zur Edlinger-Siedlung

Hinsichtlich der Einfügung in das Landschaftsbild wurde von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski eine Dokumentation von Blickpunkten außerhalb des Siedlungsgebietes als Stellungnahme vom 15. 06. 2026 übermittelt (vgl. Beilage 5).

Die geplante Bebauung in der Bauklasse III ist durchwegs niedriger als der Baumbestand der umliegenden Grüngürtel und Forst-Flächen. Diese Grünzüge weisen Höhen von 12-15m auf. Die geplante Bebauung bewegt sich darunter. Diese Wirkung lässt sich an den bestehenden Gebäuden der "Edlinger-Siedlung" ablesen: die nördlichen Baukörper weisen sieben Geschoße auf und sind aus der Entfernung teilweise sichtbar. Die südlichen Baukörper weisen 4 Geschoße auf und sind weitestgehend von Vegetation verdeckt. Die geplanten Baukörper der Bauklasse III werden 4 Geschoße mit begrüntem Flachdach aufweisen und daher noch weniger Wirkung in der Ferne haben.

Zusätzlich wurde von der Gemeinde ein zusätzliches **Ortsbildgutachten** bei Herrn Arch. DI Hannes Toifel in Auftrag gegeben (vgl. Beilage 6), das zu dem Schluss kommt, dass die vorgesehene Entwicklung als eine zeitgemäße, behutsame Weiterentwicklung im Sinne eines qualitätsvollen Weiterbaus im ortstypisch gewachsenen Siedlungscharakter zu bewerten ist. Die in der Studie dargestellte neue Bebauung bildet die Grundlage für eine klare und geordnete städtebauliche Struktur. Dabei bleiben die landschafts- und ortsbildprägenden Merkmale sowie der gewachsene Siedlungscharakter in ihrer wesentlichen Ausprägung erhalten.

Außerdem wurde eine rechtliche Stellungnahme von Herrn Dr. Michael Schweda vom 15.9.2026 **„Rücksichtnahme auf die Ortsbildgestaltung im Sinne des § 29 Abs 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014“** abgegeben (vgl. zusätzliche Beilage d).

Grundlage für die Festlegung der Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung sind somit die Ergebnisse der Grundlagenforschung und vor allem auch insbesondere die Zielsetzung des örtlichen Raumordnungsprogramms. Dabei ist weiters auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.

So kann etwa die Rücksichtnahme auf die Umwelt – im Sinne einer sparsamen Flächenverwendung und einer möglichst sparsamen Versiegelung – eher für eine höhere Bebauung und die Rücksichtnahme auf die Ortsbildgestaltung eher dagegen sprechen, was zu einer Ziel- bzw. Interessenskonflikt führen kann.

Die Entscheidung, welchen Zielen bzw. (öffentlichen) Interessen Vorrang zukommt, liegt im planerischen Gestaltungsspielraum des Verordnungsgebers, wobei dieser eine nachvollziehbare und ausreichende Interessensabwägung vorzunehmen hat. Die Entscheidungsgrundlagen des Verordnungsgebers müssen dabei in ausreichendem Maß erkennbar sein.

Weiters wurde von Herrn DI Michael Fleischmann Büro RaumRegionMensch ZT GmbH eine **„fachliche Beurteilung der vorliegenden Ortsbildgutachten“**, erstellt im September 2026, verfasst (vgl. zusätzliche Beilage e).

Anhand einiger das Projektgebiet umgebenden Beispiele wird aufgezeigt, dass in großen Teilbereichen die bestehende Bebauung aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern besteht. Der aktuell gültige Bebauungsplan erlaubt eine deutlich größere Höhe. Bei der Ausnutzung der Bauklasse II und den Vorgaben des § 53a, Abs. 1a der NÖ Bauordnung, wird eine Überschreitung der Bauklasse um bis zu 1,5 m ermöglicht, wenn die Dachneigung nicht mehr als 10° beträgt und kein Punkt des Gebäudes die festgelegte Bebauungshöhe zuzüglich 3 m überschreitet. Damit wären in den oben angeführten Standorten durchwegs dreigeschossige Gebäude möglich.

Auf Grund der Vorgaben für die Erstellung, bzw. Änderung des Bebauungsplanes und der vorliegenden fachlichen Stellungnahmen, bzw. das vorliegende private Ortsbildgutachten ist festzuhalten, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten wurden und die im Nutzungskonzept vorgesehene (und vertraglich festgehaltene) Bebauung, die ihren Niederschlag in der Änderung des Bebauungsplanes findet, mit der umgebenden Bebauung in Einklang steht, auf die Ortsbildgestaltung Rücksicht nimmt, bzw. die umgebende Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Es handelt sich dabei um eine verträgliche Weiterentwicklung des Bestands im zentraler Lage in der Marktgemeinde Breitenfurt.

Am 24. 09. 2026 wurde von Herrn Arch. DI Hannes Toifel eine **Ergänzung zu seinem Ortsbildgutachten** übermittelt (vgl. zusätzliche Beilage f). Aufgrund des Beschlusses des Bebauungsplanes bzw. dem Schreiben vom Land NÖ Abt. Allgem. Baudienst- Ortsbildpflege Fr. DI. Petra Eichlinger vom 21.08.2026 galt es, zu beurteilen, ob die vorgesehenen Bebauungsbestimmungen den materiell-rechtlichen Anforderungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 entsprechen und insbesondere im Hinblick auf Ortsbild, Maßstäblichkeit, Bebauungsdichte sowie die angestrebte geordnete Siedlungsentwicklung sachlich gerechtfertigt und verhältnismäßig sind (wie bisher).

Der Sachverständige sieht im Gegensatz zum Schreiben vom Land NÖ Abt. Allgem. Baudienst- Ortsbildpflege Fr. DI. Petra Eichlinger vom 21.08.2026 keine negative Ortsbildentwicklung aufgrund der geänderten Bebauungshöhen. Dies deshalb, weil der beabsichtigte Bebauungsplan auf die bestehende Randbebauung bewusst Bedacht nimmt, indem Abstandsflächen berücksichtigt sind. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Bebaubarkeit sich im Baulandkerngebiet befindet und nicht im Bauland-Wohngebiet. Zusätzlich ist festzuhalten, dass sämtliche Baufelder unter der GFZ 1,0 liegen und hierdurch eine weitere Eingliederung in das Randgebiet erfolgt.

Hinsichtlich der **Verkehrsentwicklung** bei Realisierung des Projektes wurde eine Verkehrsuntersuchung von der Ziviltechniker GmbH Rosinak und Partner vom 22. 08. 2024, GZ 24469 (vgl. Beilage 7) erstellt. Darin wird die Zufahrt von der Hauptstraße (Bauphase 1) und der Liesingtalstraße (Bauphase 2) untersucht.

Danach wurde von der Ziviltechniker GmbH Rosinak und Partner sowohl eine Verkehrsuntersuchung vom 08. 06. 2026, GZ 24469 (vgl. Beilage 8) ausgearbeitet, welches die Zufahrt ausschließlich über die Liesingtalstraße (Bauphase 1) behandelt.

Ebenso liegt ein Mobilitätskonzept vom 20. 05. 2026, GZ 24469 (vgl. Beilage 9) von der Ziviltechniker GmbH Rosinak und Partner vor. Dieses Mobilitätskonzept stellt sicher, dass das Projekt anhand folgender infrastruktureller Gegebenheiten im Planungsumfeld sowie aufgrund der geplanten Mobilitätsmanagement-Maßnahmen, im Hinblick auf eine klimafreundliche Mobilität positiv beurteilt werden kann:

- Die zentrumsnahe Lage und die Nähe zu Versorgungs- und Bildungseinrichtungen ergibt eine besondere Standortgunst.
- Die unmittelbare Nähe des Projektareals zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie die dichten Intervalle in den Spitzenstunden stellen eine sehr gute Ausgangslage für die Nutzung des Öffentlichen Verkehrs von den künftigen Bewohner*innen.
- Die gute Erschließung des Projektareals im Radverkehr sowie das ausreichende und qualitativ hochwertige Angebot an Fahrradinfrastruktur am Projektareal fördern die Nutzung des Fahrrades im Alltag.

- Das breite Angebot an Infrastrukturelle- und Mobilitätsmanagement-Maßnahmen am Projektareal, sowie deren Kombination beeinflussen das Mobilitätsverhalten der künftigen Bewohner*innen in Richtung der nachhaltigen Verkehrsarten. Von vielen Angeboten wie z.B. den öffentlich zugänglichen Grün- und Spielflächen, der Durchwegung des Areals, den Sharing-Angeboten profitieren nicht nur die Bewohner*innen, sondern auch die Anrainer*innen.

Von Dipl.-HTL-Ing. Michael Kniha wurde am 29.06.2026 die vorliegende Verkehrsuntersuchung (Stand 08.06.2026) von Rosinak & Partner ZT GmbH auf verkehrstechnische Plausibilität überprüft (vgl. Beilage 10). Er kommt zu dem Schluß, dass die prognostizierten zusätzlich generierten Verkehrsfrequenzen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und die daraus abgeleiteten klein- und großräumigen Auswirkungen auf die Verkehrssituation entsprechend dem Stand der Wissenschaft plausibel sind.

Am 08.07.2026 wurde von Dipl.-HTL-Ing. Michael Kniha eine ergänzende Stellungnahme (vgl. Beilage 11) zur Verkehrsuntersuchung (Stand 22.08.2024) von Rosinak & Partner ZT GmbH für den geplanten Vollausbau abgegeben. Diese besagt, dass das künftig generierte zusätzliche Verkehrsaufkommen für den geplanten Vollausbau grundsätzlich leistungsfähig abgewickelt werden kann und nur bei einzelnen Kreuzungen geringe Überlastungserscheinungen möglich sind und allenfalls dafür Umgestaltungs- bzw. verkehrstechnische Adaptierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Wenn man hier noch berücksichtigt, dass dabei einzelne Berechnungsansätze – wie die Patientinnenfrequenz für das Ärztezentrum – sehr hoch angesetzt wurden, ist es aus verkehrstechnischer Sicht nachvollziehbar und plausibel, dass auch beim projektsgemäßen Vollausbau im Hinblick auf den Prognosehorizont 2029 eine entsprechende leistungsmäßige Verkehrsverträglichkeit gegeben sein wird.

Dabei ist auch noch zu berücksichtigen, dass ein Realisierungshorizont für den gesamten projektierten Vollausbau bis zum Jahr 2029 als nicht sehr wahrscheinlich anzusehen ist und dahingehend dem allgemeinen Trend folgend, in den nächsten Jahren eine weitere Änderung des allgemeinen Mobilitätsverhalten und der Verkehrsmittelwahl im Zusammenhang mit Mobilitätsmanagement-Maßnahmen zu erwarten ist und somit zumindest von keiner allgemeinen Zunahme des Verkehrsaufkommens durch motorisierten Individualverkehrs auszugehen ist.

Nun liegt eine neue **aktualisierte Verkehrsuntersuchung mit Stand 11.09.2026** von der Ziviltechniker GmbH Rosinak und Partner vor (vgl. zusätzliche Beilage a), die für den in mehreren Bauphasen vorgesehenen Vollausbau eine direkte Verkehrserschließung ausschließlich über die Liesingtalstraße vorsieht.

Dazu wurde am 14.09.2026 von Dipl HTL Ing Michael Kniha eine verkehrstechnische Plausibilitätsprüfung (vgl. zusätzliche Beilage b) zur aktualisierte Verkehrsuntersuchung vom 11.09.2026 von Rosinak & Partner ZT GmbH durchgeführt, die zu dem Schluss kommt, dass grundsätzlich von einer verkehrsverträglichen Abwicklung ausgegangen werden kann. Allerdings erscheint es dem Sachverständigen sinnvoll, für den Kreuzungsbereich Hirschentanzstraße # Liesingtalstraße noch eine detaillierte Leistungsfähigkeitsberechnung durchzuführen, um eine bessere Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten.

Am 18.09.2026 wurde von Rosinak & Partner ZT GmbH die **Verkehrsuntersuchung für folgende Kreuzungen** nachgereicht (vgl. zusätzliche Beilage g):

Folgende Kreuzungen wurden verkehrstechnisch untersucht:

- Hauptstraße – Hirschentanzstraße – Georg-Sigl-Straße
- Hauptstraße – Laaber Straße
- Breitenfurter Straße – In der Klausen
- Breitenfurter Straße – Willergasse
- Breitenfurter Straße – Rodauner Straße

Die VLSA-geregelten Kreuzungen Hauptstraße – Hirschentanzstraße – Georg-Sigl-Straße, Breitenfurter Straße – In der Klausen und Breitenfurter Straße – Rodauner Straße weisen in der Prognose ausreichende Kapazitätsreserven auf. Der Verkehr in allen Relationen kann in guter Qualität abgewickelt werden. Durch die Nutzung der möglichen Zu- und Abfahrtsroute über die Waldstraße ist an dieser Kreuzung mit geringeren projektbezogenen Verkehrsstärken zu rechnen. An der Kreuzung Breitenfurter Straße – Willergasse ist die Auslastung bei der Relation R2LG (Willergasse in Richtung Norden bzw. Linksabbieger von der Willergasse in die Breitenfurter Straße) in der Nachmittagsspitzenstunde sowohl im Bestand als auch in der Prognose hoch, es treten jedoch rechnerisch keine Überlastungen auf. Mit 9 Pkw-E/h bzw. ca. 0,4 Pkw-E/Umlauf ist der projektinduzierte Zusatzverkehr gering.

An der vorfahrtsregulierten Kreuzung Hauptstraße – Laaber Straße treten bei der Relation R3L (Linksabbieger von der Laaber Straße in die Hauptstraße) in der Morgenspitzenstunde bereits im Bestand lange Wartezeiten auf. Obwohl die Relation durch den projektinduzierten Zusatzverkehr nicht belastet wird, verlängern sich rechnerisch die Wartezeiten in der Prognose aufgrund der höheren Verkehrsstärken in der Hauptstraße, sodass ein Level of Service E erreicht wird. Bei der Berechnung handelt es sich um ein statisches Berechnungsverfahren. Der Level of Service E tritt in der Relation R3L nur in der Morgenspitzenstunde auf. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung ist eine detaillierte Untersuchung der Kreuzung unter der Einbeziehung des Landes Niederösterreich erforderlich. Dabei sind mögliche Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses wie z.B. Umgestaltung der Kreuzung zu einem Kreisverkehr oder einer Lichtsignalanlage zu prüfen.

Die Kreuzung Hirschentanzstraße – Liesingtalstraße weist mit den getroffenen Annahmen sowohl im Bestand als auch in der Prognose eine gute Qualität des Verkehrsablaufs auf.

Dazu wurde am 21.09.2026 von Dipl HTL Ing Michael Kniha ebenfalls eine verkehrstechnische Plausibilitätsprüfung durchgeführt (vgl. zusätzliche Beilage h), die zu dem Schluss kommt, dass die Berechnungen plausibel und nachvollziehbar sind. Auch in der Prognose ist bei allen Relationen ein Level of Service A im Verkehrsablauf rechnerisch gegeben.

Somit ist gewährleistet, dass es zu keinen verkehrstechnischen Schwierigkeiten oder unzumutbaren Belastungen im Straßennetz bzw. Anrainerbereich kommt.

Aufgrund der zahlreichen **Vorgaben des Natur- und Artenschutzes** hat sich die Gemeinde entschlossen, ein Biodiversitätskonzept vom 22.07.2026 vom Büro Land in Sicht von Dipl.Ing. Thomas Proksch, Ingenieurkonsulent für Landschaftsplanung und Landschaftspflege erstellen zu lassen (vgl. Beilage 12).

Aufgabe war für den Betrachtungsraum, der die Projektgebietsfläche des Siedlungsbauvorhabens „Wiesenpark Breitenfurt“ auf der Liegenschaft 506/1 (EZ 2727) in der KG Breitenfurt (16104) sowie die örtlich daran anliegende Umlandstrukturen

- die Durchführung eines Naturschutzfachlichen Screenings der Projektgebietsfläche und der unmittelbar anliegenden Umlandflächen in Hinblick auf etwaige Vorkommen gemäß NÖ ArtenschutzVO geschützter Arten bzw. Schutzgüter des Europaschutzgebiets (FFH-Gebiets) „Wienerwald – Thermenregion“ (AT1211A00),
- die Erstellung einer Stellungnahme zu allfälligen vorhabensbedingten Zielkonflikten mit den ausgewiesenen Schutzgebieten bzw. Verbotstatbeständen gemäß den einschlägigen Bestimmungen des NÖ NaturschutzG einschließlich Stellungnahme zur Naturverträglichkeit (NVE-Screening) des Vorhabens im Zusammenhang mit der Lage im ausgewiesenen Europaschutzgebiet,
- die Darlegung allenfalls erforderlicher Ausgleichs- und Begleitmaßnahmen sowie
- die Erstellung eines projektintegralen Biodiversitätskonzeptes mit dem Ziel der langfristigen Sicherung / Steigerung der Biodiversität im Betrachtungsraum.

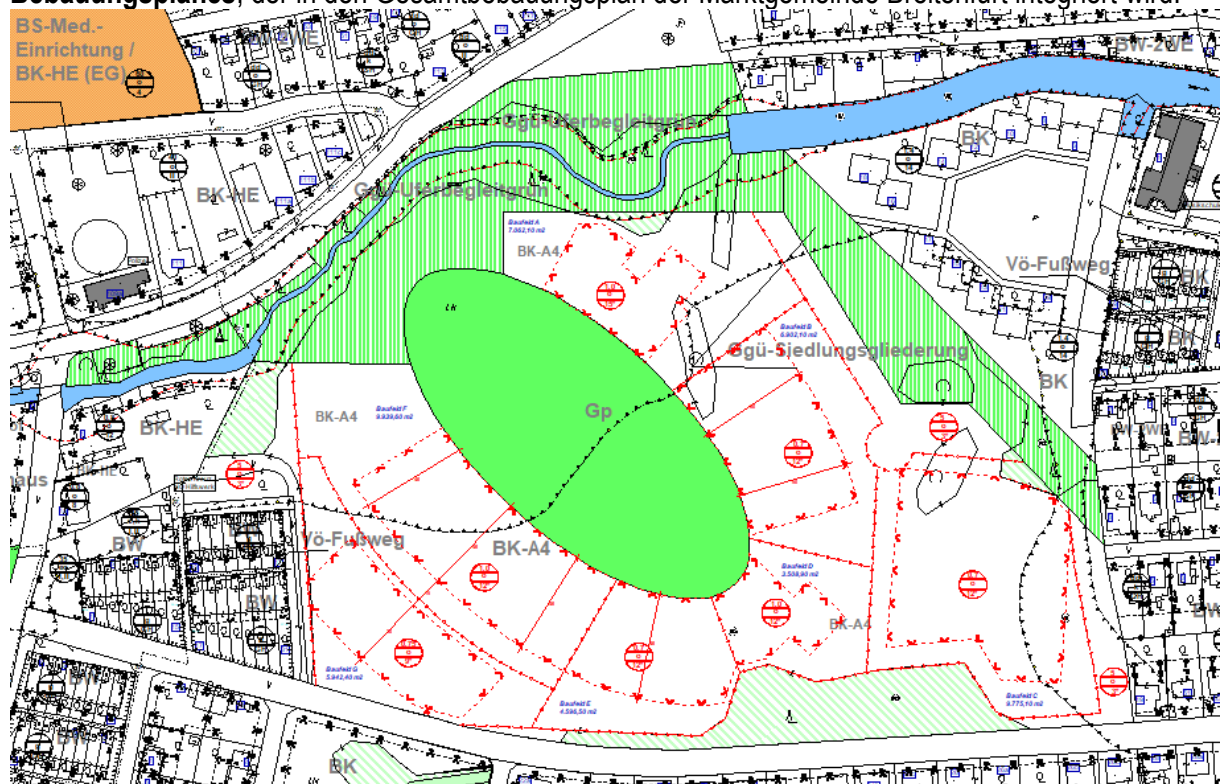
Das Büro Land in Sicht kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der dargelegten Begleitmaßnahmen, insbesondere von CEF-Maßnahmen zur Erhaltung eines örtlichen Neuntöterreviers, werden auf Grundlage des durchgeführten Naturschutzfachlichen Screenings und einer darauf basierenden vorhabensbezogenen Auswirkungsanalyse durch die Umsetzung des Siedlungsbauvorhabens „Wiesenpark Breitenfurt“ in der Gemeinde Breitenfurt bei Wien keine Verbotstatbestände gemäß den einschlägigen Bestimmungen des NÖ Naturschutzgesetzes idgF begründet und ist auch die Naturverträglichkeit des ggst. Vorhabens im Zusammenhang mit der Lage des Projektgebiets im FFH-Gebiet „Wienerwald – Thermenregion“ (AT1211A00) gegeben.

Hinzuweisen ist zudem darauf, dass die Umsetzung der in einem Biodiversitätskonzept dargelegten ergänzenden Maßnahmen eine Aufwertung der Artenvielfalt und Lebensraumbedeutung des Projektgebiets gegenüber dem Status quo erwarten lässt.

Zusätzlich wurde eine Ergänzung zum Biodiversitätskonzept vom 22.07.2026 vom Büro Land in Sicht von Dipl.Ing. Thomas Proksch (vgl. zusätzliche Beilage c), betreffend die Vereinbarkeit der zu setzenden CEF-Ausgleichsmaßnahmen für den Neuntöter mit den örtlich erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen erstellt.

In diesem Sinn wird kein Maßnahmenkonflikt in Hinblick auf die Umsetzung der gebotenen HW-Schutzmaßnahmen und der Umsetzung der im vorgelegten Biodiversitätskonzept dargelegten CEF-Maßnahmen für den streng geschützten Neuntöter konstatiert, dem nicht durch eine geeignete Maßnahmenabstimmung und -präzisierung begegnet werden kann.

Auflageentwurf und Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026, 24. 09. 2026 des Bebauungsplanes, der in den Gesamtbebauungsplan der Marktgemeinde Breitenfurt integriert wird:



MARKTGEMEINSCHAFT BREITENFURT
BEBAUUNGSPLAN
 (Ausschnitt Blätter: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2)

ÄNDERUNG 2026 - 1
u. digitale Neudarstellung

Legende

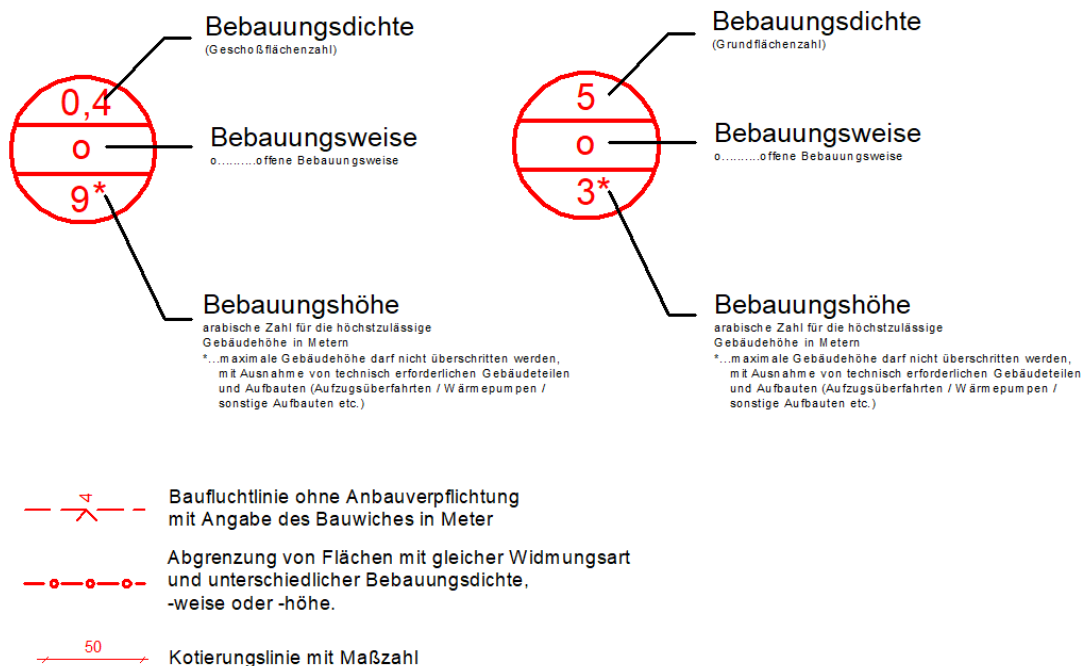
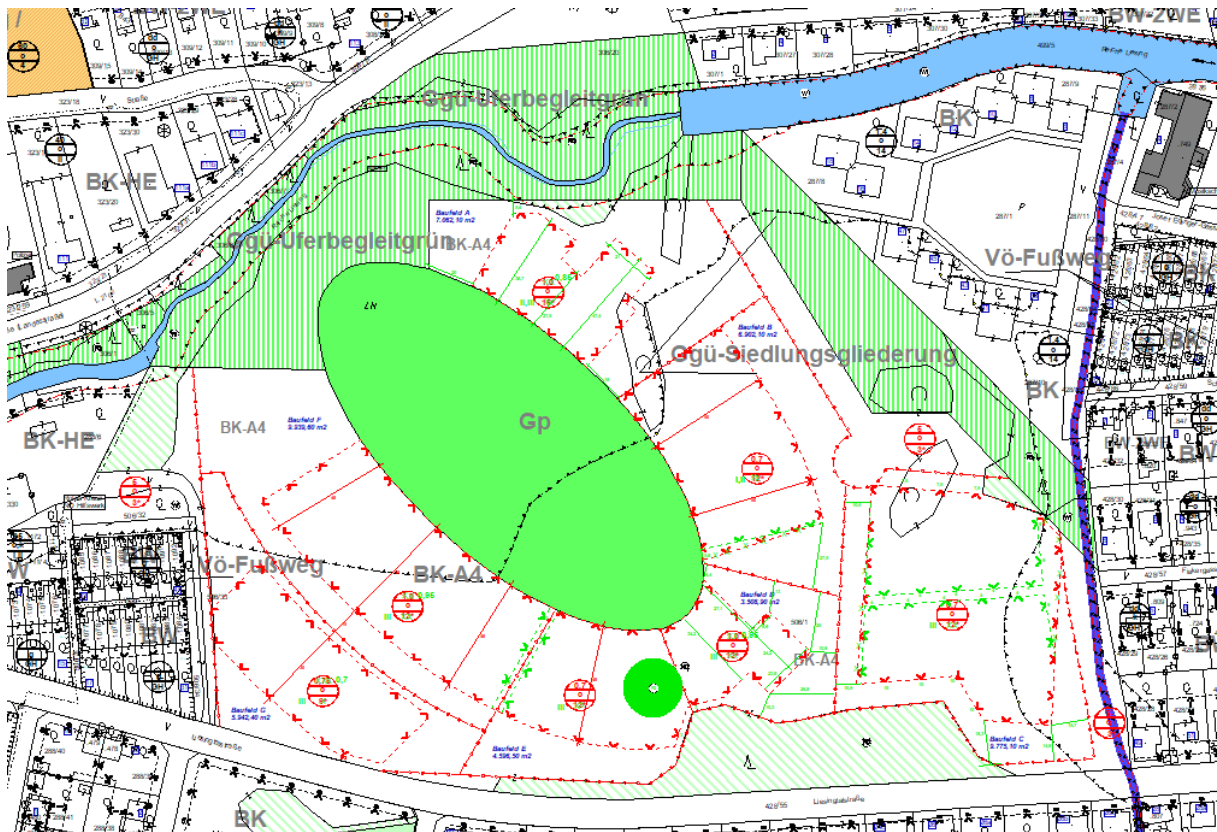


Abb. 14 Auflageentwurf des Bebauungsplanes ohne Maßstab



MARKTGEMEINDE BREITENFURT
BEBAUUNGSPLAN
 (Ausschnitt Blätter: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2)

ÄNDERUNG 2026 - 1
u. digitale Neudarstellung

Legende



Abb. 14a Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026, 24. 09. 2026 des Bebauungsplanes ohne Maßstab

Festlegungen und Veränderungen im Bebauungsplan:

Die Parzelle 506/1 ist ein Grundstück mit unterschiedlichen Widmungen, wie Bauland – Kerngebiet – Aufschließungszone Nr. 4, Grünland – Parkanlage, sowie Grünland – Grüngürtel mit der Zweckbestimmung „Uferbegleitgrün“ und „Siedlungsgliederung“ und das Bauland. Das Grundstück ist derzeit überwiegend von der Liesingtalstraße erschlossen. Es werden keine Verkehrsflächen eingetragen, jedoch Möglichkeiten geschaffen, die einzelnen Baufelder (darunter sind jene Flächen zu verstehen, die die gleiche Widmungsart, jedoch unterschiedliche Bebauungsdichte, -weise oder -höhe aufweisen), zu erreichen. Die dafür vorgesehenen Bereiche erhalten daher nur eine Bebauungsdichte von 5 Prozent, die offene Bauungsweise und eine maximale Gebäudehöhe von 3 m, die nicht überschritten werden darf. Damit können in diesen Bereichen Nebengebäude errichtet werden (z.B.: überdachte Müllsammelplätze, etc.). Zusätzlich werden die Baufluchtlinien so festgelegt, dass die einzelnen Baufelder, bei einer eventuellen Grundteilung, auch über Fahnen von der Liesingtalstraße erschlossen werden können. Dadurch ist gewährleistet, dass auch die Verkehrserschließung im Sinne des § 32 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sichergestellt ist.

Grundsätzlich wird im Bebauungsplan folgendes festgelegt:

- Abgrenzung von Baulandflächen mit unterschiedlichen Festlegungen (Baublocktrennlinien)
- Bauungsbestimmungen als maximale Geschossflächenzahl bzw. Bebauungsdichte, Bauungsweise u. Bauklassen, sowie maximale Gebäudehöhe und
- Baufluchtlinien ohne Anbauverpflichtung (inkl. Kotierungen)

Abgrenzung von Baulandflächen mit unterschiedlichen Festlegungen (Baublocktrennlinien)

Das Planungsgebiet ist in Teilbereiche aufgegliedert, für die unterschiedliche Bauungsfestlegungen vorgesehen sind. Damit ergibt sich eine erste grobe Strukturierung des gesamten Gebietes. Die Baufelder wurden aus der geplanten Teilung entwickelt. Da derzeit keine tatsächliche Teilung vorliegt, stimmt die geplante Parzellierung mit den Baufeldern des Bauungsplan-Entwurfs überein. Daher wurde auch die Darstellung der Baufluchtlinien beibehalten. Die festgelegten Baufluchtlinien in Verbindung mit der offenen Bauungsweise wurden auch dahingehend geprüft, dass es keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke gibt. Die Abstände zu den Nachbarliegenschaften sind ausreichend dimensioniert, sodass es zu keiner Beeinträchtigung der Belichtung kommt.

Die Größe der Baufelder wurde digital erfasst, im Bebauungsplan zur besseren Orientierung eingetragen und entsprechend des Beschlusses vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026, 24. 09. 2026 in der nachfolgenden Tabelle (vgl. Abb. 15a bzw. Beilage 1) korrigiert dargestellt.

Baufeld- bezeichnung	Größe des Baufeldes in m2	GFZ	Summe der Geschoße	Gebäudehöhe absolut in m	Anzahl der möglichen Geschoße	Fläche pro Geschoß	Fläche innerhalb der BFL	Summe der Geschoß-fläche - 25% innere Erschließung	Anzahl der Wohnungen bei 85 m2	Fläche Versickerung 40%
A	7.062,10	1,0	7.062,10	15	5	1.412,42	2.381,70	5.269,58	62	2.824,84
B	6.902,10	0,7	4.831,47	12	4	1.207,87	4.245,10	3.623,60	43	2.760,84
C	9.775,10	0,7	6.842,57	12	4	1.710,64	6.524,10	5.131,93	60	3.910,04
D	3.508,90	1,0	3.508,90	12	4	877,23	1.643,50	2.631,68	31	1.403,56
E	4.596,50	0,7	3.217,55	12	4	804,39	3.101,50	2.413,16	28	1.838,60
F	9.939,60	1,0	9.939,60	12	4	2.484,90	5.681,80	7.454,70	88	3.975,84
G	5.942,40	0,75	4.456,80	9	3	1.485,60	3.209,70	3.342,60	39	2.376,96
GESAMT	47.726,70	0,84	39.858,99					29.867,25	308 - 351	19.090,68

Abb. 15 digitale Ermittlung der Flächen und eigene Berechnung (Darstellung vor Beschlusses vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026)

Baufeld- bezeichnung	Größe des Baufeldes in m2	GFZ	Summe der Geschoße	Gebäudehöhe in Bauklassen absolut in m	Anzahl der möglichen Geschoße (inkl. § 53a, Abs. 1a)	Fläche pro Geschoß	Fläche innerhalb der BFL	Summe der Geschoß-fläche - 25% innere Erschließung	Anzahl der Wohnungen bei 85 m2	Fläche Versickerung 40%	Größe des Baufeldes abzüglich der 40% Versickerungs- fläche
A	7.062,10	~~1,00~~ 0,85	~~7.062,10~~ 6.002,79	~~15~~ II,III	~~5~~ 4	~~1.412,42~~ 1.500,70	2.381,70	~~5.269,58~~ 4.502,10	~~62~~ 53	2.824,84	4.201,26
B PVZ	6.902,10	0,70	4.831,47	~~12~~ I,II	~~4~~ 3	~~1.207,87~~ 1.610,49	~~4.245,10~~ 4.135,30	~~3.623,60~~	~~43~~	2.760,84	4.141,26
C	9.775,10	0,70	6.842,57	~~12~~ III	4	1.710,64	~~6.524,10~~ 5.864,20	5.131,93	60	3.910,04	5.865,06
D	3.508,90	~~1,00~~ 0,95	~~3.508,90~~ 3.333,46	~~12~~ III	4	~~877,23~~ 833,37	1.643,50	~~2.631,68~~ 2.500,10	~~31~~ 29	1.403,56	2.105,34
E	4.596,50	0,70	3.217,55	~~12~~ III	4	804,39	~~3.101,50~~ 2.514,90	2.413,16	28	1.838,60	2.757,90
F	9.939,60	~~1,00~~ 0,95	~~9.939,60~~ 9.442,62	~~12~~ III	4	~~2.484,90~~ 2.360,66	~~5.681,80~~ 5.579,90	~~7.454,70~~ 7.081,97	~~88~~ 83	3.975,84	5.963,76
G	5.942,40	~~0,75~~ 0,70	~~4.456,80~~ 4.159,68	~~9~~ III	~~3~~ 4	~~1.485,60~~ 1.039,92	3.209,70	~~3.342,60~~ 3.119,76	~~39~~ 37	2.376,96	3.565,44
GESAMT	47.726,70	0,84	39.858,99					~~47.071,18~~	~~308 - 351~~	19.090,68	
Summe der Geschoße gesamt			37.830,14					24.749,02	290		
Summe der Geschoße nur wohnen			32.998,67								

Abb. 15a Beschlusses vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026, 24. 09. 2026 digitale Ermittlung der Flächen und eigene Berechnung

In der aktuellen städtebaulichen Studie über den „Wiesenpark“ von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski werden folgende städtebaulichen Kernwerte angegeben.

Städtebauliche Kennwerte (ohne Nahversorger)

Bebaute Fläche ``footprint``:

Bebauung Wohnen: 7.142m²
 Bebauung Allgemein: 3.504m²
 Summe bebaute Fläche: 10.646m²
 10.646 : 58.245 = 0,19

Grundflächenzahl GRZ= 0,19

Geschossflächenzahl:

Baulandfläche (inkl. Forst): 58.245m²
 Summe BGF Wohnen + BGF Allgemein= 36.855m²
 36.407 : 58.245 = 0,63

Geschossflächenzahl GFZ = 0,63

Parkplätze:

Schrittweise Entwicklung in mehreren Bauphasen

Ärztzentrum:

ca. 60 PKW oberirdisch + ca. 40 PKW unterirdisch
 Summe ca. **100 PKW** Stellplätze

Wohnen:

165 + 140 = ca. 305 Wohnungen

Bei **1,5 Stellplätzen** pro Wohnung = **458 PKW** Stellplätze (UG)

Angestrebt: **1 Stellplatz** pro Wohnung = ca. **305 PKW** Stellplätze (UG) mit Mobilitätskonzept

BGF	
Dienstleistung/ Coworking/ Seniorenwohnen	
	2 030
Haus A 6 Baukörper ca. 165 Whg.	
	17 632
Haus B 8 Baukörper ca. 140 Whg.	
	12 320
PVZ 2 Baukörper	
	4 425
Σ BGF	36 407 m²

Abb. 15b städtebaulichen Kernwerte von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski

Bebauungsbestimmungen als maximale Geschossflächenzahl, Bebauungsweise u. Bauklassen, sowie maximale Gebäudehöhe

Im obersten Kreissegment ist die maximale Geschossflächenzahl (Summe der Bruttogeschossflächen geteilt durch die Grundstücksfläche bzw. Baufeldfläche) angegeben. Diese wird für die einzelnen Baulandbereiche zwischen 0,7 und ~~1,0~~ 0,95 festgelegt. Die im Auflageentwurf festgelegten GFZ-Werte wurden nur bei den Baufeldern B, C u. E beibehalten. Bei allen anderen Baufeldern wurde die Geschossflächenzahl geringfügig nach unten korrigiert, um die Übereinstimmung mit dem Raumordnungsvertrag zu haben (vgl. Abb. 15a bzw. Beilage 1). Das bedeutet, dass bei maximaler Ausnutzung des Baulandbereiches, z.B. 3.700 m² Festlegung 1,0, die Summe der Bruttogeschossflächen diesen Wert erreichen kann. Bei eingeschossiger Bebauung würde das gesamte Gebiet bzw. jener Bereich innerhalb der Baufluchtlinien bebaut werden können, in Kombination mit der im Plan festgelegten Gebäudehöhe, z.B. 12 m wären 4 Geschosse mit jeweils 925 m² zulässig. Dadurch wird eine hohe Flexibilität in der Bebauungsstruktur erreicht. Die Festlegungen beziehen sich auf die planlich definierten Bereiche (Baufelder) und sind in Zusammenhang mit den festgelegten maximalen Gebäudehöhen zu betrachten.

Als Bebauungsweise ist die offene Bebauungsweise vorgesehen, das bedeutet, dass die Gebäude mit einem Abstand zu den Grundstücksgrenzen bzw. zueinander angeordnet werden können. Dieser Abstand ist von der jeweiligen Gebäudehöhe und der Festlegung der Baufluchtlinien abhängig.

Die im Bebauungsplan eingetragene Gebäudehöhe ist als Absoluthöhe zu verstehen (mit einer Sternsignatur gekennzeichnet) und darf weder mit zurückgesetzten Geschossen noch mit Steildächern überschritten werden. ~~Die Errichtung von technischen Aufbauten (Aufzugsüberfahrten / Dachausstiege / Sonstige Aufbauten) sind auch über der festgelegten Absoluthöhe zulässig.~~ Die Errichtung von Gebäudeteilen im Sinne des § 53, Abs. 5 NÖ BO 2014 sind auch über der festgelegten absoluten Höhe zulässig.

Allerdings ist die maximale Gebäudehöhe nur auf jenen Baufeldern eingetragen, die eine Bebauungsdichte von 5 %, die offene Bebauungsweise und eine maximale Gebäudehöhe aufweisen. Diese Flächen dienen als Ergänzungsflächen.

Wie schon vorher bei der neuen Höhenentwicklung erläutert, wurde die maximale Gebäudehöhe in den Baufeldern A bis G auf folgende Bauklassen geändert:

- Baufeld A von 15 m auf Bauklasse II,III
- Baufeld B von 12 m auf Bauklasse I,II
Da das Baufeld B ausschließlich der Errichtung eines PVZ (Primärversorgungszentrum) dienen soll (vgl. Beilage 13), wird die Bauklasse I oder II festgelegt, um möglichst flexibel in der Objektgestaltung zu sein.
- Baufeld C bis F von 12 m auf Bauklasse III
- Baufeld G von 9 m auf Bauklasse III

Mit dieser nun vorgenommenen Anpassungen mit der überwiegenden Bauklasse III wird eine Bebauung, die für eine Ortskern-Entwicklung sinnvoll ist, geschaffen.

Da eine gute Ausnutzung des Siedlungsgebietes erfolgen soll und gleichzeitig große Freiflächen sichergestellt werden sollen, ist eine Bebauung mit einzelnen Gebäuden (überwiegend Wohnhäusern) vorgesehen. ~~die zwischen 9 und 15 m hoch ausgeführt werden können. Dies entspricht einer~~ Die Bebauung mit 3 bis 5 4 Geschossen und gewährleistet ausreichende Grünflächen zwischen den Gebäuden und auch zu den umgebenden Bereichen. In der Berechnungstabelle (vgl. Abb. 15a oder Beilage 1) werden die maximalen möglichen Geschoße inkl. § 53a, Abs. 1a (NÖ BO 2014) angegeben.

Eine Durchwegung des Gebietes ist somit ausreichend und wird auch vertraglich sichergestellt. Zur Freihaltung der entsprechenden Korridore für die Durchwegung werden in zwei Bereiche zusätzlich Baufluchtlinien festgelegt, sodass dort keine oberirdische Bebauung möglich ist. Diese befinden sich ungefähr in Verlängerung der Fiakergasse (durch Baufeld C) und etwa in Verlängerung der Bonifaziusgasse im Grenzbereich der Baufelder E+F.

~~Die höchste maximale Gebäudehöhe wird im nördlichen Bereich im Baufeld A festgelegt, da sich hier nur geringe Unterschiede zur bestehenden Bebauungsstruktur ergeben. Alle anderen Baufelder, mit Ausnahme von G, welches eine maximale Gebäudehöhe von 9 m aufweist, haben 12 m.~~

Baufluchtlinien ohne Anbauverpflichtung (inkl. Kotierungen)

Zur Konkretisierung der möglichen Bebauung wurden Baufluchtlinien vorgesehen, die regeln wo innerhalb des Baufeldes Gebäude errichtet werden dürfen. Diese sind in der Tabelle (vgl. Abb. 15a bzw. Beilage 1) ebenfalls dargestellt. Diese Flächen sind wichtig für die Gestaltung des Gebäudes, dessen Höhe bzw. Geschoßflächenzahl.

Bei den Baufeldern B und C wurden die Baufluchtlinien geringfügig geändert, um zu gewährleisten, dass die notwendige 40%ige Versickerungsfläche immer außerhalb der Fläche für die mögliche Bebauung (= Fläche innerhalb der Baufluchtlinien) liegt. Die notwendigen freizuhaltenen Flächen sind pro Baufeld ebenfalls in der Tabelle (vgl. Abb. 15a bzw. Beilage 1) angegeben.

Beim Baufeld C, E u. F wurde der Korridor für die Durchwegung in einer Breite von insgesamt 4 m eingezeichnet, damit auch Einsatzfahrzeuge diesen Bereich nutzen können.

Beim Bauplatz E wird das Naturdenkmal mit einem Durchmesser von 25 m (Fläche von 491 m²) eingezeichnet.

Die Baufelder wurden aus der geplanten Teilung entwickelt. Da derzeit keine tatsächliche Teilung vorliegt, stimmt die geplante Parzellierung mit den Baufeldern des Bebauungsplan-Entwurfs überein. Daher wurde auch die Festlegung von Baufluchtlinien gewählt.

Die Baufluchtlinien sind durch entsprechende Abstände (30 m, 48 m und 50 m) zueinander angeordnet, sodass sich die innere Bebauung um die Ellipse des Parkgeländes anordnet. Zusätzlich wird eine entsprechende Bemaßung der Baufluchtlinien durchgeführt und auch die Kotierung der Baufluchtlinien verbessert, sodass eine bessere Nachvollziehbarkeit gegeben ist. Allerdings wird man nicht ganz ohne Übermittlung der Baufluchtlinien als dwg- oder shape-file auskommen, um Unklarheiten zu beseitigen.

Erläuterungen zu den Bebauungsbestimmungen:

Einerseits sollen einige der derzeit geltenden Bebauungsbestimmungen des Bebauungsplanes auch für diesen Bereich zur Anwendung kommen, aber es ist aufgrund besonderer Gegebenheiten auch notwendig spezielle Bebauungsvorschriften für das Grundstück mit der Nummer 506/1, KG. Breitenfurt zu erlassen. Dies betrifft insbesondere die aus wildbachfachlicher Sicht für den Bebauungsplan vorgeschriebenen Bestimmungen. Jedoch wurden einige Ergänzungen vorgenommen, die bewirken sollen, dass durch diese Regelungen Themen, die gegebenenfalls im wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen sind, nochmals von der Baubehörde zu prüfen wären, wofür die Baubehörde gar nicht zuständig wäre.

Bei den derzeit geltenden Bebauungsvorschriften Abschnitt 2, § 8 Niederschlagswässer (Dachwässer), Abs. 1 wird generell die Möglichkeit der Ableitung der Niederschlagswässer über den Mischwasserkanal gestrichen, da nicht im gesamten Gemeindegebiet ein Mischwasserkanal verlegt ist oder wird. Zusätzlich kann durch ein zuviel an Niederschlagswässer die Kläranlage überlasten und die Reinigungsleistung verschlechtern.

Die Bestimmung lautet somit folgendermaßen:

(1) Die Niederschlagswässer (Dachwässer) sind auf Eigengrund zu versickern (Nachweis). Bis zu einem 10-jährlichen Ereignis müssen die Niederschlagswässer auf Eigengrund versickert werden, ~~darüber hinaus ist eine Ableitung über den Mischwasserkanal möglich.~~ Wenn bei Bestandsobjekten 100% der Grundstücksfläche bebaut sind, ist eine Ausnahme möglich (Nachweis).

Folgende derzeit geltenden Bebauungsbestimmungen des Bebauungsplanes sollen auch für diesen Bereich zur Anwendung kommen:

ABSCHNITT 1 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

die für die Baulandarten (BW, BA, BK, BB und BS) gelten

- § 3 Bauplatzgestaltung
- § 6 Veränderung der Höhenlage des Geländes
- § 7 Einfriedungen

ABSCHNITT 2 zusätzliche BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zu Abschnitt 1 für das Bauland – Wohn-, - Agrar- und Kerngebiet

- § 8 Niederschlagswässer (Dachwässer)
- § 10 Nebengebäude
- § 11 Stellplätze

ABSCHNITT 3 zusätzliche BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zu Abschnitt 1 für die im Plan ausgewiesene „Zentrumszone“

und die darin enthaltenen Widmungen Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen, Bauland – Kerngebiet und Bauland - Sondergebiet

- § 15 Lage und Ausgestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge im Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen und Bauland – Kerngebiet
- § 16 Anzahl und Ausgestaltung von Fahrrad-Stellplätzen im Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen und Bauland – Kerngebiet

Folgende zusätzliche Bebauungsbestimmungen des Bebauungsplanes sollen ausschließlich für auch für das Grundstück mit der Nummer 506/1, KG. Breitenfurt zur Anwendung kommen:

Daher werden die Bebauungsvorschriften im ABSCHNITT 4 um den § 17 spezielle Bebauungsbestimmungen für das Grundstück mit der Nummer 506/1, KG. Breitenfurt erweitert.

ABSCHNITT 4

§ 17

spezielle Bebauungsbestimmungen für das Grundstück mit der Nummer 506/1, KG. Breitenfurt

- (1) Die im Süden des Grundstückes 506/1 festgelegte Freifläche (F2) dient dem Schutz der breitkronige Solitär-Eiche, die mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Mödling vom 22. Oktober 2003 (9-N-0241) zum Naturdenkmal erklärt wurde. Somit wird die Kronentraufe plus einen 2m Abstand von ober- und unterirdischer Bebauung freigehalten.
- (2) Ist im Bebauungsplan bei der Gebäudehöhe eine Sternsignatur eingetragen, so ist die eingetragene Gebäudehöhe als Absoluthöhe zu verstehen und darf weder mit zurückgesetzten Geschossen noch mit Steildächern überschritten werden. Die Errichtung von Gebäudeteilen im Sinne des § 53, Abs. 5 NÖ BO 2014 sind auch über der festgelegten absoluten Höhe zulässig.
- (3) Tiefgaragen, die eine Überdeckung mit Erdreich von mindestens 60 cm aufweisen, zählen nicht zur versiegelten Fläche.

(4) Bestimmungen aus wildbachfachlicher Sicht:

- Innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone dürfen keine Neubauten oder Gehwege errichtet werden.
- Eine Entlangführung von Verkehrswegen ist innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone nicht möglich. Etwaige Querungen der Bachstatt mittels Brücken sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für Brückenbauwerke ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
- Eine Entlangführung von kritischer Infrastruktur (Strom, Abwasser, Trinkwasser, etc.) ist innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone nicht möglich. Etwaige Querungen der Bachstatt sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Mindestüberdeckung der Einbauten muss mind. 1,5 m betragen (d.h.: Kabel- oder Rohrführung mind. 1,5 m unter dem jeweiligen Sohlniveau).
- Die zu bebauenden Flächen (incl. Nebengebäude und Gärten) müssen innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone im Vorfeld gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts hochwasserfrei gestellt werden. Das zu unterstellende Bemessungsereignis ist ein HQ_{100} incl. IF inklusive einer 30 cm hohen Sicherheitsreserve (Freibord).
- Alle innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone liegenden KFZ Abstellplätze, müssen im Vorfeld gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts hochwasserfrei gestellt werden. Das zu unterstellende Bemessungsereignis ist ein HQ_{100} incl. IF.
- Die Hochwasserfreistellung hat derart zu erfolgen, daß gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts das öffentliche Interesse (Verweis § 105 Wasserrechtsgesetz) nicht beeinträchtigt und bestehende Rechte nicht verletzt werden.
- Durch die Hochwasserfreistellung darf es gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts zu keiner Wasserspiegelerhöhungen auf Fremdgrundstücke kommen (Hinweis: auf Eigengrund 506/1 wird sich der Wasserspiegel im Differenzenplan verändern).
- Die Planung der Hochwasserfreistellung hat durch ein befugtes und fachkundiges Büro für Wasserbau oder Wildbachverbauung zu erfolgen. Die geplanten Maßnahmen sind mit der Wasserrechtsbehörde schriftlich abzustimmen, ggf. ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
- Hangwässer / pluviale Wässer sind bei der Planung der Hochwasserfreistellung zu berücksichtigen.
- Die Zufahrt / der Zugang zu den innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone liegenden Baulichkeiten muss auch im Bemessungsfall dauerhaft möglich sein (Hinweis: auch hier ist zu beachten, dass es zu keiner Beeinträchtigung des öffentliche Interesse und bestehende Rechte kommt).
- Innerhalb der Wildbachgefahrenzonen (rot und gelb) ist die Errichtung geschlossener Zäune, Sockelmauern, abflusshemmender Hecken, etc. nicht möglich. Allfällige Zäune sind so herzustellen, dass sie kein Hindernis für den Hochwasserabfluss darstellen.
- Alle neu hinzukommenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf Eigengrund zu retentieren. Im Falle einer Einleitung in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
- Innerhalb der Wildbachgefahrenzonen dürfen keine Spielplätze errichtet werden.
- Auch während der Baupase ist der gefahrlose Hochwasserabfluss im Hinblick auf gelagerte Baumaterialien, Gerüste, Baustelleneinrichtung, etc. sicherzustellen.

Die Überdeckung mit mit Erdrreich von mindestens 60 cm ergibt sich aus der Überlegung, dass man damit bei der doppelten gesetzlichen Mindesthöhe laut § 31, Abs. 9 NÖ ROG 2014 ist.

Die Gesetzesbestimmung lautet:

(9) Zur Ortsbildgestaltung oder um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen zu Freiflächen erklärt werden. Auf diesen Freiflächen dürfen keine Vorhaben nach § 14 und § 15 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, errichtet werden. Ausgenommen sind Vorhaben, die zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und die für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind.

~~Da die derzeit geltenden Bebauungsbestimmungen des Bebauungsplanes auch für diesen Bereich zur Anwendung kommen sollen, ist aufgrund der angedachten Bauflächengröße ein ausreichendes Ausmaß an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässer (Dachwässer) auf Eigengrund zu sichern. Bei Zu-, Um- und Neubauten ist eine von Versiegelung freizuhaltenden Fläche auf der Parzelle bzw. auf der als Bauland gewidmeten Fläche eines Grundstückes in der unten angegebenen Größe (Diagramm der von Versiegelung freizuhaltenden Flächen) nachzuweisen.~~

~~Diagramm der von Versiegelung freizuhaltenden Flächen:~~

- ~~• Für jede als Bauland gewidmete Fläche eines Grundstückes, die ein Ausmaß größer als 700 m² (inkl.) hat, ist eine freizuhaltende Fläche im Ausmaß von 40% der gewidmeten Fläche des Grundstückes festgelegt.~~

~~Die notwendigen freizuhaltenden Flächen sind pro Baufeld ebenfalls in der Tabelle (vgl. Abb. 15a bzw. Beilage 1) angegeben.~~

~~Da bisher in den Bebauungsbestimmungen noch keine Festlegungen hinsichtlich einer maximalen Gebäudehöhe existiert, wird diese in § 9 Baukörpergestaltung unter Punkt 5 mit folgendem Wortlaut eingefügt:~~

- ~~(5) Ist im Bebauungsplan bei der Gebäudehöhe eine Sternsignatur eingetragen, so ist die eingetragene Gebäudehöhe als Absoluthöhe zu verstehen und darf weder mit zurückgesetzten Geschossen noch mit Steildächern überschritten werden. Die Errichtung von technischen Aufbauten (Aufzugsüberfahrten / Dachausstiege / Sonstige Aufbauten) sind auch über der festgelegten Absoluthöhe zulässig.~~

Um auch sicherzustellen, dass die im § 15 festgelegte Lage und Ausgestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auch für das Bauland – Kerngebiet und für das Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen gilt und nicht nur für die „Zentrumszone“ wird dies in den Bebauungsbestimmungen klargestellt.

Im Namen der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien ersuchen wir um ~~die Genehmigung~~ Prüfung der vorliegenden Änderungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Technisches Büro
f. Raumplanung u. Raumordnung
Dipl. Ing. Friedmann u. Aujesky OG
1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6
e-mail: Friedmann-Aujesky@aon.at

Beilage 1: ~~Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026, 24. 09. 2026~~ digitale Ermittlung der Flächen und eigene Berechnung zum Bebauungsplan

Beilage 2: Städtebauliche Studie über den „Wiesenpark“ von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski

Beilage 3: Raumordnungsfachlichen Stellungnahme vom Büro RaumRegionMensch ZT GmbH vom April 2026

Beilage 4: Stellungnahme der Wildbach- und Lawienenverbauung von DI Christian Stundner vom 28. Juli 2026 mit der Geschäftszahl: WLK ID 215 25 759

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, GZ 24469

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: ergänzende 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 Dipl.Ing. Thomas Proksch, Ingenieurkonsulent für Landschaftsplanung und Landschaftspflege

Beilage 13: Projekt PVZ Wienerwald vom 21. 05. 2026

Beilage 14: Bevölkerungsprognose für das Jahr 2036 für die Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien

Beilage 15: Wohnbedarfsermittlung

Zusätzliche Beilagen (Block 9B, 9C)

- a. Verkehrsuntersuchung von der Ziviltechniker GmbH Rosinak und Partner vom 11. 09. 2026
- b. Verkehrstechnische Plausibilitätsprüfung von Dipl HTL Ing Michael Kniha vom 14.09.2026 zur Untersuchung Rosinak vom 11.09.2026
- c. CEF-Maßnahmen: Ergänzung zum Biodiversitätskonzept vom 22.07.2026 vom Büro Land in Sicht von Dipl.Ing. Thomas Proksch
- d. Rechtliche Stellungnahme von Herrn Dr. Michael Schweda vom 15.9.2026 „Rücksichtnahme auf die Ortsbildgestaltung im Sinne des § 29 Abs 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014“
- e. „Fachliche Beurteilung der vorliegenden Ortsbildgutachten“, September 2026, von Herrn DI Michael Fleischmann Büro RaumRegionMensch ZT GmbH
- f. Ergänzung zum Ortsbildgutachten (24. 09. 2026) von Herrn Arch. DI Hannes Toifel
- g. Verkehrsuntersuchung für Kreuzungen von der Ziviltechniker GmbH Rosinak und Partner vom 18.09.2026
- h. Verkehrstechnische Plausibilitätsprüfung von Dipl HTL Ing Michael Kniha vom 21.09.2026 zur Untersuchung Rosinak vom 18.09.2026

ÄNDERUNG 2026 - 1 u. digitale Neudarstellung

Bebauungshöhe
(Geschoßhöhen + Verhältnis der zuzulässigen Gesamtgeschoßhöhe zur Grundstücksläche bzw. Baufußtem)

Bebauungsweise
o offene Bebauungsweise
II, III

Bebauungshöhe
arabishe Zahl für die Höchstzulässige Gebäuhöhe in Metern
maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden,
mit Aufnahme von technisch erforderlichen Gebäudeteilen
z.B. Aufbauten (Aufzugsgerüste!) Wärmepumpen
sonstige Aufbauten etc.

Bebauungshöhe
arabishe Zahl für die Höchstzulässige Gebäuhöhe in Metern
mit Ausnahme von technisch erforderlichen Gebäudeteilen
und Aufbauten (Aufzugsgerüste!) Wärmepumpen
sonstige Aufbauten etc. (Erfolg bei Eintragung von Gebäuden
im Sinne des § 5 Abs. 9 Nr. 10 BO 2014 auch über
der festgelegten absoluten Höhe)

Bauführungslinie ohne Anbauverpflichtung
mit Angabe des Bauwuchses in Meter

Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsort
und unterschiedlicher Bebauungsdi-
weise oder -höhe.

Kotierungslinie mit Maßzahl

Änderung 2026-1: Wien, am 06. 03. 2026
Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026



Marktgemeinde Breitenfurt

2384 Breitenfurt, Hirschentanzstraße 3

Pol.Bezirk: Mödling

Land: NÖ

RAUMORDNUNG MARKTGEMEINDE BREITENFURT

VERORDNUNG zur **ÄNDERUNG 2026-1** des BEBAUUNGSPLANES

Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10.09. 2026, 24. 09. 2026

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt beschließt am
nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen
folgende

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund des § 34, Abs. 1 und Abs. 2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBL. 3/2015 i.d.g.F. wird der Bebauungsplan **für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien** abgeändert und digital neu dargestellt.

§ 2

Die Festlegung der neuen Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6 unter der **Änderung 2026-1**, am **06. 03. 2026** **Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026, 24. 09. 2026** verfassten und aus dem Planblättern des Bebauungsplanes mit den Plannummern:

- **KG. Breitenfurt auf den Katastralmappenblätter mit der Nr.: 44/4, 45/4, 46/3, 48/4, 49/1, 49/3, 49/4, 50/3, 52/2, 52/4, 53/1, 53/2, 53/3, 53/4, 54/1, 54/3, 54/4, 55/3, 56/1, 56/2, 56/3, 56/4, 57/1, 57/2, 57/3, 58/1, 60/2, 61/1, 61/2, 61/4, 62/1, 62/2, 63/2, 63/4, 64/1, 64/2, 64/3, 64/4, 71/1, 71/2, 72/1, 72/2**
- **KG. Hochroterd auf den Katastralmappenblätter mit der Nr.: 52/3, 58/3, 58/4, 59/1, 59/2, 59/3, 59/4, 60/1, 60/3, 66/1, 66/2**
- **sowie das Legendenblatt**

bestehend, und welche auf jedem Blatt mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, zu entnehmen.

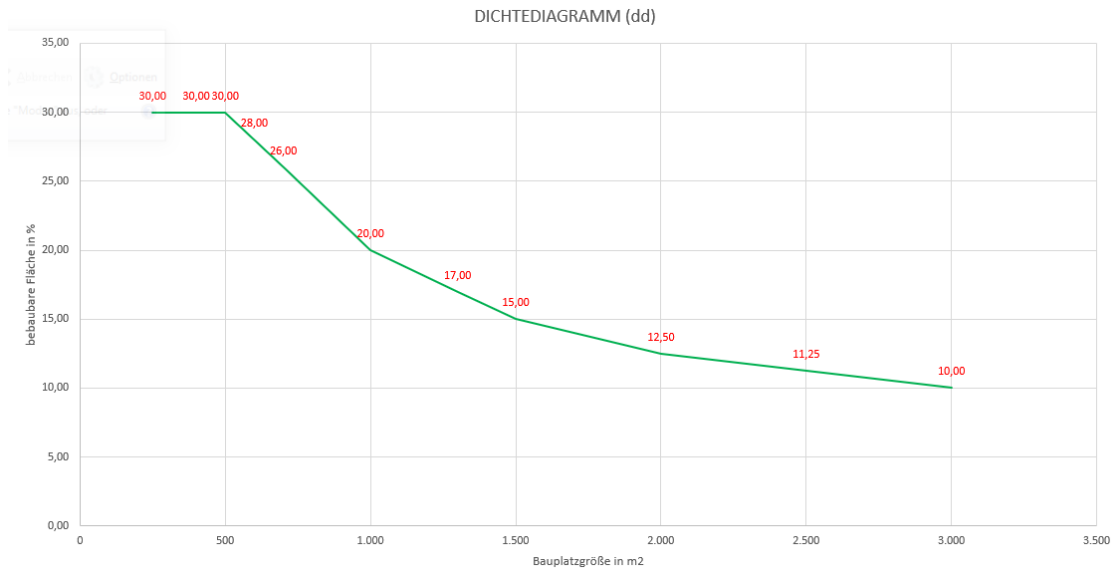
ABSCHNITT 1
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
die für die Baulandarten (BW, BA, **BK**, BB und BS) gelten

§ 3
Bauplatzgestaltung

- (1) Die Flächen von Grundstücken, die durch Änderung von Grundstücksgrenzen neu geformt werden, dürfen bei **offener Bebauungsweise 700 m²**, bei **gekuppelter Bebauungsweise 400 m²** und bei **geschlossener Bebauungsweise 250 m²** nicht unterschreiten und **im Bauland – Wohngebiet mit max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück eine Gesamtgröße von 1.300 m² nicht überschreiten.**
- (2) Fahren- und Grundstücke mit Fahr- und Leitungsrecht:
- Bei der Ermittlung der Mindestgröße des Bauplatzes bei Fahnenparzellen ist die Fläche der Fahne nicht in die Mindestbauplatzgröße von **700 m², 400 m² und 250 m²** einzuberechnen. Als Fahnen gelten Grundstücksteile, die zur Aufschließung des Grundstückes notwendig und nicht breiter als 8 m sind.
 - Bei Grundstücken, auf denen ein Fahr- und Leitungsrecht laut §10 bzw. §11 Abs 3 der NÖ BO 2014 für die Erschließung eines anderen Bauplatzes verläuft, gilt das Mindestmaß von **700 m², 400 m² und 250 m²** für die Grundstücksfläche **ohne** der Fläche für das Fahr- und Leitungsrecht.
- (3) Ausnahmen:
- Weisen Grundstücke im Bauland oder Bauplätze bereits einen Widerspruch zu dem Mindestmaß der Fläche oder zum Bebauungsplan auf, welcher nicht beseitigt werden kann, sind Änderungen von Grundstücks- oder Bauplatzgrenzen von solchen Grundstücken bzw. Bauplätzen insofern zulässig, als dadurch insgesamt eine Verbesserung oder die Aufhebung eines Missstandes gegeben ist.
 - Ebenso ausgenommen von dem Mindestmaß der Fläche sind Änderungen von Grundstücksgrenzen nach § 13 und § 15 Liegenschaftsteilungsgesetzes, i.d.g.F., Abschreibung geringwertiger Trennstücke und Sonderbestimmungen für die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen, sowie Änderungen von Grundstücksgrenzen mit ähnlichem Ausmaß.

§ 4 Bauplatzausnutzung

- (1) Wo im Bebauungsplan (in der Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche keine Bebauungsdichte, sondern die Signatur „dd“ (für Dichtediagramm) aufscheint, ist die maximal bebaubare Fläche dem beigefügten „Bebauungsdichte-Diagramm“ zu entnehmen.



Für Grundstücke über 3.000 m² beträgt die maximal bebaubare Fläche jeweils 300 m².
Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.

- Bei 250 m² beträgt die bebaubare Fläche 30%.
- Bei 400 m² beträgt die bebaubare Fläche 30%.
- Bei 700 m² beträgt die bebaubare Fläche 26%.
- Bei 1.300 m² beträgt die bebaubare Fläche 17%.

- (2) Wo im Bebauungsplan (in der Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche anstelle der Bebauungsdichte die Signatur „dd“ (für Dichtediagramm) festgelegt ist, darf bei der Errichtung von neuen Wintergärten (diese Bestimmung gilt für Hauptgebäude, welche **vor Rechtskraft dieser Bebauungsbestimmung** bewilligt wurden.) die bebaubare Fläche um maximal 30m² überschritten werden.

§ 5

Freiflächenfestlegung (Versiegelungsverbot)

Ist eine **Freifläche mit der Bezeichnung „F1“** in der Plandarstellung des Bebauungsplanes festgelegt, dann ist diese Fläche in Form einer Wiese und/oder mit Bäumen und/oder Sträuchern mit standortgeeigneten Gehölzen (u.a. auch Obstbäume) auszugestalten und ist unversiegelt zu belassen.

Als unversiegelt gelten Flächen, die eine Wasseraufnahme des Bodens nicht einschränken.

Konsensmäßig errichtete Nebengebäude dürfen weiterhin bestehen bleiben und saniert werden, eine Vergrößerung ist unzulässig.

Für Parzellen, die eine Freifläche „F1“ aufweisen, gilt § 8, Pkt. 2 nicht.

§ 6

Veränderung der Höhenlage des Geländes

Unbeschadet der Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 bezüglich Bezugsniveau dürfen folgende Veränderungen des Geländes durchgeführt werden:

- (1) Anschüttungen auf Straßenniveau im vorderen Bauwich und bis zu 1 m dahinter auch bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen, inklusive der erforderlichen Stützkonstruktionen; als Veränderung des Bezugsniveaus gilt diese Anschüttung nicht.
- (2) Stützmauern im Zusammenhang mit zulässigen Anschüttungen dürfen an der höchsten Stelle max. 1,0 m hoch sein; ausgenommen die Anschüttungen nach Abs. (1).

§ 7

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen dürfen maximal 1,8 m hoch ausgeführt werden. Behördlich vorgeschriebene Maßnahmen (z.B.: Lärmschutzanlagen) sind davon ausgenommen.
- (2) Massive Sockel dürfen an der höchsten Stelle max. 1 m hoch sein.
- (3) Oberhalb des Sockels müssen Materialien so gewählt werden, dass sie nicht zur kleinräumigen Hitzebildung bzw. Überhitzung beitragen (z. B.: vollflächige Metallzäune oder Aluminiumzäune sind nicht zugelassen). Es gelten sinngemäß die Bestimmungen der in der NÖ-BO 2014 (§4, Ziffer 31) definierten Wand.

ABSCHNITT 2
zusätzliche BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zu Abschnitt 1
für das Bauland – Wohn-, - Agrar- und Kerngebiet

§ 8
Niederschlagswässer (Dachwässer)

- (1) Die Niederschlagswässer (Dachwässer) sind auf Eigengrund zu versickern (Nachweis). Bis zu einem 10-jährlichen Ereignis müssen die Niederschlagswässer auf Eigengrund versickert werden, ~~darüber hinaus ist eine Ableitung über den Mischwasserkanal möglich~~. Wenn bei Bestandsobjekten 100% der Grundstücksfläche bebaut sind, ist eine Ausnahme möglich (Nachweis).
- (2) Um ein ausreichendes Ausmaß an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässer (Dachwässer) auf Eigengrund zu sichern, ist bei **Zu-, Um- und Neubauten** (ausgenommen: Umbauten ohne Vergrößerung der bebauten Fläche bzw. versiegelten Fläche, Einfriedungen, thermische Sanierung und der im § 4 angeführte Möglichkeit eines neuen Wintergartens) eine von Versiegelung freizuhaltenden Fläche auf der Parzelle bzw. auf der als Bauland gewidmeten Fläche eines Grundstückes in der unten angegebenen Größe (Diagramm der von Versiegelung freizuhaltenden Flächen) nachzuweisen.

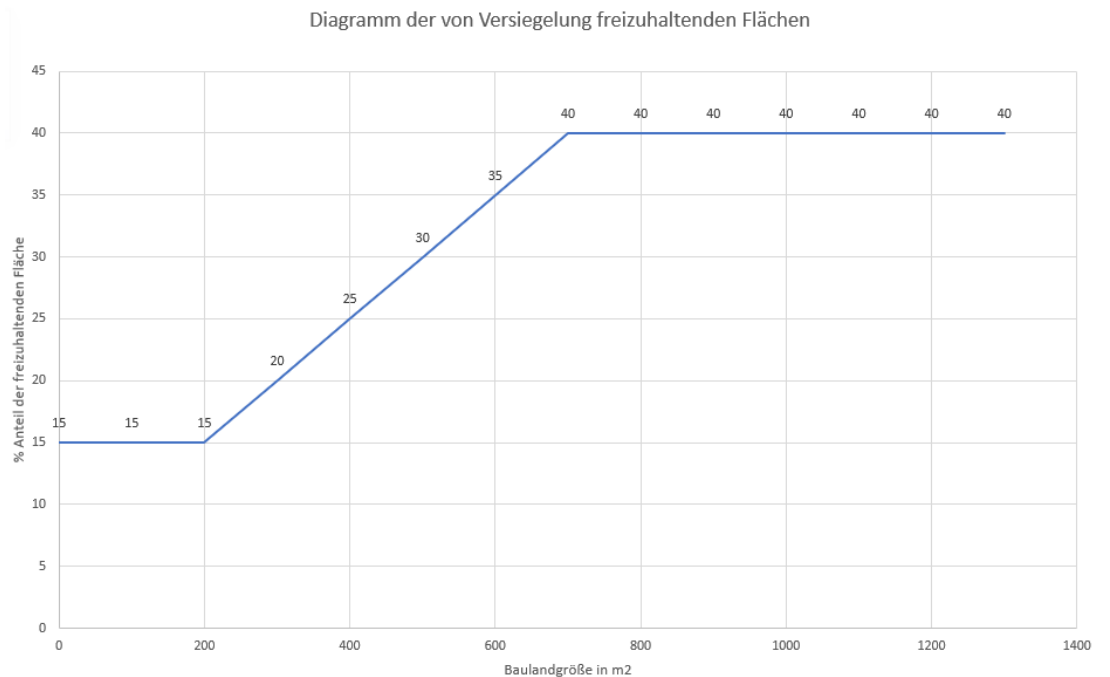
Die freizuhaltende Fläche ist am Grundstück in Form einer Wiese und/oder mit Bäumen und/oder Sträuchern mit standortgeeigneten Gehölzen (u.a. auch Obstbäume) bereits vorhanden oder kann frei wählbar am Grundstück ausgestaltet werden.

Als unversiegelt gelten Flächen, die eine Wasseraufnahme des Bodens nicht einschränken.

Diese ist im Einreichplan einzutragen.

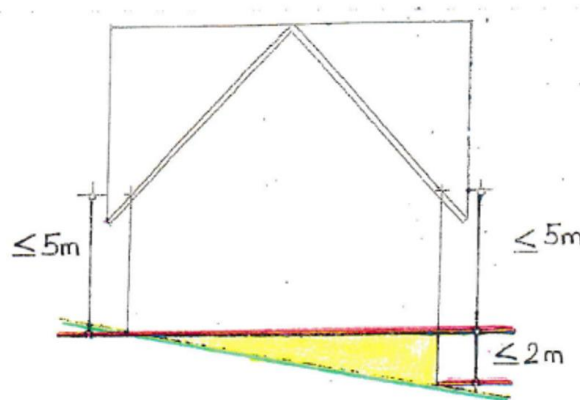
Diagramm der von Versiegelung freizuhaltenden Flächen:

- Für jede als Bauland gewidmete Fläche eines Grundstücks, die ein Ausmaß **größer als 700 m² (inkl.)** hat, ist eine **freizuhaltende Fläche im Ausmaß von 40%** der gewidmeten Fläche des Grundstücks festgelegt.
- Für jede als Bauland gewidmete Fläche eines Grundstücks, die ein Ausmaß **kleiner als 200 m² (inkl.)** hat, ist eine **freizuhaltende Fläche im Ausmaß von 15%** der gewidmeten Fläche des Grundstücks festgelegt.
- Zwischen **700 und 200 m²** gilt **das %mäßige Ausmaß der freizuhaltenden Fläche**, welches aufgrund der linearen Interpolation für jede als Bauland gewidmete Fläche eines Grundstücks ermittelt wird.



§ 9 Baukörpergestaltung

- (1) Für Gebäude am Hang (GH) gilt grundsätzlich eine Gebäudehöhe von 5 m, wobei jeweils talseitig diese Gebäudehöhe um jenes Maß überschritten werden darf, um welches das Gelände an den jeweiligen Gebäudefronten fällt, höchstens jedoch 2 m.



Legende:

- Bezugsniveau
- Bestehendes Gefälle (variabel)
- Bemessungsebene
- Zulässige Gebäudehöhe

- (2) Es dürfen **maximal 2 oberirdische Geschoße** (maximal drei sichtbare Geschoße), wobei das unterste sichtbare Geschoß mehrheitlich unter dem anschließendem Gelände nach Fertigstellung liegen muss, errichtet werden.
- (3) Überschreitet in der offenen und gekuppelten Bebauungsweise eine straßenseitige Gebäudefront die Gesamtlänge von 20 m, so ist diese Gebäudefront durch mind. 6 m breite Teilabschnitte zu gliedern, die mindestens 3 m rückversetzt sind.
- (4) Für **Dächer** mit einer **Dachneigung bis 10 Grad** gilt:
Auf Parzellen mit mehr als 2 Wohneinheiten (gem. Widmung) müssen 20% der oberirdischen Gebäudeoberfläche (Gebäudeumfang * Gebäudehöhe + Grundfläche) begrünt werden, als Dachbegrünung oder alternativ als Fassadenbegrünung.

~~(5) — Ist im Bebauungsplan bei der Gebäudehöhe eine Sternsignatur eingetragen, so ist die eingetragene Gebäudehöhe als Absoluthöhe zu verstehen und darf weder mit zurückgesetzten Geschossen noch mit Steildächern überschritten werden. Die Errichtung von technischen Aufbauten (Aufzugsüberfahrten / Dachausstiege / Sonstige Aufbauten) sind auch über der festgelegten Absoluthöhe zulässig.~~

§ 10 Nebengebäude

Im vorderen Bauwich sind Garagen als Nebengebäude im Abstand von 2m zur Straßenfluchtlinie erlaubt. Carports sind bis zur Straßenfluchtlinie erlaubt.

§ 11 Stellplätze

Bei Neuerrichtung von Wohneinheiten sind ab insgesamt 5 Wohneinheiten jene Anzahl an PKW-Stellplätzen vorzusehen, welche sich aus der Multiplikation „Anzahl neu errichteter Wohneinheiten x 1,5 Stellplätze“ ergibt, wobei auf Ganzzahlen aufzurunden ist. Bei allen übrigen Wohnhäusern sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.

ABSCHNITT 3
zusätzliche BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zu Abschnitt 1
für die im Plan ausgewiesene „Zentrumszone“
und die darin enthaltenen Widmungen Bauland – Kerngebiet –
Handelseinrichtungen, Bauland – Kerngebiet und Bauland -
Sondergebiet

§ 12
Niederschlagswässer (Dachwässer)

- (1) Die Niederschlagswässer (Dachwässer) sind bei **Zu-, Um- und Neubauten** (ausgenommen: Umbauten ohne Vergrößerung der bebauten Fläche bzw. versiegelten Fläche, Einfriedungen, thermische Sanierung) auf Eigengrund zu versickern (Nachweis). Bis zu einem 10-jährlichen Ereignis müssen die Niederschlagswässer auf Eigengrund versickert werden, darüber hinaus ist eine Ableitung über den Mischwasserkanal möglich. Wenn bei Bestandsobjekten 100% der Grundstücksfläche bebaut sind, ist eine Ausnahme möglich (Nachweis).
- (2) Um ein ausreichendes Ausmaß an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässer (Dachwässer) auf Eigengrund zu sichern, ist bei **Zu-, Um- und Neubauten** (ausgenommen: Umbauten ohne Vergrößerung der bebauten Fläche bzw. versiegelten Fläche, Einfriedungen, thermische Sanierung) eine **15 %ige Fläche** auf der Parzelle bzw. auf der als Bauland gewidmeten Fläche eines Grundstückes von Versiegelung freizuhalten.

Die freizuhaltende Fläche ist am Grundstück in Form einer Wiese und/oder mit Bäumen und/oder Sträuchern mit standortgeeigneten Gehölzen bereits vorhanden oder kann frei wählbar am Grundstück ausgestaltet werden.

Eine Versiegelung dieser Fläche ist unzulässig.

Als unversiegelt gelten Flächen, die eine Wasseraufnahme des Bodens nicht einschränken.

Diese ist im Einreichplan einzutragen.

§ 13

Baukörpergestaltung

Für **Dächer** mit einer **Dachneigung bis 10 Grad** gilt:

Auf Parzellen müssen 20% der oberirdischen Gebäudeoberfläche (Gebäudeumfang * Gebäudehöhe + Grundfläche) begrünt werden, als Dachbegrünung oder alternativ als Fassadenbegrünung.

§ 14

Nebengebäude

Garagen dürfen im **vorderen Bauwich** bis 2m zur Straßenfluchtlinie errichtet werden. Carports sind bis zur Straßenfluchtlinie erlaubt.

§ 15

Lage und Ausgestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge im Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen und Bauland – Kerngebiet

Die **oberirdischen KFZ-Stellplätze** sind mit einem innenliegenden Grünstreifen zu versehen, wo das Oberflächenwasser zu versickern ist.

Ab jedem 5. Stellplatz ist im innenliegenden Grünstreifen ein standorttypischer, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Bei der Erstbepflanzung der KFZ-Stellplätze müssen die Bäume einen Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm) und eine Höhe von mindestens 2,50 m haben. Diese Bäume sind so zu pflanzen, dass eine ausreichende Feuchtigkeitzufuhr gewährleistet ist. Diese Bäume sind zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten. Diese Bäume sind so anzuordnen, dass eine Beschattung der KFZ-Stellplätze erreicht werden kann.

§ 16

Anzahl und Ausgestaltung von Fahrrad-Stellplätzen im Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen und Bauland – Kerngebiet

Die Anzahl der herzustellenden Fahrrad-Stellplätze wird für **Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten mit 2,5 Stellplätzen pro Wohneinheit** festgelegt, wobei auf ganze Zahlen aufzurunden ist.

Die Fahrradstellplätze sind im Erdgeschoß od. in einer Garage für Fahrräder zu situieren.

ABSCHNITT 4

§ 17

spezielle Bebauungsbestimmungen für das Grundstück mit der Nummer 506/1, KG. Breitenfurt

- (1) Die im Süden des Grundstückes 506/1 festgelegte Freifläche (F2) dient dem Schutz der breitkronige Solitär-Eiche, die mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Mödling vom 22. Oktober 2003 (9-N-0241) zum Naturdenkmal erklärt wurde. Somit wird die Kronentraufe plus einen 2m Abstand von ober- und unterirdischer Bebauung freigehalten.
- (2) Ist im Bebauungsplan bei der Gebäudehöhe eine Sternsignatur eingetragen, so ist die eingetragene Gebäudehöhe als Absoluthöhe zu verstehen und darf weder mit zurückgesetzten Geschossen noch mit Steildächern überschritten werden. Die Errichtung von Gebäudeteilen im Sinne des § 53, Abs. 5 NÖ BO 2014 sind auch über der festgelegten absoluten Höhe zulässig.
- (3) Tiefgaragen, die eine Überdeckung mit Erdreich von mindestens 60 cm aufweisen, zählen nicht zur versiegelten Fläche.
- (4) Bestimmungen aus wildbachfachlicher Sicht:
 - Innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone dürfen keine Neubauten oder Gehwege errichtet werden.
 - Eine Entlangführung von Verkehrswegen ist innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone nicht möglich. Etwaige Querungen der Bachstatt mittels Brücken sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für Brückenbauwerke ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
 - Eine Entlangführung von kritischer Infrastruktur (Strom, Abwasser, Trinkwasser, etc.) ist innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone nicht möglich. Etwaige Querungen der Bachstatt sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Mindestüberdeckung der Einbauten muss mind. 1,5 m betragen (d.h.: Kabel- oder Rohrführung mind. 1,5 m unter dem jeweiligen Sohlniveau).
 - Die zu bebauenden Flächen (incl. Nebengebäude und Gärten) müssen innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone im Vorfeld gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts hochwasserfrei gestellt werden. Das zu unterstellende Bemessungsereignis ist ein HQ_{100} incl. IF inklusive einer 30 cm hohen Sicherheitsreserve (Freibord).
 - Alle innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone liegenden KFZ Abstellplätze, müssen im Vorfeld gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts hochwasserfrei gestellt werden. Das zu unterstellende Bemessungsereignis ist ein HQ_{100} incl. IF.
 - Die Hochwasserfreistellung hat derart zu erfolgen, daß gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts das öffentliche Interesse (Verweis § 105 Wasserrechtsgesetz) nicht beeinträchtigt und bestehende Rechte nicht verletzt werden.
 - Durch die Hochwasserfreistellung darf es gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts zu keiner Wasserspiegelerhöhungen auf Fremdgrundstücke kommen (Hinweis: auf Eigengrund 506/1 wird sich der Wasserspiegel im Differenzenplan verändern).

- Die Planung der Hochwasserfreistellung hat durch ein befugtes und fachkundiges Büro für Wasserbau oder Wildbachverbauung zu erfolgen. Die geplanten Maßnahmen sind mit der Wasserrechtsbehörde schriftlich abzustimmen, ggf. ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
- Hangwässer / pluviale Wässer sind bei der Planung der Hochwasserfreistellung zu berücksichtigen.
- Die Zufahrt / der Zugang zu den innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone liegenden Baulichkeiten muss auch im Bemessungsfall dauerhaft möglich sein (Hinweis: auch hier ist zu beachten, dass es zu keiner Beeinträchtigung des öffentlichen Interesse und bestehende Rechte kommt).
- Innerhalb der Wildbachgefahrenzonen (rot und gelb) ist die Errichtung geschlossener Zäune, Sockelmauern, abflusshemmender Hecken, etc. nicht möglich. Allfällige Zäune sind so herzustellen, dass sie kein Hindernis für den Hochwasserabfluss darstellen.
- Alle neu hinzukommenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf Eigengrund zu retentieren. Im Falle einer Einleitung in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
- Innerhalb der Wildbachgefahrenzonen dürfen keine Spielplätze errichtet werden.
- Auch während der Baupase ist der gefahrlose Hochwasserabfluss im Hinblick auf gelagerte Baumaterialien, Gerüste, Baustelleneinrichtung, etc. sicherzustellen.

ABSCHNITT 4 ABSCHNITT 5 **VERFAHRENSBESTIMMUNGEN**

~~§ 17~~ § 18

Allgemeine Einsichtnahme

Die Plandarstellung und die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt Breitenfurt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

~~§ 18~~ § 19

Schlussbestimmung

~~Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung an dem Tag in Kraft, der dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgt.~~ Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung 1973 mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft. Zugleich erlischt die Gültigkeit der bisherigen Verordnung. Am selben Tag anhängige Bauverfahren bleiben davon unberührt.

Beschlossen in der Gemeinderatssitzung vom

Der Bürgermeister
Wolfgang Schredl

ENTWURF DES VERORDNUNGSTEXTES ZUR ÄNDERUNG 2026-1 DES BEBAUUNGSPLANES

(Bebauungsplan Plandarstellungen Plannummer:

- **KG. Breitenfurt auf den Katastralmappenblätter mit der Nr.: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2**
 - **sowie das Legendenblatt)**

DER MARKTGEMEINDE BREITENFURT BEI WIEN LAND NIEDERÖSTERREICH

Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026, 24. 09. 2026

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ folgende

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund des § 34, Abs. 1 und Abs. 2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird der Bebauungsplan auf den Plandarstellungen Plannummer:

- **KG. Breitenfurt auf den Katastralmappenblätter mit der Nr.: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2**
 - **sowie das Legendenblatt**
- abgeändert und digital neu dargestellt, sowie die Bebauungsbestimmungen überarbeitet.

§ 2

Die Festlegung der neuen Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6 unter der Änderung 2026-1, am 06. 03. 2026, **Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026, 24. 09. 2026** verfassten und aus dem Planblättern des Bebauungsplanes mit den Plannummern:

- **KG. Breitenfurt auf den Katastralmappenblätter mit der Nr.: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2**
 - **sowie das Legendenblatt**
- bestehend, und welche auf jedem Blatt mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, zu entnehmen.

§ 3

Die Bebauungsbestimmungen werden folgendermaßen **geändert bzw. ergänzt**:

ABSCHNITT 2

zusätzliche BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zu Abschnitt 1 für das Bauland – Wohn-, - Agrar- und Kerngebiet

§ 8

Niederschlagswässer (Dachwässer)

- (1) Die Niederschlagswässer (Dachwässer) sind auf Eigengrund zu versickern (Nachweis). Bis zu einem 10-jährlichen Ereignis müssen die Niederschlagswässer auf Eigengrund versickert werden, ~~darüber hinaus ist eine Ableitung über den Mischwasserkanal möglich.~~ Wenn bei Bestandsobjekten 100% der Grundstücksfläche bebaut sind, ist eine Ausnahme möglich (Nachweis).

ABSCHNITT 2

~~zusätzliche BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zu Abschnitt 1 für das Bauland – Wohn-, - Agrar- und Kerngebiet~~

~~§ 9~~

~~Baukörpergestaltung~~

- ~~(5) Ist im Bebauungsplan bei der Gebäudehöhe eine Sternsignatur eingetragen, so ist die eingetragene Gebäudehöhe als Absoluthöhe zu verstehen und darf weder mit zurückgesetzten Geschossen noch mit Steildächern überschritten werden. Die Errichtung von technischen Aufbauten (Aufzugsüberfahrten / Dachausstiege / Sonstige Aufbauten) sind auch über der festgelegten Absoluthöhe zulässig.~~

ABSCHNITT 3

zusätzliche BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zu Abschnitt 1 für die im Plan ausgewiesene „Zentrumszone“ und die darin enthaltenen Widmungen Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen, Bauland – Kerngebiet und Bauland - Sondergebiet

§ 15

Lage und Ausgestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge **im Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen und Bauland – Kerngebiet**

Die **oberirdischen KFZ-Stellplätze** sind mit einem innenliegenden Grünstreifen zu versehen, wo das Oberflächenwasser zu versickern ist.

Ab jedem 5. Stellplatz ist im innenliegenden Grünstreifen ein standorttypischer, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Bei der Erstbepflanzung der KFZ-Stellplätze müssen die Bäume einen Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm) und eine Höhe von mindestens 2,50 m haben. Diese Bäume sind so zu pflanzen, dass eine ausreichende Feuchtigkeitzufuhr gewährleistet ist. Diese Bäume sind zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten. Diese Bäume sind so anzuordnen, dass eine Beschattung der KFZ-Stellplätze erreicht werden kann.

ABSCHNITT 4

§ 17

spezielle Bebauungsbestimmungen für das Grundstück mit der Nummer 506/1, KG. Breitenfurt

- (1) Die im Süden des Grundstückes 506/1 festgelegte Freifläche (F2) dient dem Schutz der breitkronige Solitär-Eiche, die mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Mödling vom 22. Oktober 2003 (9-N-0241) zum Naturdenkmal erklärt wurde. Somit wird die Kronentraufe plus einen 2m Abstand von ober- und unterirdischer Bebauung freigehalten.
- (2) Ist im Bebauungsplan bei der Gebäudehöhe eine Sternsignatur eingetragen, so ist die eingetragene Gebäudehöhe als Absoluthöhe zu verstehen und darf weder mit zurückgesetzten Geschossen noch mit Steildächern überschritten werden. Die Errichtung von Gebäudeteilen im Sinne des § 53, Abs. 5 NÖ BO 2014 sind auch über der festgelegten absoluten Höhe zulässig.
- (3) Tiefgaragen, die eine Überdeckung mit Erdreich von mindestens 60 cm aufweisen, zählen nicht zur versiegelten Fläche.
- (4) Bestimmungen aus wildbachfachlicher Sicht:
 - Innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone dürfen keine Neubauten oder Gehwege errichtet werden.
 - Eine Entlangführung von Verkehrswegen ist innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone nicht möglich. Etwaige Querungen der Bachstatt mittels Brücken sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für Brückenbauwerke ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
 - Eine Entlangführung von kritischer Infrastruktur (Strom, Abwasser, Trinkwasser, etc.) ist innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone nicht möglich. Etwaige Querungen der Bachstatt sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Mindestüberdeckung der Einbauten muss mind. 1,5 m betragen (d.h.: Kabel- oder Rohrführung mind. 1,5 m unter dem jeweiligen Sohlniveau).

- Die zu bebauenden Flächen (incl. Nebengebäude und Gärten) müssen innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone im Vorfeld gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts hochwasserfrei gestellt werden. Das zu unterstellende Bemessungsereignis ist ein HQ_{100} incl. IF inklusive einer 30 cm hohen Sicherheitsreserve (Freibord).
- Alle innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone liegenden KFZ Abstellplätze, müssen im Vorfeld gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts hochwasserfrei gestellt werden. Das zu unterstellende Bemessungsereignis ist ein HQ_{100} incl. IF.
- Die Hochwasserfreistellung hat derart zu erfolgen, daß gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts das öffentliche Interesse (Verweis § 105 Wasserrechtsgesetz) nicht beeinträchtigt und bestehende Rechte nicht verletzt werden.
- Durch die Hochwasserfreistellung darf es gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts zu keiner Wasserspiegelerhöhungen auf Fremdgrundstücke kommen (Hinweis: auf Eigengrund 506/1 wird sich der Wasserspiegel im Differenzenplan verändern).
- Die Planung der Hochwasserfreistellung hat durch ein befugtes und fachkundiges Büro für Wasserbau oder Wildbachverbauung zu erfolgen. Die geplanten Maßnahmen sind mit der Wasserrechtsbehörde schriftlich abzustimmen, ggf. ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
- Hangwässer / pluviale Wässer sind bei der Planung der Hochwasserfreistellung zu berücksichtigen.
- Die Zufahrt / der Zugang zu den innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone liegenden Baulichkeiten muss auch im Bemessungsfall dauerhaft möglich sein (Hinweis: auch hier ist zu beachten, dass es zu keiner Beeinträchtigung des öffentlichen Interesse und bestehende Rechte kommt).
- Innerhalb der Wildbachgefahrenzonen (rot und gelb) ist die Errichtung geschlossener Zäune, Sockelmauern, abflusshemmender Hecken, etc. nicht möglich. Allfällige Zäune sind so herzustellen, dass sie kein Hindernis für den Hochwasserabfluss darstellen.
- Alle neu hinzukommenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf Eigengrund zu retentieren. Im Falle einer Einleitung in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
- Innerhalb der Wildbachgefahrenzonen dürfen keine Spielplätze errichtet werden.
- Auch während der Baupase ist der gefahrlose Hochwasserabfluss im Hinblick auf gelagerte Baumaterialien, Gerüste, Baustelleneinrichtung, etc. sicherzustellen.

§ 4

Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

~~Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung, mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag, in Kraft.~~

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung 1973 mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Der Bürgermeister

Wolfgang Schredl