

**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  
FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG Nr. 2026 – 1  
UND DIGITALE NEUDARSTELLUNG**

**Wien, am 16. 04. 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 16. 04. 2026  
g : ÄA\_FWPLÄ 2026-1

**Betrifft: Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde  
Breitenfurt bei Wien und digitale Neudarstellung 2026-1**

### **MOTIVENBERICHT und ÄNDERUNGSANLASS**

Die Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien hat beschlossen, das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) zu ändern und als Neudarstellung darzustellen.  
Der nachstehende Änderungspunkt und die Dokumentation bezieht sich auf die Plandarstellung in der KG. Breitenfurt, Blatt 3, Planzahl 21/7, "Örtliches Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien, Änderung 2026-1 und digitale Neudarstellung vom 16. 04. 2026".

#### **Charakteristik der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien**

Das Gemeindegebiet gliedert sich in die beiden Katastralgemeinden Breitenfurt und Hochroterd.

Breitenfurt ist eine Streusiedlung, die nach dem Zweiten Weltkrieg aus 12 isolierten Einzelsiedlungen bestand. Lt. Ortsverzeichnis Niederösterreich existierten vor 2001 neben dem Hauptort Breitenfurt-Ost die Rotten Großhöniggraben, Hochroterd, Linker Graben und Rechter Graben, die Siedlungen Hirschentanz, Breitenfurt-West, Eigenheimsiedlung, Kleiner Semmering und Ostende sowie mehrere Einzelgehöfte.

Strukturell ist die Gemeinde viergeteilt mit Breitenfurt-Ostende direkt an Wien-Kalksburg grenzend, Breitenfurt-Ost und Breitenfurt-West, von wo man über den Kleinen Semmering nach Wolfsgaben gelangt, sowie Hochroterd (mit Großhöniggraben) in äußersten Südwesten.

Charakteristisch für die von der Wohnfunktion dominierte Bebauung im Gemeindegebiet sind die annähernd lückenlosen Einfamilienhausteppiche, die sich vom Talraum der Reichen Liesing bis in die Waldregionen des unteren Hügellandes ziehen. Breitenfurt ist vordergründig eine Wohnsitzgemeinde mit geringem Anteil an gewerblicher Nutzung und vereinzelt Sondernutzungen.

Charakteristische Nicht-Wohnnutzungen sind insbesondere:

- Gewerbe- und Zentrumszone Breitenfurt Ost Hauptstraße
- Gewerbezone Laaber Straße,
- Sportplatz, Schule, Mehrzweckhalle Breitenfurt Ost,
- Golfplatz Breitenfurt (9-Loch Anlage),
- Diverse Tenniscenter/Tennisklubs/Tennishallen,
- Diverse Reitclubs/Reitsportcenter/Pferdesportzentren,
- Skilift Breitenfurt-Brenneralm,
- Festplatz, Museum und Friedhof Breitenfurt West

Es besteht ein enger Bezug zu Wien hinsichtlich der Arbeits- und Versorgungsfunktionen. Breitenfurt weist einen hohen Anteil an Auspendlern auf. Große Vorteile der Gemeinde sind die Einbettung in einen qualitativollen Landschaftsraum, der hoher Grad an Durchgrünung im Wohngebiet, die fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher und privater Einrichtungen (Gemeindeamt, Kindergarten, Schule) und die gute Versorgungsinfrastruktur (Nahversorgung).

### **Verkehrsanbindung**

Der öffentliche Nahverkehr wird über die Autobuslinien 254 und 253 abgewickelt. Außerorts sind die wesentlichsten Ziele für PendlerInnen Wien sowie St. Pölten. Wichtigste Umsteigepunkte für den Öffentlichen Verkehr (ÖV) auf der Fahrt ins Wiener Zentrum sind die Bahnhaltstelle Wien-Liesing sowie die U6-Station Siebenhirten.

Die Schlüsselstelle für den motorisierten Individualverkehr ist die B13 auf dem Stadtgebiet von Wien (Kalksburg/Willergasse).

### **Darstellung der Naturgefahren für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde BREITENFURT:**

Die Naturgefahren werden im NÖ-ROG 2014 folgendermaßen definiert:

Laut § 15 Widmungen, Kenntlichmachungen und Widmungsverbote, Abs 3 dürfen Flächen nicht als Bauland, Grünland-Kleingarten, Grünland-Campingplatz und Grünland-Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle gewidmet werden, wenn sie aufgrund der Gegebenheiten ihres Standortes dafür ungeeignet sind.

Dies ist insbesondere der Fall bei:

1. Flächen, die bei **100-jährlichen Hochwässern** überflutet werden;
2. Flächen, die eine **ungenügende Tragfähigkeit** des Untergrundes aufweisen oder deren **Grundwasserhöchststand über dem Geländeniveau** liegt;
3. Flächen, die **rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet** sind;
4. Flächen mit **Altstandorten oder Altablagerungen**, sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine erhebliche Kontamination vorliegt oder ein erhebliches Risiko für Mensch oder Umwelt von diesen Flächen ausgeht. Dies gilt nicht für Flächen, die zum Zwecke der Sanierung oder Sicherung als Bauland-Aufschließungszone gewidmet werden.

- (4) Ausgenommen von Abs. 3 Z 1 bis 4 sind
1. Flächen für **Bauwerke**, die **aufgrund ihrer Funktion an bestimmten Standorten ungeachtet der in Abs. 3 Z 1 bis Z 4 angeführten Mängel errichtet werden müssen**, sowie
  2. Flächen **innerhalb eines geschlossenen Ortsgebiets**, wenn der **Grad der Gefährdung nicht so hoch ist**, dass die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht oder **nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist**.
- (5) Flächen in **extremen Schatten- oder Feuchtlagen** dürfen nicht als Wohnbauland gewidmet werden.
- (6) In Bereichen, die **von einem Hochwasserereignis niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ300)** überflutet werden, ist die Widmung von **Bauland-Sondergebiet mit Gefahrenpotential, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet** nicht zulässig.
- (7) **Zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern**, die von einem **30-jährlichen Hochwasser** überflutet werden oder für die **rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind**, sind als **Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche** zu widmen.

Ad 1 Flächen, die bei **100-jährlichen Hochwässern** überflutet werden:

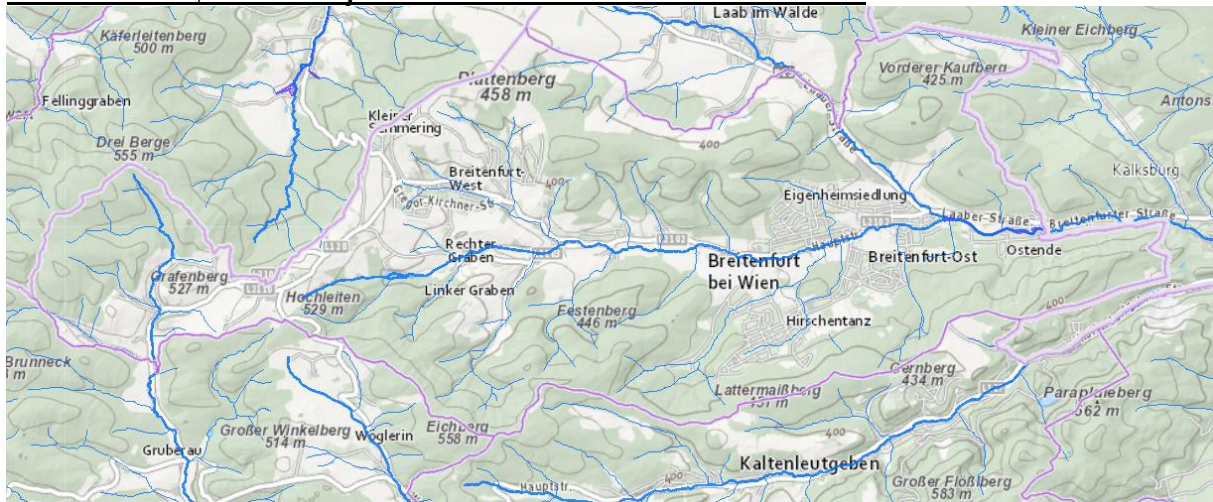


Abb. gesamtes Gemeindegebiet ohne Maßstab

### Hochwasser HQ

-  HQ300 (generalisiert)
-  HQ100 (generalisiert)
-  HQ30 (generalisiert)

Laut NÖ - Atlas sind im gesamten Gemeindegebiet mehrere Flächen mit einem 100-jährlichen Hochwasser dargestellt. All diese Flächen sind sowohl im Flächenwidmungsplan als auch dem Bebauungsplan kenntlich gemacht.

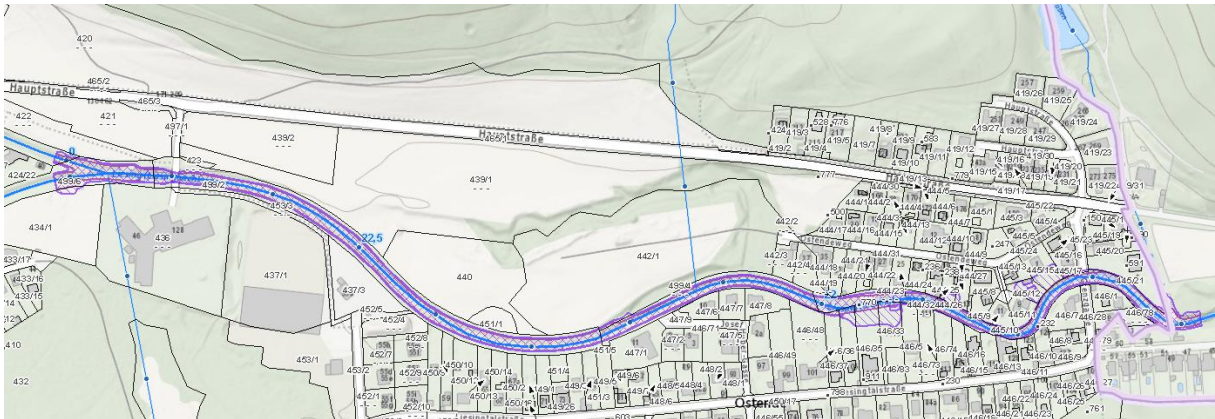


Abb. Osten des Gemeindegebietes ohne Maßstab (betroffene Flächen überwiegend im Flussbett, einige Bereiche im Bauland -Wohngebiet)

Laut der HORA Hochwasserrisikozonierung sind mehrere Bereiche im Gemeindegebiet unterschiedlich stark von möglichen Überflutungen betroffen (vgl. nachfolgende Abbildung).

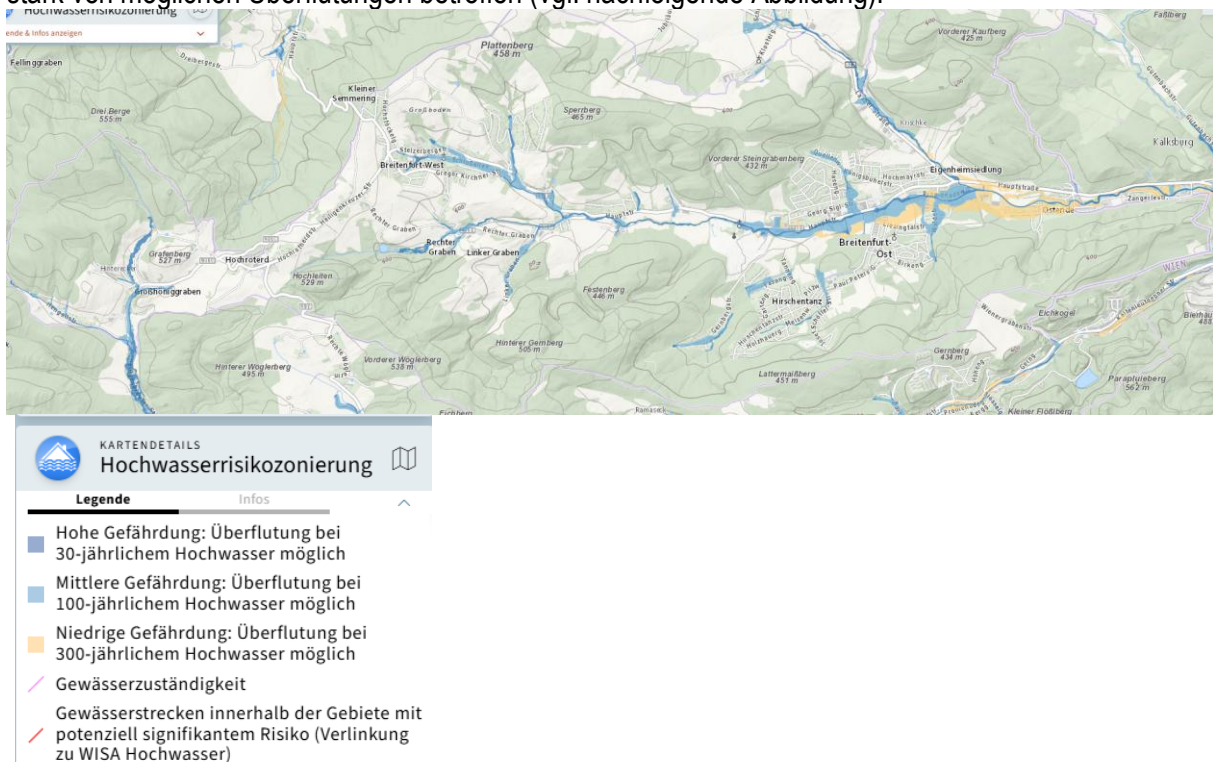


Abb. gesamtes Gemeindegebiet ohne Maßstab

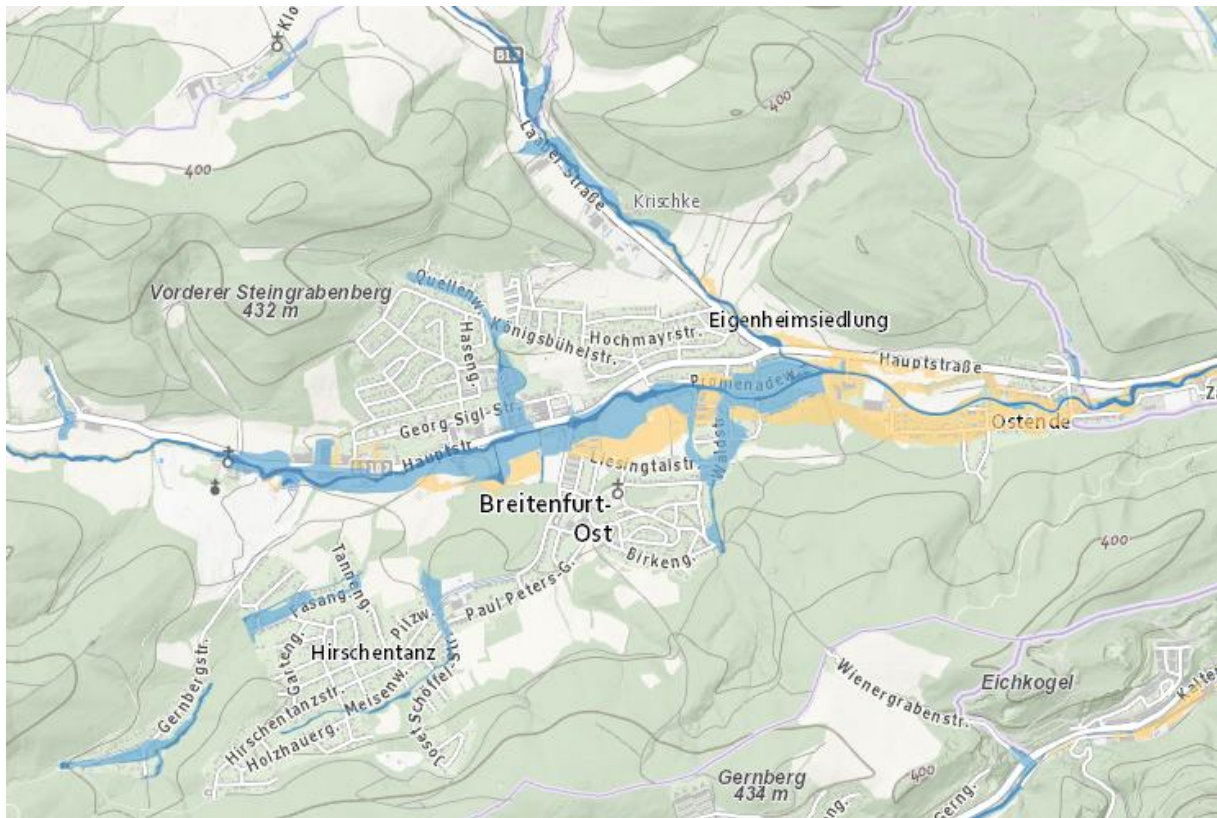


Abb. Osten des Gemeindegebietes ohne Maßstab

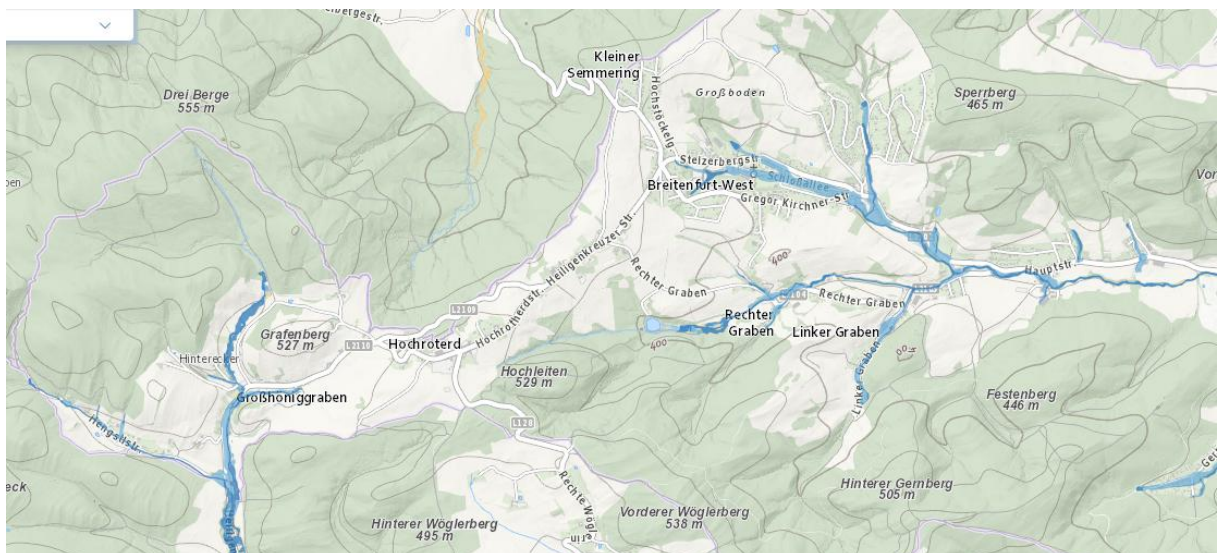


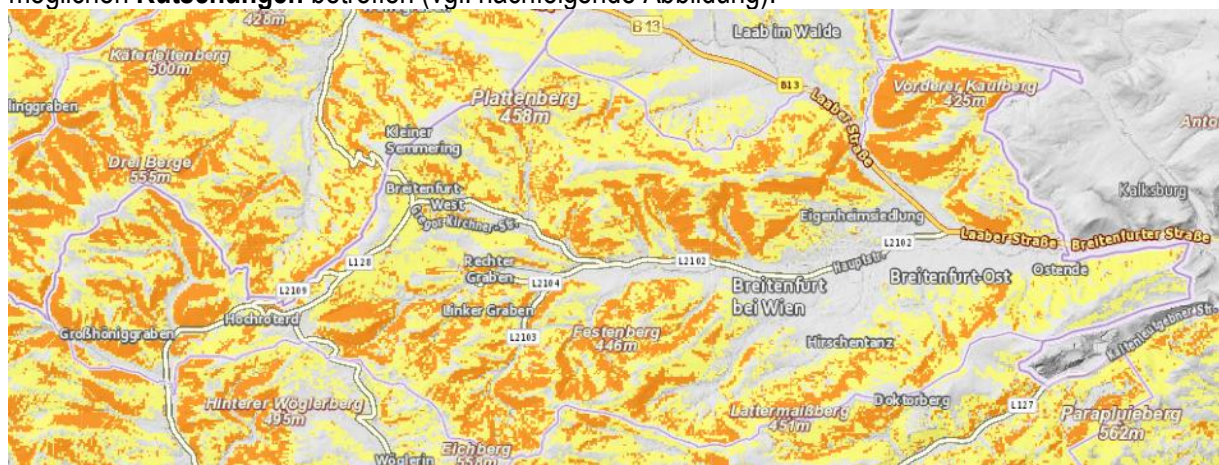
Abb. Westen des Gemeindegebietes ohne Maßstab

**Ad 2 Flächen, die eine ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes aufweisen oder deren Grundwasserhöchststand über dem Geländeniveau liegt:**

- Ungenügende Tragfähigkeit kann im gesamten Gemeindegebiet nicht festgestellt werden.
- Grundwasserhöchststände über dem Geländeniveau können im gesamten Gemeindegebiet nicht festgestellt werden.

### Ad 3 Flächen, die **rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet** sind:

Laut der dem NÖ-Atlas sind sehr viele Bereiche im gesamten Gemeindegebiet unterschiedlich stark von möglichen **Rutschungen** betroffen (vgl. nachfolgende Abbildung).

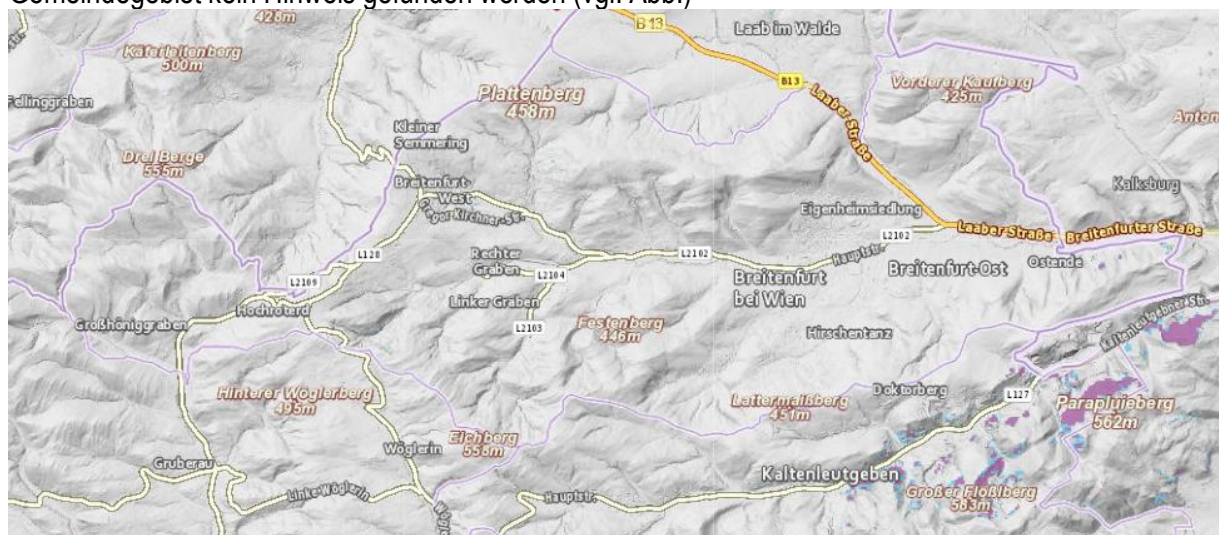


Gefahrenhinweiskarten Rutschprozesse

- ☐ Nur bei augenscheinlichen Hinweisen Vorbegutachtung\*
- ☒ Vorbegutachtung\* ggf. genaue Erkundung\*\*
- ☒ Genaue Erkundung\*\* unverzichtbar

Abb. gesamtes Gemeindegebiet ohne Maßstab

Hinsichtlich möglicher bruch-, steinschlag- oder lawinengefährdeter Flächen konnte im gesamten Gemeindegebiet kein Hinweis gefunden werden (vgl. Abb.)



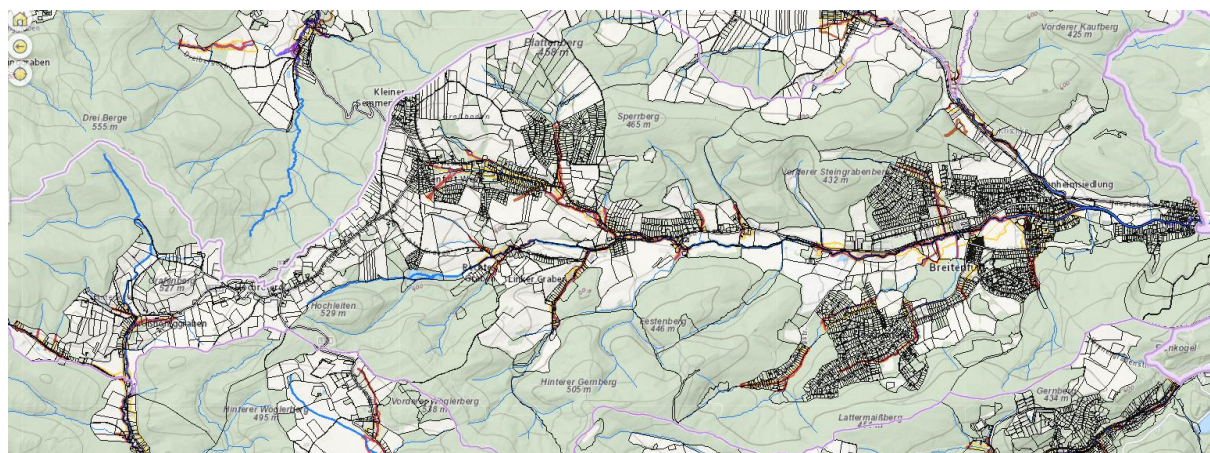
Gefahrenhinweiskarten Sturzprozesse

- ☐ Nur bei augenscheinlichen Hinweisen Vorbegutachtung\*
- ☒ Vorbegutachtung\* ggf. genaue Erkundung\*\*
- ☒ Genaue Erkundung\*\* unverzichtbar, Sicherungsmaßnahmen wahrscheinlich

Abb. gesamtes Gemeindegebiet ohne Maßstab

Hinsichtlich möglicher wildbachgefährdeter Flächen sind im gesamten Gemeindegebiet Eintragungen vorhanden (vgl. Abb.)

Laut NÖ - Atlas sind im gesamten Gemeindegebiet mehrere Flächen von roten, und gelben Zonen des Wildbaches betroffen. Zwei Bereiche sind von braunen Hinweisbereichen betroffen. All diese Flächen sind sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht.



#### Wildbach Lawinen Kataster

- ▨ Wildbach rote Zonen
- ▨ Wildbach gelbe Zonen
- ▨ Braune Hinweisbereiche

Abb. gesamtes Gemeindegebiet ohne Maßstab

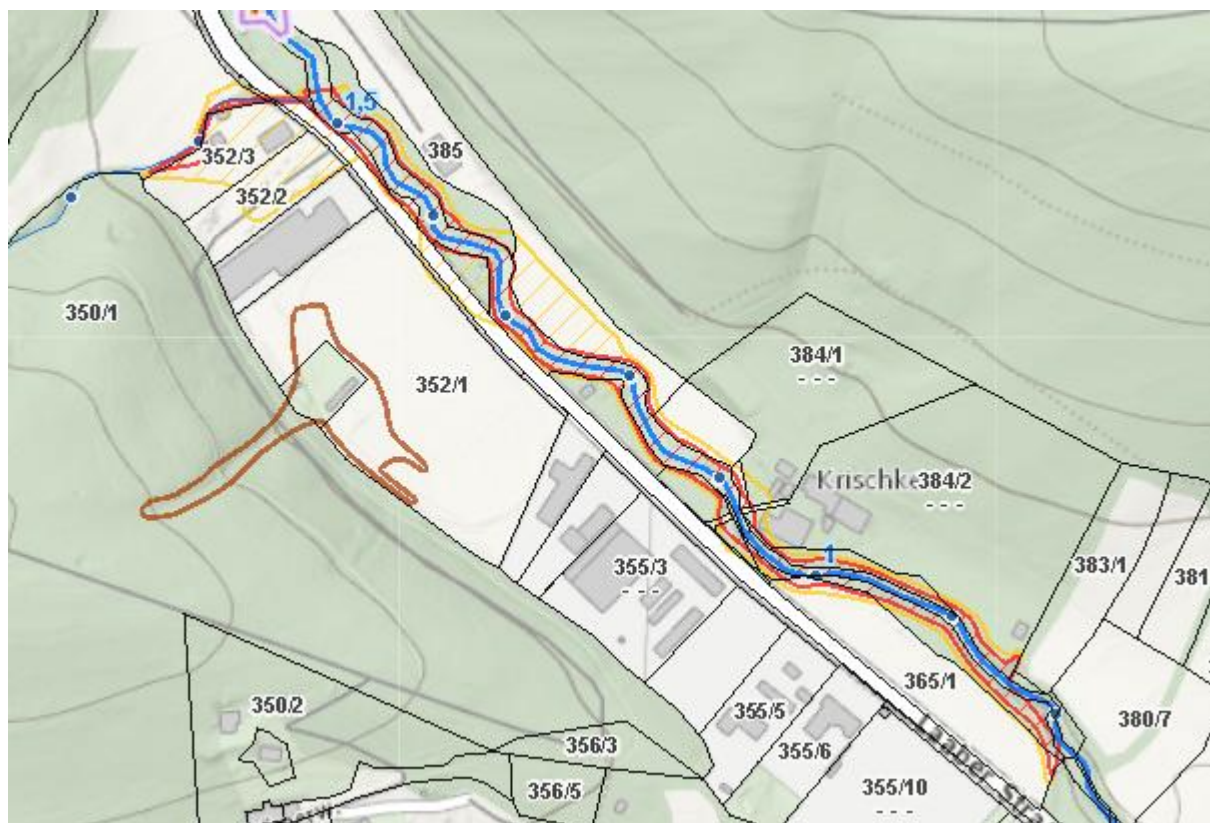


Abb. Nord-Osten des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Laaber Straße)

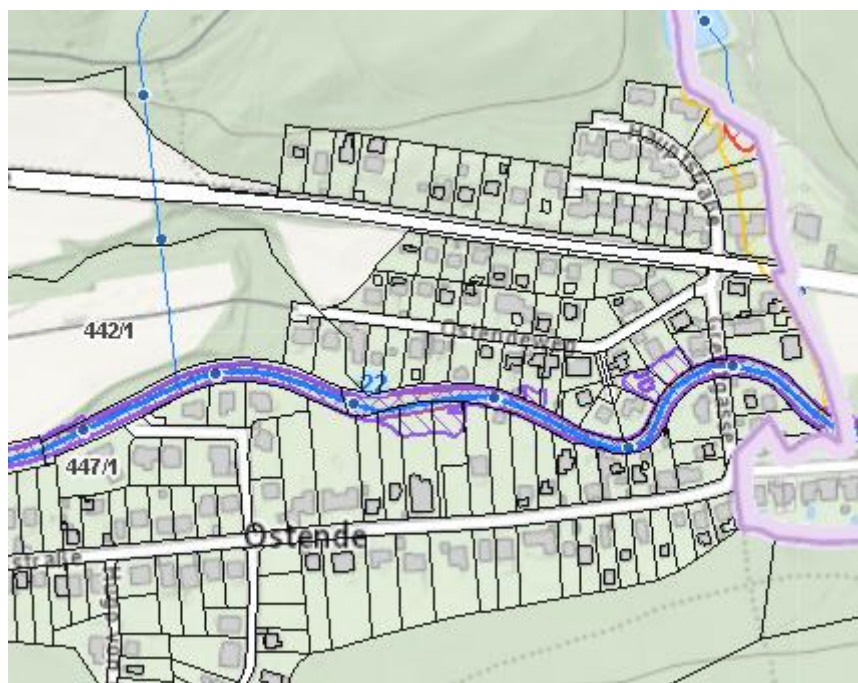


Abb. Osten des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Ostende)

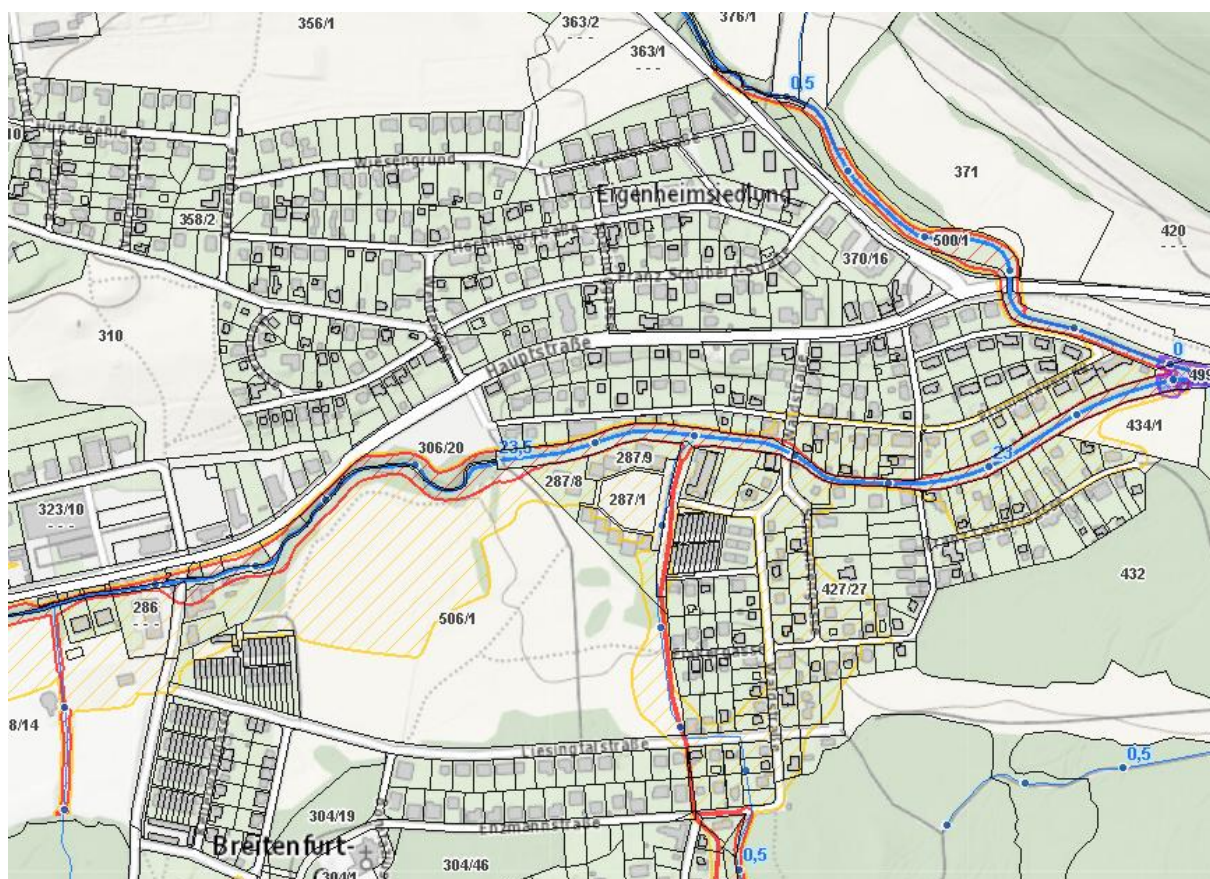


Abb. Osten des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Nördlich des Gemeindeamtes)



Abb. Süden des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Südlich und östlich des Gemeindeamtes)

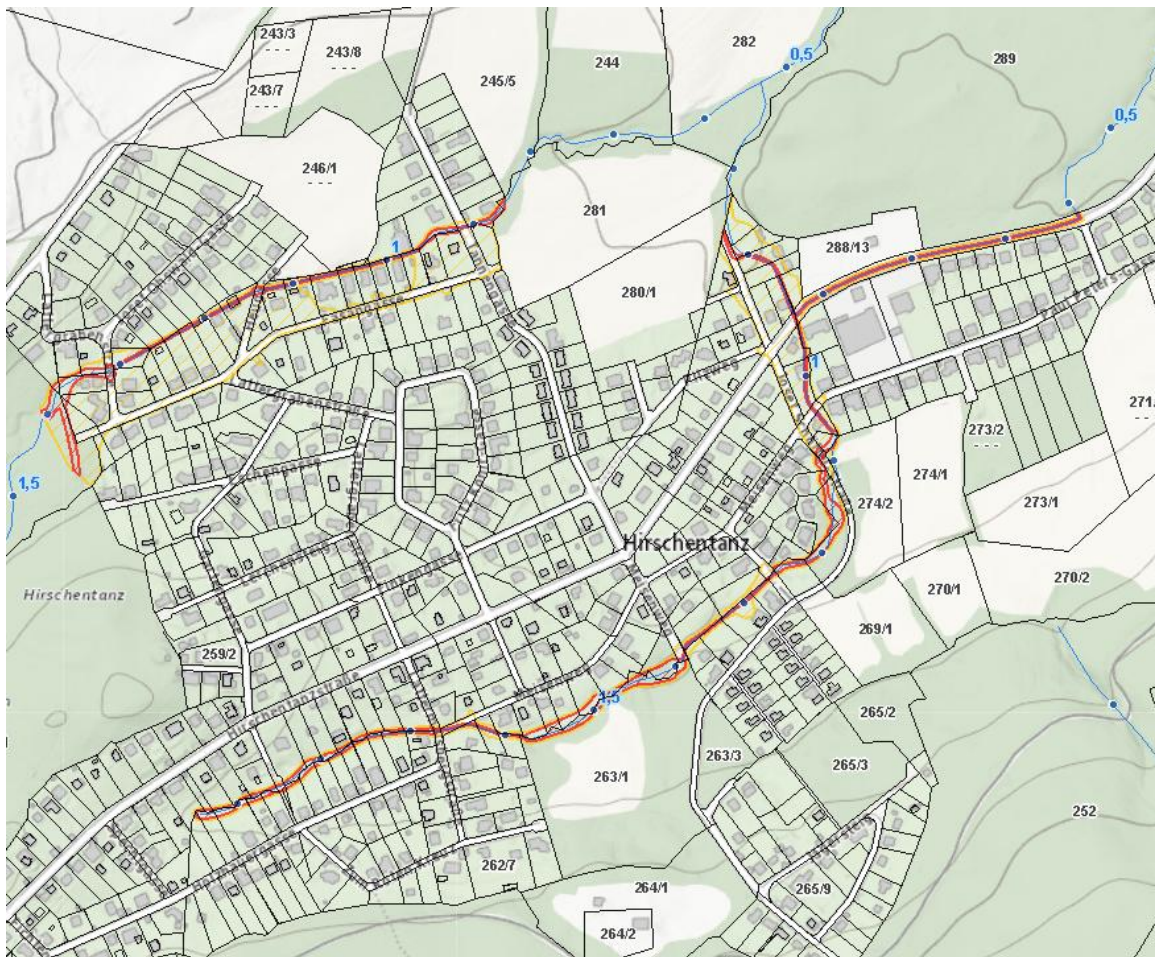


Abb. Süden des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Hirschentanz)

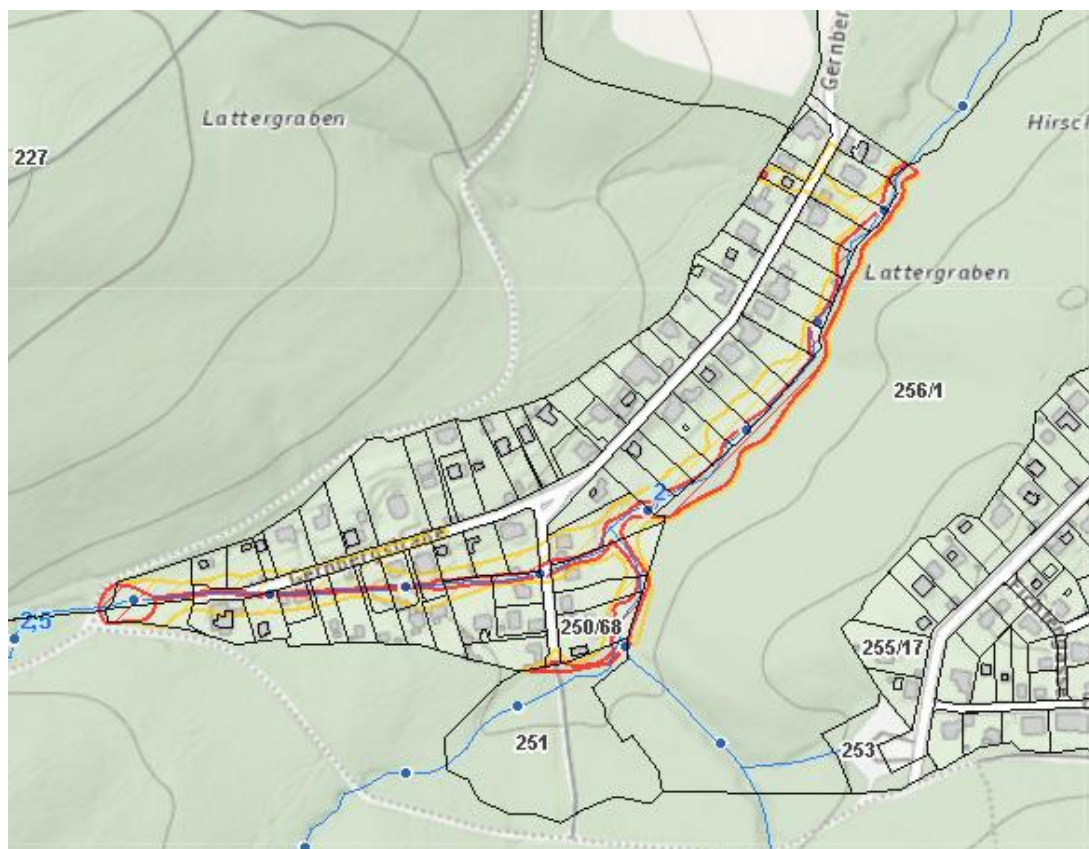


Abb. Süden des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Gernbergstr.)

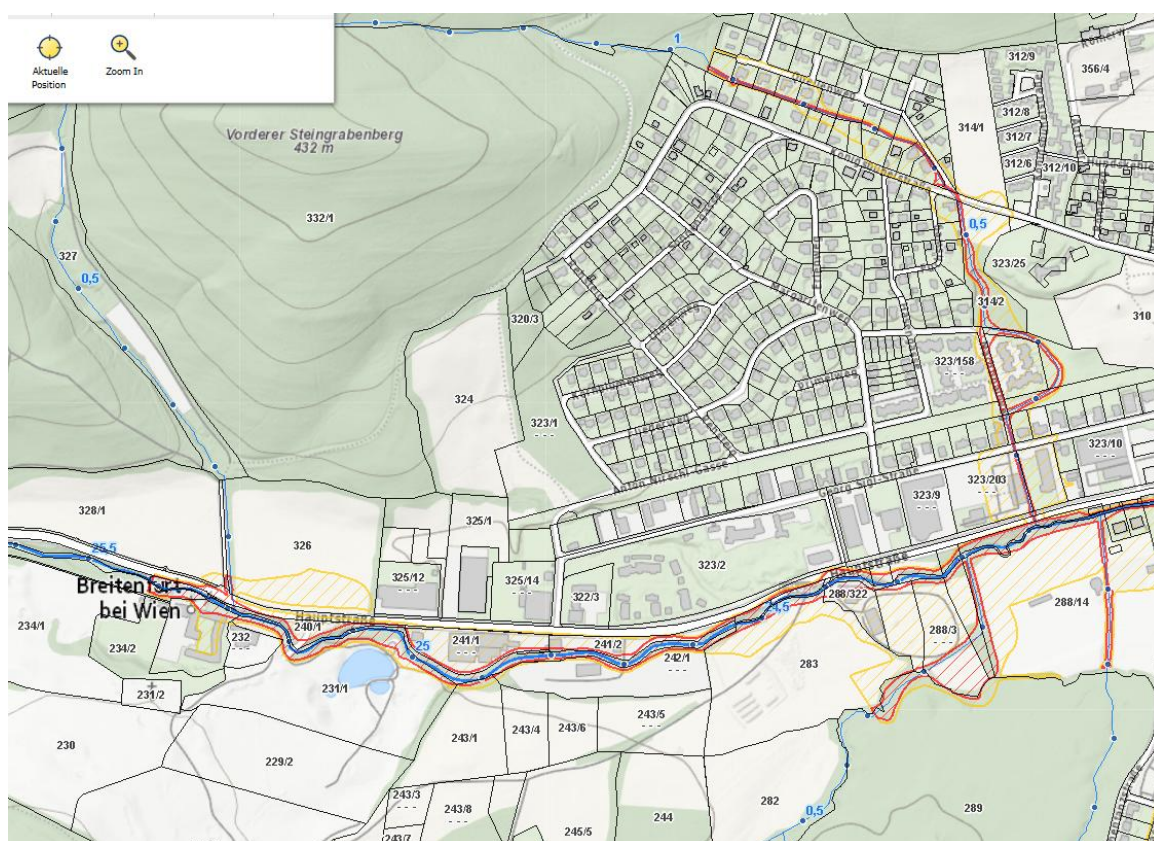


Abb. Westen des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Hauptstraße)

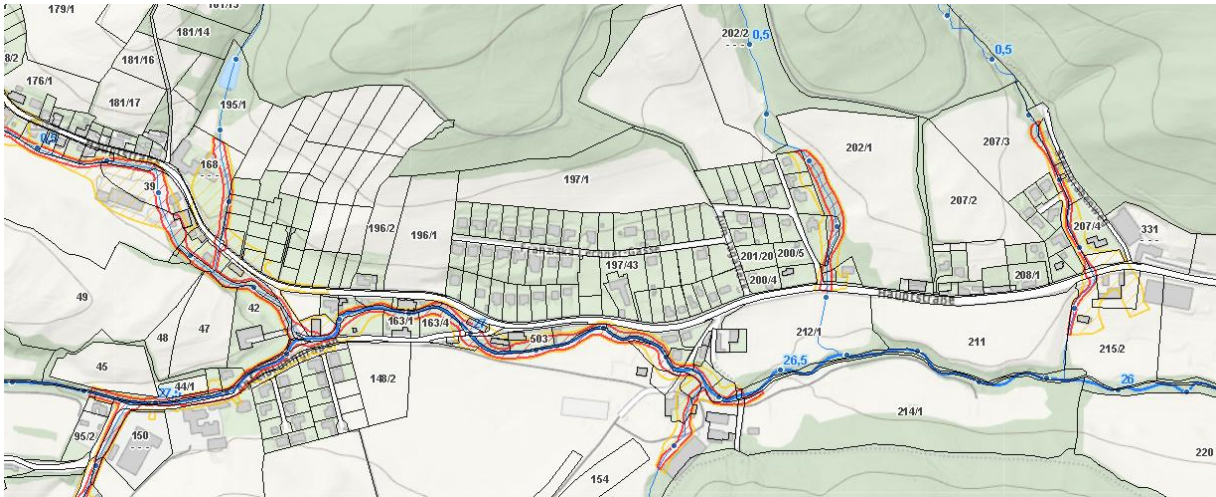


Abb. Westen des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Hauptstraße)



Abb. Süden des Gemeindegebietes ohne Maßstab (linker u. rechter Graben)

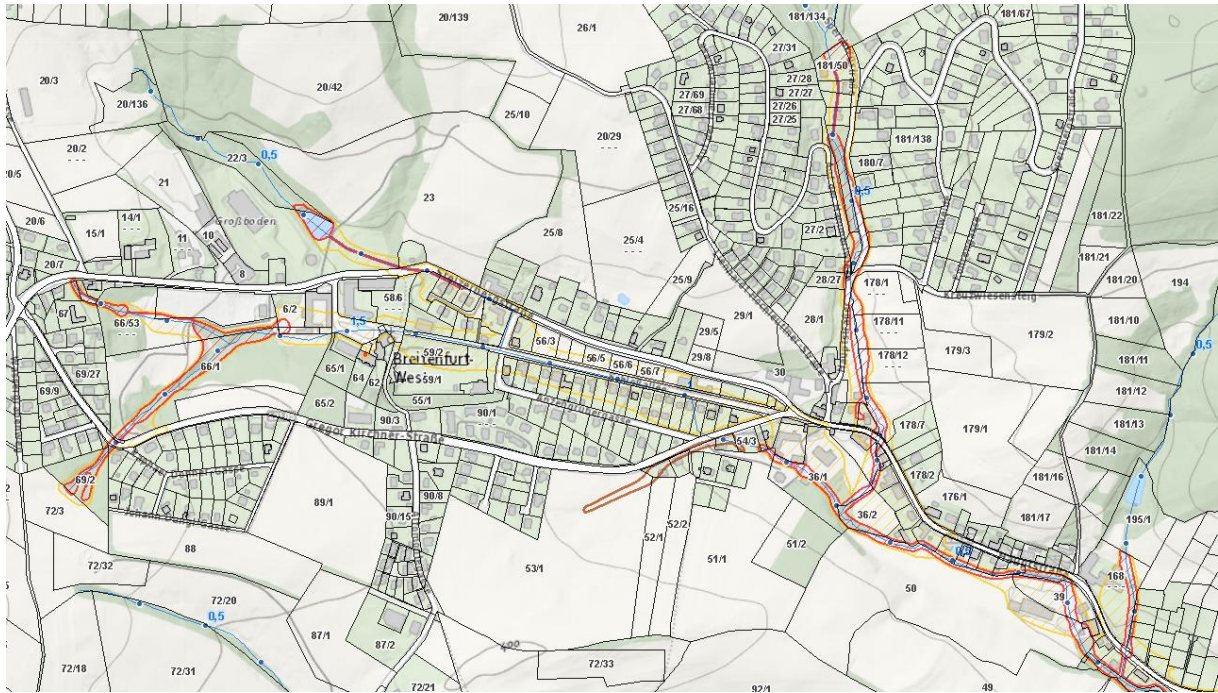


Abb. Westen des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Breitenfurt West)



Abb. Südwesten des Gemeindegebietes ohne Maßstab (Großhöniggraben)

- Ad 4 Flächen mit **Altstandorten oder Altablagerungen**, sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine erhebliche Kontamination vorliegt oder ein erhebliches Risiko für Mensch oder Umwelt von diesen Flächen ausgeht. Dies gilt nicht für Flächen, die zum Zwecke der Sanierung oder Sicherung als Bauland-Aufschließungszone gewidmet werden.

Hinsichtlich möglicher Flächen mit Altstandorten oder Altablagerungen konnte im gesamten Gemeindegebiet kein Hinweis gefunden werden (vgl. Abb.)



Abb. gesamtes Gemeindegebiet ohne Maßstab

Prinzipiell ist in den Gelben Gefahrenzonen, die in der Gemeinde dargestellt sind, die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke beeinträchtigt. Daher wird die Gemeinde für die unbebauten Grundstücke, die in den Gelben Gefahrenzonen liegen eine Bausperre erlassen. Damit soll sichergestellt werden, dass durch eine Einzelfallprüfung durch den forsttechnischen Dienst der Wildbach- und Lawinverbauung eine Bebauung unter bestimmten Auflagen möglich ist.

Die Themenbereiche Bevölkerungsanalyse, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsprognose sowie Aussagen zur Baulandmobilisierung und der qualifizierten Baulandbilanz werden nicht behandelt, da es sich bei dieser Flächenwidmungsplanänderung um keine Baulandänderung handelt.

1. Änderung von Bauland – Kerngebiet – Aufschließungszone Nr. 4 in öffentliche Verkehrsfläche (Parz. 506/1)  
KG. Breitenfurt, Blatt 3, Planzahl 21/7

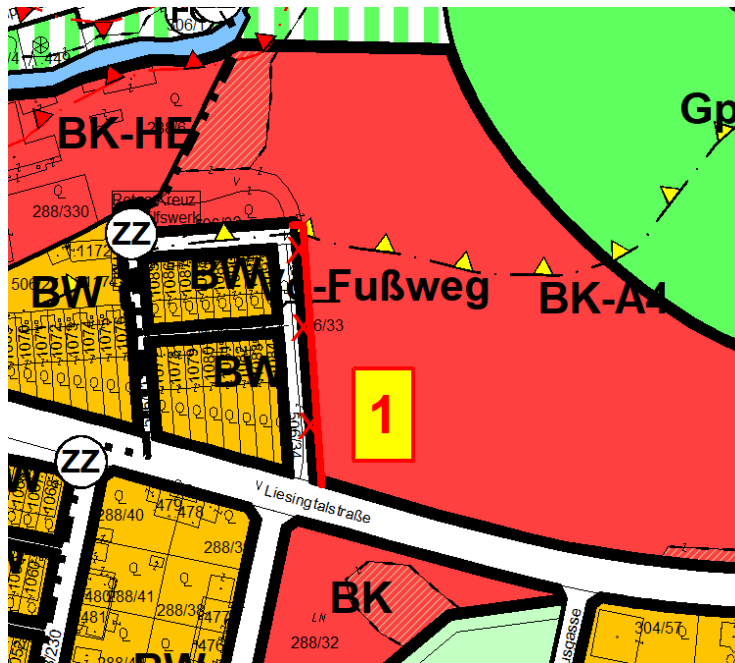


Abb. 1 geplante Änderung (Ausschnitt Flächenwidmungsplan)

Wie aus der Abbildung 2 und 3 ersichtlich, befindet sich die errichtete Verkehrsfläche zum Teil auf der Parzelle 506/1, die als Bauland – Kerngebiet – Aufschließungszone Nr. 4 gewidmet ist.

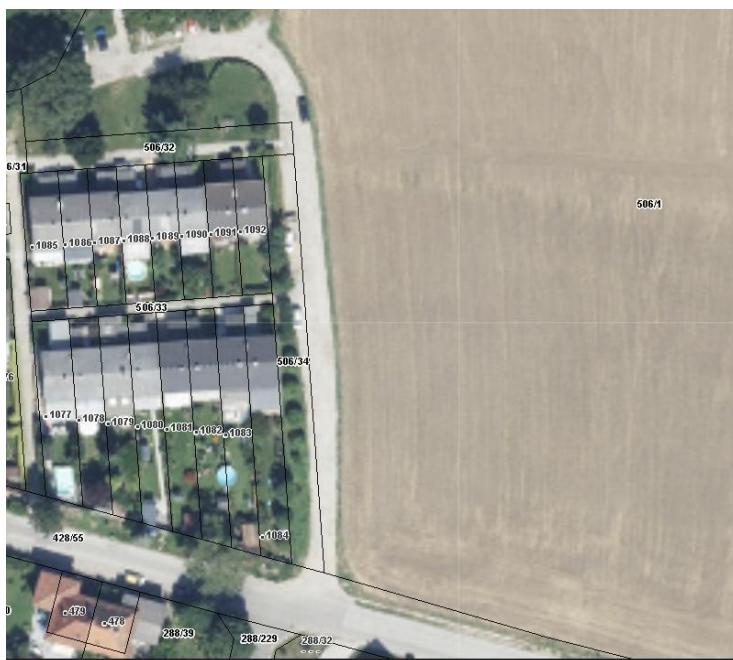


Abb. 2 Darstellung Luftbild (Quelle NÖ-Atlas)



Abb. 3 Street View (Quelle Google Map)

Um die bestehenden Baum- und Buschbestände, die sich auf der Parzelle 506/34 befinden, nicht entfernen zu müssen und dadurch auch die Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr in diesem Bereich einzuschränken, wird die öffentliche Verkehrsfläche entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten festgelegt.

Es wird somit eine Fläche von 310 m<sup>2</sup> von Bauland – Kerngebiet – Aufschließungszone Nr. 4 in öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet.

Für den gegenständlichen Änderungsanlass liegt eine Vermeidung einer erkennbaren Fehlentwicklung vor gemäß §25 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Abs. 1a, Pkt. 6, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F.

Die auffälligsten Überlagerungen gibt es beim Naturschutz und den Schutzgütern, da das gesamte Gemeindegebiet im Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald – Thermenregion“ und im Biosphärenpark „Wienerwald“ liegt. Allerdings sind keine Pflegezonen oder Kernzonen betroffen (vgl. Abb. 4)



#### Naturschutz

- Naturdenkmäler Punkte
- Naturschutzgebiete
- Biosphärenpark Kernzonen
- Biosphärenpark Pflegezonen
- Biosphärenpark Wienerwald
- Natura 2000 Vogelschutzgebiete
- Natura 2000 FFH Außengrenze

Abb. 4 Naturschutz (Quelle NÖ-Atlas)

- Der gegenständliche Bereich liegt im Natura 2000 FFH Bereich und Natura 2000 Vogelschutzgebiet (Quelle: NÖ Atlas). Aufgrund der geringfügigen Flächeninanspruchnahme von 310 m<sup>2</sup> durch die geplante Umwidmung von Bauland – Kerngebiet – Aufschließungszone Nr. 4 in öffentliche Verkehrsfläche, kann davon ausgegangen werden, dass das ökologische Gleichgewicht nicht gestört wird. Dies insbesondere dadurch, dass der Bereich nicht als Offenland deklariert ist.  
Aus der Artengruppe der Vögel konnten im Biosphärenpark Wienerwald insgesamt 125 Arten als Brutvögel erfasst werden (BERG und ZUNA-KRATKY T. 1992). Davon sind 20 Arten im Anhang I der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG vom 30. November 2009) angeführt. Es sind dies vom Aussterben bedrohte Arten, aufgrund geringer Bestände oder kleiner Verbreitungsgebiete seltene oder durch ihre Habitatansprüche besonders schutzbedürftige Arten, für deren Schutz besondere Maßnahmen ergriffen werden müssen und für die spezielle Schutzgebiete ausgewiesen wurden. Der Schutz gilt für Vögel, ihre Eier und Lebensräume. Geschützt sind auch alle regelmäßig auftretenden Zugvogelarten.

In der Marktgemeinde Breitenfurt konnten im Rahmen der Offenlanderhebung und bei Beobachtungen zum TdA15 insgesamt 57 Arten festgestellt werden (siehe Artenliste im Anhang). Darunter sind 7 Arten, welche im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie genannt werden.

| Deutscher Name    | Wissenschaftlicher Name    | Deutscher Name | Wissenschaftlicher Name  |
|-------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|
| Eisvogel          | <i>Alcedo atthis</i>       | Schwarzspecht  | <i>Dryocopus martius</i> |
| Halsbandschnäpper | <i>Ficedula albicollis</i> | Wachtelkönig   | <i>Crex crex</i>         |
| Mittelspecht      | <i>Leiopicus medius</i>    | Wespenbussard  | <i>Pernis apivorus</i>   |
| Neuntöter         | <i>Lanius collurio</i>     |                |                          |

Tab. 6: Arten des Anhanges I der Vogelschutzrichtlinie im Offenland von Breitenfurt; Erhebung BirdLife, TdA15

Häufigste Art war die Goldammer (*Emberiza citrinella*), aber auch Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Neuntöter (*Lanius collurio*), und Turmfalke (*Falco tinunculus*) sind oftmals und an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet gefunden worden. Um die Entwicklung der Wiesengebiete aus vogelkundlicher Sicht längerfristig dokumentieren zu können, wurden von DVORAK, 2011 insgesamt 11 Indikatorarten für das Offenland herausgearbeitet.

| Deutscher Name | Wissenschaftlicher Name    | Deutscher Name  | Wissenschaftlicher Name  |
|----------------|----------------------------|-----------------|--------------------------|
| Braunkehlchen  | <i>Saxicola rubetra</i>    | Raubwürger      | <i>Lanius excubitor</i>  |
| Feldlerche     | <i>Alauda arvensis</i>     | Rebhuhn         | <i>Perdix perdix</i>     |
| Feldschwirl    | <i>Locustella naevia</i>   | Schwarzkehlchen | <i>Saxicola torquata</i> |
| Goldammer      | <i>Emberiza citrinella</i> | Wachtelkönig    | <i>Crex crex</i>         |
| Graumammer     | <i>Emberiza calandra</i>   | Wachtel         | <i>Coturnix coturnix</i> |
| Neuntöter      | <i>Lanius collurio</i>     |                 |                          |

Tab. 7: Indikatorvogelarten zur naturschutzfachlichen Bewertung des Offenlandes nach DVORAK 2011

Dazu kommen 7 weitere Arten, für die das Offenland ein wichtiges Nahrungshabitat ist, darunter Baumfalke (*Falco subbuteo*), Grünspecht (*Picus viridis*) und Wespenbussard (*Pernis apivorus*).

- Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald
- Natur- und Landschaftsschutzinteressen bleiben aufgrund der Geringfügigkeit unberührt.
- Landschaftsstruktur und Ortsbild werden aufgrund der Geringfügigkeit nicht verändert. Auch die historische und kulturelle Bedeutung bleibt unverändert.
- Eine HQ 100 Ausweisung liegt nicht vor (Quelle: NÖ Atlas).
- Hoher Grundwasserstand wurde nicht ausgewiesen (Quelle: NÖ Atlas).

- Bezüglich der Hangwässer (Quelle: NÖ Atlas) quert beim ÄPkt. 1 im Norden (am Rand der Änderung) ein Fließweg >100 ha die Verkehrsfläche (vgl. Abb. 5). Allerdings verläuft dieser Fließweg auf der bereits hergestellten und größtenteils gewidmeten Verkehrsfläche.



Abb. 5 Hangwasser (Quelle NÖ-Atlas)

- Geogene Gefahrenbereiche (rutsch- od. Sturzprozesse) und wertvolle landwirtschaftlichen Produktionsflächen befinden sich im gegenständlichen Bereich nicht (Quelle: NÖ Atlas).
- Laut e-Bod ist dieser Bereich nicht kartiert.
- Hinsichtlich möglicher Flächen mit Altstandorten oder Altablagerungen konnte im gesamten Gemeindegebiet kein Hinweis gefunden werden

Aus den Darstellungen und Ausführungen ist daher abzuleiten, dass es zu keinen Beeinträchtigungen des Artenschutzes kommt. Auch alle anderen Natur- und Landschaftsschutzinteressen bleiben aufgrund der vorliegenden Änderung unberührt.

**FLÄCHENBILANZ**

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

**derzeitiger Rechtsstand**

Katastral-/Gemeinde: Breitenfurt  
 Nummer: 31703  
 Stichtag: 16.04.2026

|                                                     | gesamt<br>in ha: | bebaut:<br>in ha: | unbebaut:<br>in ha: | davon:          |                  |                | Bauland-<br>Reserve<br>in %<br>(D) |
|-----------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------------------------|
|                                                     |                  |                   |                     | Auf Zone<br>(A) | befristet<br>(B) | Vertrag<br>(C) |                                    |
| Bauland-Wohngebiet                                  | 221,32           | 198,54            | 22,79               | 1,28            | 0,00             | 0,00           | 10,3                               |
| Bauland-Kerngebiet                                  | 20,73            | 14,31             | 6,42                | 5,90            | 0,00             | 0,00           | 31,0                               |
| Bauland-Agrargebiet                                 | 2,35             | 2,07              | 0,28                | 0,00            | 0,00             | 0,00           | 11,8                               |
| Bauland-erhaltenswerte<br>Ortsstruktur              | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| Bauland-Wohngebiet für<br>nachhaltige Bebauung      | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| Bauland-Kerngebiet für<br>nachhaltige Bebauung      | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| <b>Zwischensumme 1:</b>                             | 244,40           | 214,91            | 29,49               | 7,18            | 0,00             | 0,00           | 12,1                               |
| Bauland-Betriebsgebiet                              | 15,68            | 11,85             | 3,83                | 0,00            | 0,00             | 0,00           | 24,4                               |
| Bauland-Industriegebiet                             | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| Bauland-Sondergebiet                                | 9,08             | 7,67              | 1,41                | 0,00            | 0,00             | 0,00           | 15,5                               |
| Bauland-<br>verkehrsbeschränktes<br>Betriebsgebiet  | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| Bauland-<br>verkehrsbeschränktes<br>Industriegebiet | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| <b>Zwischensumme 2:</b>                             | 24,76            | 19,52             | 5,24                | 0,00            | 0,00             | 0,00           | 21,2                               |
| <b>SUMME:</b>                                       | 269,16           | 234,43            | 34,73               | 7,18            | 0,00             | 0,00           | 12,9                               |

bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude: 0,00 ha

Art der Ermittlung: digital  
 Hersteller: DI Friedmann u. Aujesky OG  
 Pantlitschkogasse 8-12/4/6  
 1230 Wien

(A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4  
 (B): befristetes Bauland gem. § 17 Abs. 1  
 (C): Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 2  
 (D): (unbebaut/gesamt)\*100

**FLÄCHENBILANZ**

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

**nach der Änderung 2026-1**

Katastral-/Gemeinde: Breitenfurt  
 Nummer: 31703  
 Stichtag: 16.04.2026

|                                                          | gesamt<br>in ha: | bebaut:<br>in ha: | unbebaut:<br>in ha: | davon:          |                  |                | Bauland-<br>Reserve<br>in %<br>(D) |
|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------------------------|
|                                                          |                  |                   |                     | Auf.Zone<br>(A) | befristet<br>(B) | Vertrag<br>(C) |                                    |
|                                                          |                  |                   |                     |                 |                  |                |                                    |
| Bauland-Wohngebiet                                       | 221,32           | 198,54            | 22,79               | 1,28            | 0,00             | 0,00           | 10,3                               |
| Bauland-Kerngebiet                                       | <b>20,70</b>     | 14,31             | <b>6,39</b>         | <b>5,87</b>     | 0,00             | 0,00           | <b>30,9</b>                        |
| Bauland-Agrargebiet                                      | 2,35             | 2,07              | 0,28                | 0,00            | 0,00             | 0,00           | 11,8                               |
| Bauland-erhaltenswerte<br>Ortsstruktur                   | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| Bauland-Wohngebiet für<br>nachhaltige Bebauung           | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| Bauland-Kerngebiet für<br>nachhaltige Bebauung           | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| <b>Zwischensumme 1:</b>                                  | <b>244,37</b>    | 214,91            | <b>29,46</b>        | <b>7,15</b>     | 0,00             | 0,00           | 12,1                               |
| Bauland-Betriebsgebiet                                   | 15,68            | 11,85             | 3,83                | 0,00            | 0,00             | 0,00           | 24,4                               |
| Bauland-Industriegebiet                                  | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| Bauland-Sondergebiet                                     | 9,08             | 7,67              | 1,41                | 0,00            | 0,00             | 0,00           | 15,5                               |
| Bauland-<br>verkehrsbeschränktes<br>Betriebsgebiet       | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| 29,46Bauland-<br>verkehrsbeschränktes<br>Industriegebiet | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| <b>Zwischensumme 2:</b>                                  | 24,76            | 19,52             | 5,24                | 0,00            | 0,00             | 0,00           | 21,2                               |
| <b>SUMME:</b>                                            | <b>269,13</b>    | 234,43            | <b>34,70</b>        | <b>7,15</b>     | 0,00             | 0,00           | 12,9                               |

bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude: 0,00 ha

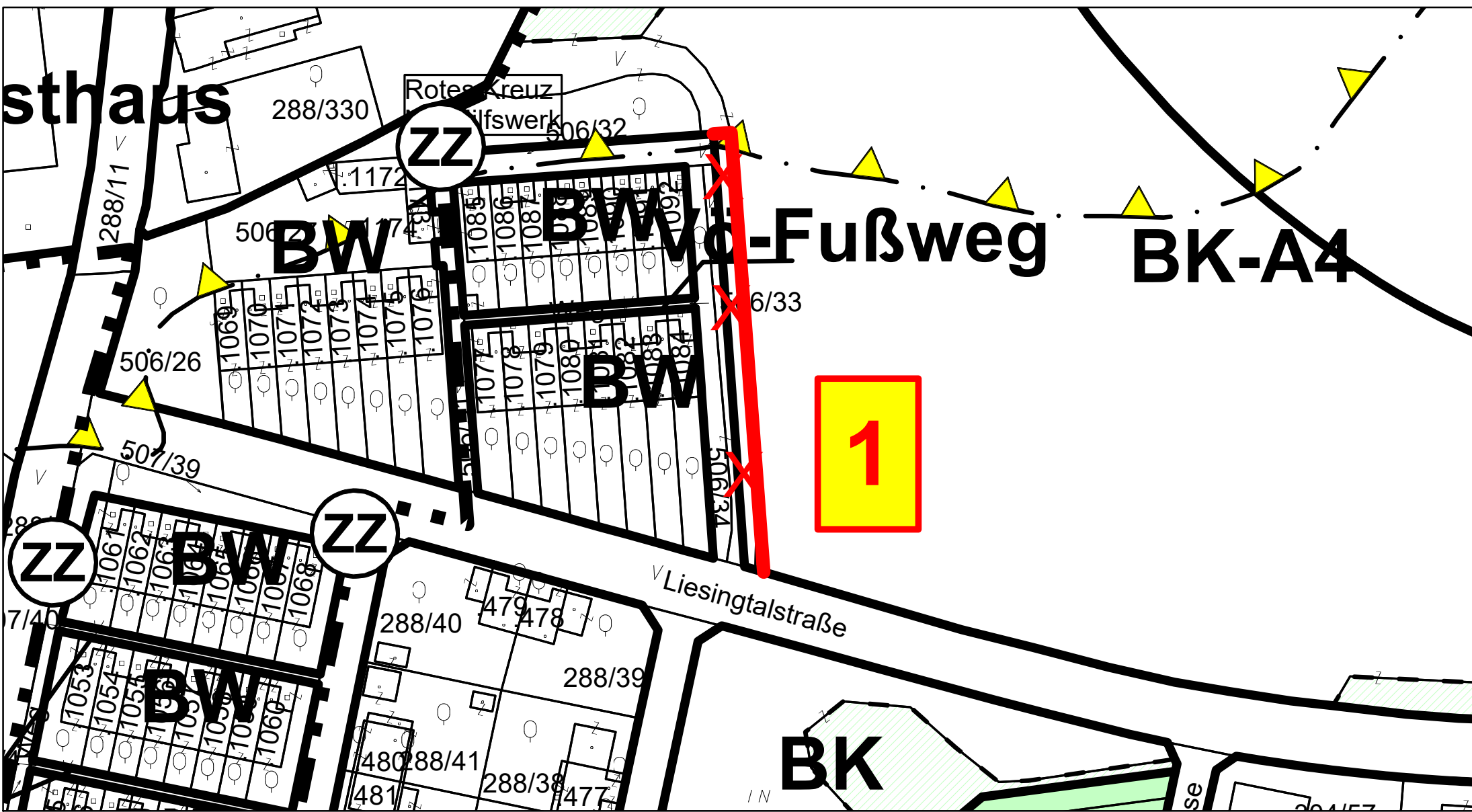
Art der Ermittlung: digital  
 Hersteller: DI Friedmann u. Aujesky OG  
 Pantlitschkogasse 8-12/4/6  
 1230 Wien

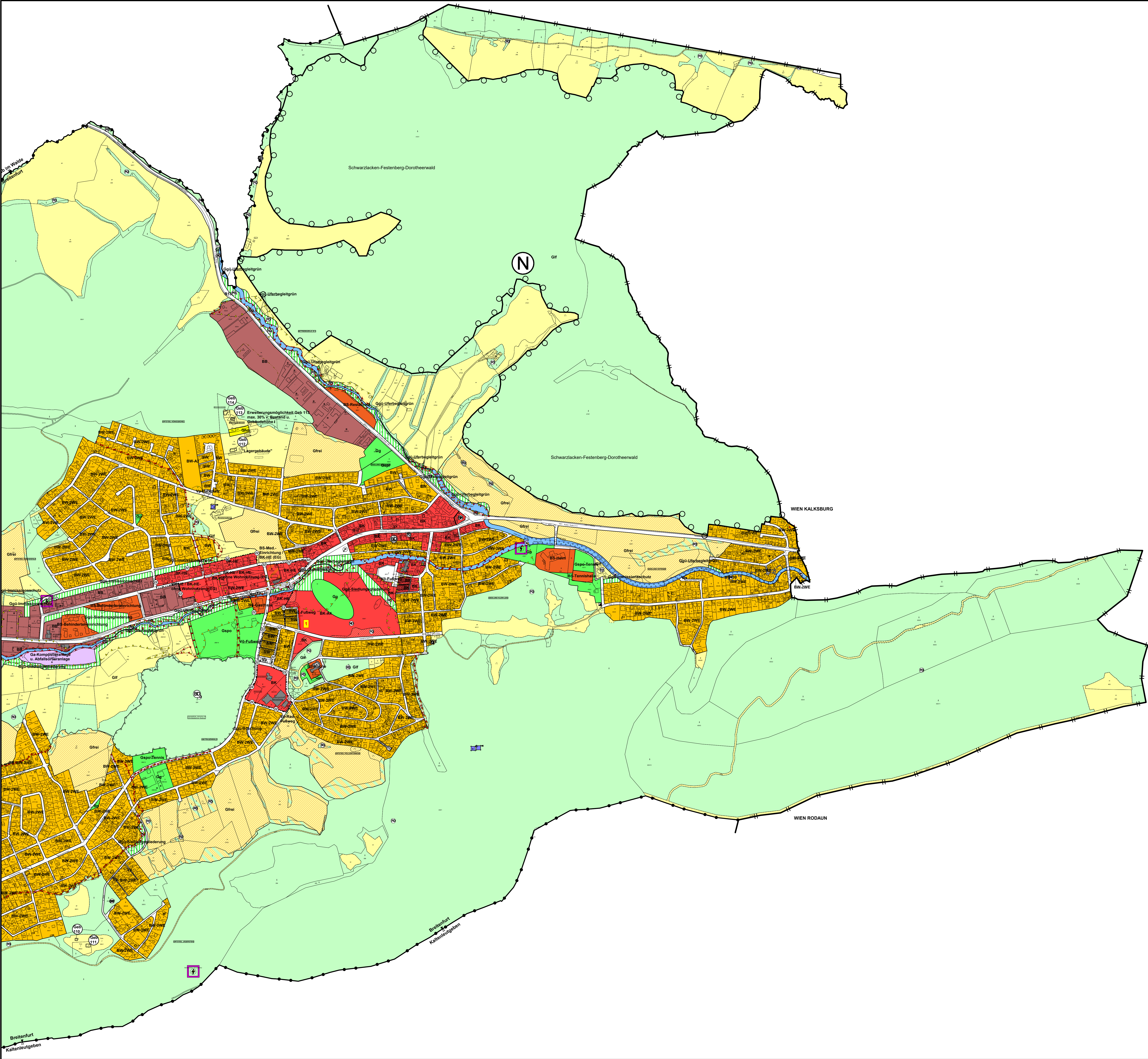
(A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4  
 (B): befristetes Bauland gem. § 17 Abs. 1  
 (C): Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 2  
 (D): (unbebaut/gesamt)\*100

Im Namen der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien, ersuchen wir um die Genehmigung der vorliegenden Änderung 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](mailto:Friedmann-Aujesky@aon.at)

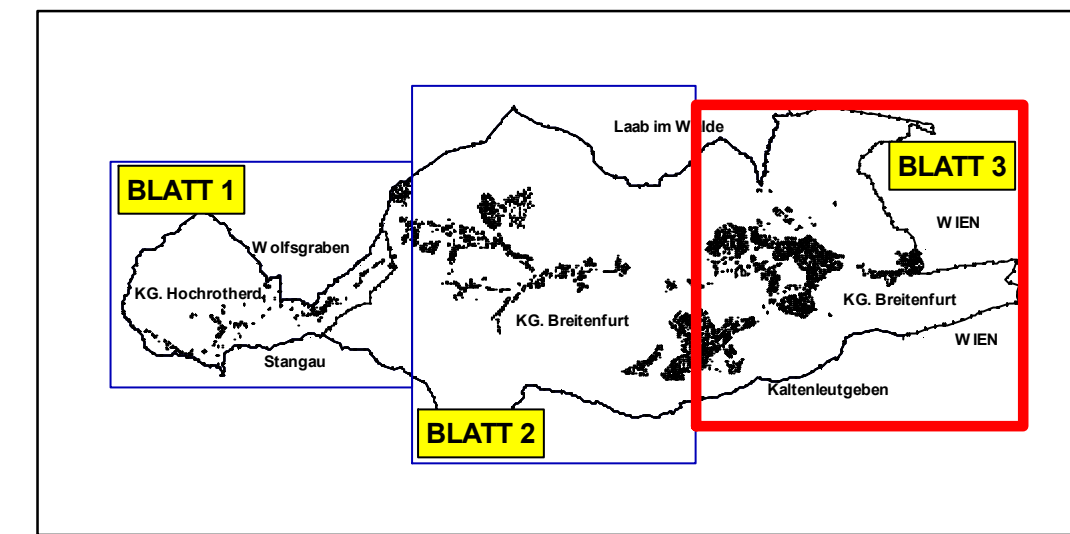




Marktgemeinde Breitenfurt  
Örtliches Raumordnungsprogramm

Flächenwidmungsplan  
Änderung 2026-1 u. digitale Neudarstellung

Übersicht:



Maßstab M 1 : 5.000

1 ha  
1.000 m²

0 50 100 200 300 400 500 Meter



Planverfasser:  
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG  
Pantitschkogasse 8-12/4/6  
1230 Wien

Planzahl: 21/7

Datum: 16. 04. 2026

Bemerkungen:  
Änderung 2014-1, 2016-1, 2017-1,  
2018-1, 2019-1, 2022-2  
ist eingearbeitet

DKM-Stand: 10/2024

Blatt 3:  
KG. Breitenfurt

Legende siehe Blatt 1

öffentliche Auflage: vom 20. 04. 2026 bis 01. 06. 2026

Beschluss der Verordnung durch den Gemeinderat  
am

Genehmigt durch die NÖ-Landesregierung mit  
Bescheid vom .....Zahl

Kundmachung der Verordnung  
von .....Zahl

Geprüft durch die NÖ-Landesregierung  
am

Der Bürgermeister

# FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

## derzeitiger Rechtsstand

Katastral-/Gemeinde: Breitenfurt  
 Nummer: 31703  
 Stichtag: 16.04.2026

|                                                     | gesamt<br>in ha: | bebaut:<br>in ha: | unbebaut:<br>in ha: | davon:          |                  |                | Bauland-<br>Reserve<br>in %<br>(D) |
|-----------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------------------------|
|                                                     |                  |                   |                     | Auf.Zone<br>(A) | befristet<br>(B) | Vertrag<br>(C) |                                    |
|                                                     |                  |                   |                     |                 |                  |                |                                    |
| Bauland-Wohngebiet                                  | 221,32           | 198,54            | 22,79               | 1,28            | 0,00             | 0,00           | 10,3                               |
| Bauland-Kerngebiet                                  | 20,73            | 14,31             | 6,42                | 5,90            | 0,00             | 0,00           | 31,0                               |
| Bauland-Agrargebiet                                 | 2,35             | 2,07              | 0,28                | 0,00            | 0,00             | 0,00           | 11,8                               |
| Bauland-erhaltenswerte<br>Ortsstruktur              | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| Bauland-Wohngebiet für<br>nachhaltige Bebauung      | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| Bauland-Kerngebiet für<br>nachhaltige Bebauung      | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| <b>Zwischensumme 1:</b>                             | 244,40           | 214,91            | 29,49               | 7,18            | 0,00             | 0,00           | 12,1                               |
| Bauland-Betriebsgebiet                              | 15,68            | 11,85             | 3,83                | 0,00            | 0,00             | 0,00           | 24,4                               |
| Bauland-Industriegebiet                             | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| Bauland-Sondergebiet                                | 9,08             | 7,67              | 1,41                | 0,00            | 0,00             | 0,00           | 15,5                               |
| Bauland-<br>verkehrsbeschränktes<br>Betriebsgebiet  | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| Bauland-<br>verkehrsbeschränktes<br>Industriegebiet | 0,00             | 0,00              | 0,00                | 0,00            | 0,00             | 0,00           |                                    |
| <b>Zwischensumme 2:</b>                             | 24,76            | 19,52             | 5,24                | 0,00            | 0,00             | 0,00           | 21,2                               |
| <b>SUMME:</b>                                       | 269,16           | 234,43            | 34,73               | 7,18            | 0,00             | 0,00           | 12,9                               |

bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude: 0,00 ha

Art der Ermittlung: digital  
 Hersteller: DI Friedmann u. Aujesky OG  
 Pantlitschkogasse 8-12/4/6  
 1230 Wien

(A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4  
 (B): befristetes Bauland gem. § 17 Abs. 1  
 (C): Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 2  
 (D): (unbebaut/gesamt)\*100

**ENTWURF DES VERORDNUNGSTEXTES ZUR ÄNDERUNG Nr. 2026-1  
DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES  
Plandarstellungen in der KG. Breitenfurt, Blatt 3, Planzahl 21/7  
im Maßstab 1:5.000  
DER MARKTGEMEINDE BREITENFURT BEI WIEN**

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

**VERORDNUNG**

**§ 1**

Aufgrund des § 25, Abs. 1-5 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien dahingehend abgeändert, dass für die auf den hiezugehörigen Plandarstellungen rot umrandeten Grundflächen, die durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

**§ 2**

Die im § 1 angeführten Umwidmungen sind in der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6 unter der Änderung „Örtliches Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien, Änderung Nr. 2026-1, in der KG. Breitenfurt, Blatt 3, Planzahl 21/7 im Maßstab 1:5.000 verfassten Plandarstellungen am 16. 04. 2026, ersichtlich. Die Plandarstellungen, welche gemäß § 24, Abs. 11 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

**§ 3**

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

---

Der Bürgermeister  
Wolfgang Schredl

**Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung**

**Dipl.-Ing. FRIEDMANN & AUJESKY OG**

1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6

Tel: 0670 / 35 72 277

e-mail : Friedmann-Aujesky@aon.at

Als Mitglied des Fachverbandes vertreten bei



Wien, am 26. 5. 2026

**Behandlung der eingelangten Stellungnahme Änderung des Flächenwidmungsplanes 2026-1  
und des Bebauungsplanes 2026-1a und digitale Neudarstellung der Marktgemeinde Breitenfurt**



Manfred Gabler  
mobil:+43 664 51 70 211  
email: manfred@gabler.cc  
Linker Graben 3  
A-2384 Breitenfurt

An die Marktgemeinde Breitenfurt  
Hirschentanzstraße 3, 2384 Breitenfurt  
z.Hd. Hrn. Bürgermeister Wolfgang Schredl  
EINSCHREIBEN

Breitenfurt 18.05.2026

Betreff: Stellungnahme zu den Entwürfen vom 16.04.2026 betreffend  
Änderung örtliches Raumordnungsprogramm und  
Änderung Bebauungsplan KG Breitenfurt auf den Katastralmappenblättern Nr. 64/2

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Ich beziehe mich auf die beiden aktuellen Kundmachungen der Gemeinde zu Änderungen der örtlichen Raumordnung und des Bebauungsplanes. Der Anlass für diese Anpassungen erscheint mir grundsätzlich nachvollziehbar und positiv.

Unter Bezugnahme auf die derzeit maßgebliche örtliche Raumordnung erscheint es angezeigt, mehrere übergeordnete, räumlich nicht auf einzelne Widmungsbereiche beschränkte Sachverhalte zusammenzuführen und in einem gesamtplanerischen Zusammenhang darzustellen:

- a) Für die überwiegend wohnbaulich genutzten Bereiche im Gemeindegebiet ist eine nahezu durchgehende Einfamilienhausbebauung charakteristisch.
- b) Gemäß NÖ ROG 2014 dürfen Flächen in Feuchtlagen nicht als Wohnbauland gewidmet werden. Der Ortsname Breite Furth weist historisch auf solche Feuchtlagen hin, da eine „Furt“ eine seichte Stelle eines Gewässers bezeichnet, an der dieses durchquert werden kann.
- c) In den ausgewiesenen „Gelben Gefahrenzonen“ ist die dauerhafte Nutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke grundsätzlich eingeschränkt. Daher erscheint es sachgerecht, für unbebaute Grundstücke innerhalb dieser Gefahrenzonen eine Bausperre zu prüfen.

Die genannten Aspekte beziehen sich nach meiner Auffassung nicht ausschließlich auf die beabsichtigte Erweiterung der Sackgasse, sondern erfassen den gesamten örtlichen Bereich und damit auch die Breitenederwiese.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Änderung des Raumordnungsprogramms lediglich einen Tag vor Ablauf der Stellungnahmefrist zum Bebauungsplanentwurf 2026-1 kundgemacht wurde. Bereits eingebrachte Stellungnahmen könnten daher Punkte enthalten, die aufgrund der neuen Ausgangslage eine weitere Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich machen. Die Bürgerinnen und Bürger haben ihre Stellungnahmen somit auf Basis eines nicht mehr aktuellen Gesamtbildes abgegeben.

Darüber hinaus wurden weder Informationen zur Kostentransparenz noch wesentliche Hinweise für betroffene Anrainerinnen und Anrainer bereitgestellt. Aus meiner Sicht wäre eine frühere Information, jedenfalls vor der Kundmachung im März, sinnvoll und notwendig gewesen.

Ich ersuche um nähere Erläuterung, weshalb die nun vorgesehene Änderung gerade zu diesem Zeitpunkt erfolgt und ob die geplante Maßnahme künftig

a) der Anbindung der neu zu errichtenden Wohnungen auf der Breitenederwiese dienen soll oder

b) eine mögliche Weiterführung der Straße über eine Brücke mit Anschluss an die Hauptstraße vorbereiten soll.

Eine weitere Zufahrt würde die Breitenederwiese deutlich aufwerten, gleichzeitig jedoch für die Anrainerinnen und Anrainer der bestehenden Sackgasse eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung bedeuten.

Vor diesem Hintergrund fehlt mir ein schlüssiges Verkehrskonzept sowie eine nachvollziehbare Begründung dafür, weshalb die Kosten für die Straßenverbreiterung, Planung und Umsetzung von der Gemeinde getragen werden sollen.

Bei Vorhaben dieser Größenordnung ist eine konsequente Einhaltung der Abfolge von Raumordnung, Flächenwidmung und Bebauungsplan empfehlenswert um die jeweiligen Zuständigkeiten sowie die Wechselwirkungen der drei Planungsebenen für die Bürgerinnen und Bürger nachvollziehbar darzustellen.

Im vorliegenden Fall ist diese Systematik, insbesondere im Zusammenhang mit der Breitenederwiese, jedoch nicht erkennbar. Dadurch werden wesentliche Zusammenhänge sowie zugrunde liegende Entscheidungsgrundlagen für die Öffentlichkeit nur eingeschränkt nachvollziehbar.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, es wäre im Sinne einer transparenten Kommunikation sehr hilfreich, wenn Informationen bereits im Vorfeld mit den Bürgerinnen und Bürgern geteilt würden, bevor offizielle Kundmachungen erfolgen.

2

Bei der Durchsicht der Unterlagen habe ich festgestellt, dass Ihre Kundmachung ordnungsgemäß an sämtliche angrenzenden Gemeinden sowie an die zuständigen Stellen in St. Pölten übermittelt wurde.

In diesem Zusammenhang möchte ich höflich darauf hinweisen, dass die Weiterleitung an die zuständigen Behörden des angrenzenden 23. Wiener Gemeindebezirks offenbar nicht erfolgt ist. Da dieser Bezirk unmittelbar an Breitenfurt angrenzt, somit bei wichtigen Themen durch den Verbau der Breitenederwiese berührt ist, ersuche ich höflich um Prüfung, ob eine entsprechende Kontaktaufnahme mit den zuständigen Verantwortlichen nachgeholt wird.

Abschließend ersuche ich Sie höflich, die in dieser Stellungnahme dargelegten Argumente und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen und in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Manfred Gabler

**Stellungnahme des Ortsplaners:**

Gegenstand dieses Verfahrens ist die Umwidmung von Bauland Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 in öffentliche Verkehrsfläche am Grundstück 506/1. Im Motivenbericht wird dargelegt, dass es sich um eine bestehende Verkehrsfläche handelt, die zum Teil auf dem Grundstück 506/1, KG Breitenfurt, liegt. Dies wird anhand eines Orthofotos und eines Fotos dokumentiert (Abbildungen 2 u. 3 des Berichts). Eine Aufschließung der Parzelle 506/1 erfolgt laut dem vorliegendem Projekt (vgl. Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026 zum Bebauungsplan-Änderungsverfahren 2026-1) nicht.

Das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans kann jederzeit erfolgen, auch wenn ein Verfahren für einen Bebauungsplan noch nicht abgeschlossen ist. Die Gemeinde muss lediglich bei der späteren Beschlussfassung darauf achten, dass der Bebauungsplan inhaltlich nicht der (neuen) Flächenwidmung widerspricht.

Frau Dipl.-Ing. Pelz – Grundner (ASV für örtliche Raumordnung) hat in ihrem Gutachten vom 29. April 2026 festgestellt, dass es sich um die Verbreiterung einer öffentlichen Verkehrsfläche zulasten des östlich angrenzenden Wohnbaulands (BK – A4) zur Anpassung an den Naturstand handelt. Widersprüche zu den Gesetzesbestimmungen des NÖ ROG 2014 LGBl. 3/2015 i.d.g.F (§ 13, § 14 Abs.1 und 2, § 15, § 16 Abs.1 und 4, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22 Abs. 1 und 4, §§ 24 und 25) wurden nicht festgestellt.

Hinsichtlich der Gelben Zone ist festzustellen, dass der gegenständliche Bereich im geschlossenen Ortsgebiet situiert ist, es sich um einen Bestand handelt und steht daher trotz der ausgewiesenen Hochwassergefährdung einer ständigen Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht entgegen.

Die Verständigung des 23. Bezirks ist zwar in der Kundmachung nicht dezidiert angeführt, wurde aber während des Kundmachungszeitraumes nachgeholt.

**Es wird dem Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt aus fachlicher Sicht empfohlen der Stellungnahme laut der Beschreibung zu folgen.**

**Entscheidung des Gemeinderates:**



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien  
z. H. des Bürgermeisters  
Hirschentanzstraße 3  
2384 Breitenfurt bei Wien

Beilagen

**RU1-R-65/035-2026**  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: [post.ru1@noel.gv.at](mailto:post.ru1@noel.gv.at)  
Bürgerservice: 02742/9005-9005  
Internet: [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at) - [www.noel.gv.at/datenschutz](http://www.noel.gv.at/datenschutz)

- Bezug

Bearbeitung  
Mag. Regine Lampl

02742/9005-  
Durchwahl  
14983

Datum  
04. Mai 2026

Betrifft  
Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien,  
Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

In der Beilage darf die raumordnungsfachliche Stellungnahme mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme übermittelt werden. Die naturschutzfachliche Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Beilage:

- Stellungnahme der Abt. BD4 vom 29. April 2026

Ergeht an:

- 1. Herren OEG, Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.Ing.  
Friedmann und Aujesky, Fröhlichgasse 44/8, 1230 Wien  
Zur Kenntnis**

Mit freundlichen Grüßen

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Mag. L a m p l



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

BD4-OR-65/003-2026  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

-

E-Mail: [post.bd4@noel.gv.at](mailto:post.bd4@noel.gv.at)  
Bürgerservice: 02742/9005-9005  
Internet: [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at) - [www.noel.gv.at/datenschutz](http://www.noel.gv.at/datenschutz)

|                   |                                    |                          |                |
|-------------------|------------------------------------|--------------------------|----------------|
| Bezug             | Bearbeitung                        | 02742/9005-<br>Durchwahl | Datum          |
| RU1-R-65/035-2026 | Dipl.-Ing. Karin Pelz-<br>Grundner | 14242                    | 29. April 2026 |

Betrifft

Breitenfurt, Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Gutachten vor Beschluss durch den Gemeinderat

Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht hat mit Schreiben vom 28. April 2026 die Unterlagen zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms mit dem Ersuchen um Stellungnahme übermittelt, ob Tatsachen vorliegen, aus denen zu schließen ist, dass die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes im Widerspruch zu folgenden Gesetzesbestimmungen steht: § 13, § 14 Abs.1 und 2, § 15, § 16 Abs.1 und 4, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22 Abs. 1 und 4, §§ 24 und 25 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F

Die Unterlagen wurden vom Technischen Büro, Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, ausgearbeitet. Der Entwurf zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms liegt in der Zeit 20. April bis 1. Juni 2026 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen wird dazu folgendes Gutachten vor Beschluss durch den Gemeinderat abgegeben.

### ***Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbedarf***

Die Behandlung der Themenbereiche Bevölkerungsanalyse, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsprognose sowie Aussagen zur Baulandmobilisierung und der qualifizierten

Baulandbilanz ist aus Sicht der Ortsplaner nicht erforderlich, da es sich bei dieser Flächenwidmungsplanänderung um keine Baulandänderung handelt.

Das Thema Naturgefahren wird im Erläuterungsbericht umfassend behandelt. In der Gemeinde sind gelbe und rote Gefahrenzonen (Wildbach- und Lawinenverbauung) sowie Flächen, die bei 100-jährlichen Hochwasserereignissen überflutet werden, ausgewiesen. Ebenso gibt es Hinweise auf Rutschprozesse in der Geogenen Gefahrenhinweiskarte sowie Gefährdungen durch Hangwasser. Zu den Handlungsverpflichtungen der Gemeinde wird im Erläuterungsbericht darauf hingewiesen, dass Gemeinde für unbebaute Grundstücke, die in den Gelben Gefahrenzonen liegen, eine Bausperre erlassen wird.

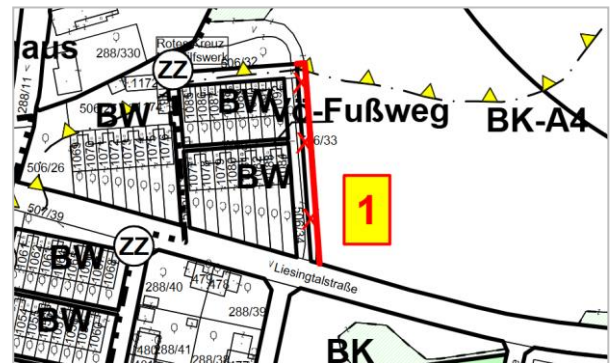
### **Änderungspunkt 1:**

#### *KG Breitenfurt: Umwidmung von Bauland – Kerngebiet – A4 in öffentliche Verkehrsfläche*

Zur Anpassung an den tatsächlichen Verlauf in der Natur soll die öffentliche Verkehrsfläche Richtung Osten erweitert werden.

#### *Schlussfolgerung*

Bei der geplanten Widmungsänderung handelt es sich um die Verbreiterung einer öffentlichen Verkehrsfläche zulasten des östlich angrenzenden Wohnbaulands (BK – A4) zur Anpassung an den Naturstand. Widersprüche zu den eingangs angeführten Gesetzesbestimmungen des NÖ ROG 2014 wurden nicht festgestellt.



Dipl.-Ing. P e l z - G r u n d n e r  
ASV für örtliche Raumordnung

**Stellungnahme des Ortsplaners:**

**Es wird dem Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt aus fachlicher Sicht empfohlen dem Gutachten vom 29. April 2026 von Frau Dipl.-Ing. Pelz – Grundner (ASV für örtliche Raumordnung) zu folgen.**

**Entscheidung des Gemeinderates:**



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien  
z. H. des Bürgermeisters  
Hirschentanzstraße 3  
2384 Breitenfurt bei Wien

Beilagen

**RU1-R-65/035-2026**  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: [post.ru1@noel.gv.at](mailto:post.ru1@noel.gv.at)  
Bürgerservice: 02742/9005-9005  
Internet: [www.noe.gv.at](http://www.noe.gv.at) - [www.noe.gv.at/datenschutz](http://www.noe.gv.at/datenschutz)

Bezug

Bearbeitung

02742/9005-

Durchwahl

Datum

Mag. Regine Lampl

14983

22. Juli 2026

Betrifft

Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien,  
Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Es wurden Verfahrensunterlagen über die beabsichtigte Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zur fachlichen und rechtlichen Prüfung übermittelt.

Hiezu wurde bereits mit Schreiben vom 4. Mai 2026 die raumordnungsfachliche Stellungnahme vom 29. April 2026 übersandt und wird beiliegend die Stellungnahme des Sachverständigen für Naturschutz vom 20. Juli 2026 zur Kenntnis übermittelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 24 Abs. 9a NÖ ROG 2014 i.d.F. LGBl. 104/2025 die Genehmigung des örtlichen Raumordnungsprogramms entfallen kann, wenn keine Versagungsgründe festgestellt wurden, die Beschlussfassung in Übereinstimmung mit dem zur Prüfung vorgelegten Entwurf erfolgt und Letzteres von einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 bestätigt wird. In diesem Fall kann die Verordnung unmittelbar nach erfolgtem Gemeinderatsbeschluss nach den Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung kundgemacht und anschließend zur Verordnungsprüfung gemäß § 88 NÖ GO 1973 vorgelegt werden.

Dabei sind neben der oben genannten Bestätigung die kundgemachte Verordnung, ein Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderates samt Einladungskurrende, die eingelangten Stellungnahmen, die Verständigungsnachweise der Nachbargemeinden und Kammern gemäß § 24 Abs. 5 NÖ ROG 2014 sowie 3 Ausfertigungen der Plandarstellung gemäß der NÖ Planzeichenverordnung vorzulegen.

Beilage:

- Stellungnahme BD1 vom 20.07.2026

Ergeht an:

**1. Dipl.Ing. Friedmann & Aujesky OG, Pantlitschkogasse 8-12/4/6, 1230 Wien**  
**Zur Kenntnis**

Mit freundlichen Grüßen

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Mag. H o r v a t



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

BD1-N-8065/021-2026      Beilagen  
--  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

|                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E-Mail: <a href="mailto:post.bd1-naturschutz@noel.gv.at">post.bd1-naturschutz@noel.gv.at</a><br>Bürgerservice: 02742/9005-9005<br>Internet: <a href="http://www.noel.gv.at">www.noel.gv.at</a> - <a href="http://www.noel.gv.at/datenschutz">www.noel.gv.at/datenschutz</a> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                   |                     |                          |               |
|-------------------|---------------------|--------------------------|---------------|
| Bezug             | Bearbeitung         | 02742/9005-<br>Durchwahl | Datum         |
| RU1-R-65/035-2026 | Mag. Claus Stundner | 15369                    | 20. Juli 2026 |

Betrifft  
Marktgemeinde Breitenfurt, Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms

Die Marktgemeinde Breitenfurt beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm abzuändern. Die Auflage des Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 20. April bis 1. Juni 2026.

Die Beauftragung der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht umfasst ...

1. eine Stellungnahme zur Frage, ob aus naturschutzfachlicher Sicht durch die verfahrensgegenständlichen Änderungspunkte ein Widerspruch zu den Vorgaben von Europaschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten oder Naturschutzgebieten entsteht,
2. bei Änderungen in einem Landschaftsschutzgebiet zusätzlich eine Prüfung von Auswirkungen auf die in § 8 NÖ Naturschutzgesetz 2000 genannten Schutzgüter, die nicht durch die Vorschreibung von Maßnahmen (wie Erlassung eines (Teil-)Bebauungsplans, Vertrages gemäß § 17 NÖ ROG 2014, Widmungs-Zusatz) ausgeschlossen werden können, vorzunehmen,
3. allfällige fachliche Aussagen zu den Verpflichtungen der Gemeinde vorzulegen, wonach bei der Festlegung von Widmungsarten Auswirkungen auf den Artenschutz und im Falle von maßgeblichen Auswirkungen ausgleichende Maßnahmen zu prüfen sind.

Ad 1, 2 & 3)

Gegenstand des Verfahrens ist der Änderungspunkt 1, der eine Umwidmung von Bauland Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 in öffentliche Verkehrsfläche am Grundstück 506/1, KG Breitenfurt im Ausmaß von 310 m<sup>2</sup> (Angabe laut Erläuterungsbericht) beinhaltet.

Im Erläuterungsbericht des TB für Raumplanung und Raumordnung DI Friedmann & Aujesky OG vom 16. April 2026 wird darauf verwiesen, dass eine bestehende Verkehrsfläche zum Teil auf dem Grundstück 506/1, KG Breitenfurt, liegt, was anhand eines Orthofotos und eines Fotos dokumentiert wird (Abbildungen 2 & 3 des Berichts).

Begründet wird die Umwidmung im Bericht auch damit, dass der Gehölzbestand am Grundstück 506/3, KG Breitenfurt, auf dem die Verkehrsfläche laut dem Flächenwidmungsplan (Auszug in Abbildung 1 des Berichts) überwiegend verläuft, erhalten bleiben soll.

Der Bericht kommt zum Schluss, dass keine Beeinträchtigungen des Artenschutzes zu erwarten sind und *„auch alle anderen Natur- und Landschaftsschutzinteressen ... aufgrund der vorliegenden Änderung unberührt“* bleiben.

Nach Durchsicht des Berichtes, von Fachunterlagen im i-map (geografischer Informationsdienst für die NÖ Landesverwaltung sowie eines Ortsaugenscheins kann die vorgenommene Bewertung dahingehend nachvollzogen werden, dass keine widmungsrelevanten maßgeblichen Beeinträchtigungen des Artenschutzes erwartet werden und die vorgesehene Umwidmung nicht in grundsätzlichem Widerspruch zu den Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ und des Europaschutzgebietes „Wienerwald – Thermenregion“ stehen. Wesentlich Grundlage dafür ist, dass die vorgesehene Fläche nach Durchsicht vorhandenen Orthofotos langjährig (i.e.: seit Jahrzehnten) als Verkehrsfläche genutzt wird. Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

Ergeht an:

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

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



**Stellungnahme des Ortsplaners:**

**Es wird dem Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt aus fachlicher Sicht empfohlen  
Stellungnahme BD1 vom 20.07.2026 zu folgen.**

**Entscheidung des Gemeinderates:**