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. 09. 2026
g : Begründung_Freigabe_BK-A4_RU1

Betrifft: Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien – Freigabe der BK-A4 und Aufhebung der Bausperre für die BK-A4 beschlossen vom Gemeinderat am 06. 11. 2024, TOP 2

Auflistung der grundsätzlich in Betracht kommenden Freigabevoraussetzungen:
Für die Bauland - Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 sind folgende Freigabebedingung (Auszug aus der am 18. Dezember 1995 unter TOP 3 beschlossenen Verordnung) festgelegt:

a.) Für als Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-A) gewidmete Flächen allgemein:

Das Vorliegen eines Fehlbestandes an Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung und solcher Projekte, aus denen eine entsprechende Deckung dieses Bedarfs abgeleitet werden kann.

Das Vorliegen eines rechtskräftigen Teilbebauungsplanes für die entsprechende Aufschließungszone und das angrenzende Gemeindegebiet, der den Maßnahmen des § 4, Abs. 5 des örtlichen Raumordnungsprogrammes entspricht.

Sicherstellung, dass durch die Freigabe keine verkehrstechnischen Schwierigkeiten oder unzumutbaren Belastungen im Straßennetz bzw. Anrainerbereich entstehen können.

Sicherstellung, dass die Zielsetzung gem. § 2 Abs. 3 erfüllt werden.

b.) Überdies für die Aufschließungszone BW-A4 (im Kern Ost):

Sicherstellung, dass der Baumbestand erhalten und in das Siedlungsgebiet integriert wird.

I. ABSCHNITT: ZIELE

§ 2 Besondere Ziele, Abs. 3 Bevölkerung

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, die Wanderungsgewinne möglichst zu verlangsamen und den Anteil der Zweitwohnbesitzer zu verringern. Im Jahre 2010 soll die Gesamteinwohnerzahl 9000 möglichst nicht überschreiten.

Im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten soll eine fünfzigjährige Bevölkerungsprognose erstellt werden. Diese soll dazu dienen:

a.) Den Bedarf an Wohnflächen und sozialen Einrichtungen abzuschätzen.

b.) Die Freigabe von Aufschließungszonen so zu steuern, dass die im Ort heranwachsende Jugend nicht mangels an Wohnflächen abwandern muss.

c.) Die Auslastung der technischen Infrastruktur abzuschätzen.

d.) Das Verkehrsaufkommen abzuschätzen.

Der Bau von Ferienhäusern soll durch die Bauleitplanung örtlich eingegrenzt und zahlenmäßig eingeschränkt werden. Förderungen sollen von der Begründung des Hauptwohnsitzes abhängig gemacht werden.

I. ABSCHNITT: ZIELE

§ 4 Sonstige Maßnahmen, Abs. 5 Siedlungswesen und Ortsbild

a.) Schrittweise Erstellung und Beschlussfassung eines Bebauungsplanes für das gesamte Bauland des Gemeindegebietes innerhalb der nächsten Jahre im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten.

b.) Erstellung von Parzellierungs- und Erschließungsvorschlägen für alle größeren Grundabteilungen zur Optimierung der Siedlungsstruktur, der Wohndichte und der Baulanderschließung innerhalb der nächsten Jahre im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten.

c.) Propagierung und Unterstützung strukturverbessernder Siedlungsformen durch entsprechende Festlegung in Gestaltungsvorschlägen, sowie durch entsprechende Beratung.

d.) Berücksichtigung der ortsbildprägenden Bau- und Landschaftselemente durch Festlegung im Bebauungsplan.

e.) Verstärkter Mitteleinsatz für die Ortsbildgestaltung bzw. Ausschöpfung aller dafür vorgesehenen Förderungen sowie Unterstützung von Privatinitiativen.

f.) Beginnende Umgestaltung des Straßenraumes in bebauten Gebieten zur Verkehrsberuhigung und zur Wiedergewinnung des öffentlichen Raumes für die multifunktionale Kommunikation der Bewohner - durch Einsatz sowohl verkehrsorganisatorischer Mittel als auch gestalterischer baulicher Maßnahmen im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten.

g.) Schrittweise Gestaltung des Straßenraumes in bebauten Gebieten durch den Einsatz begleitender, leitender und verkehrsberuhigender Vegetation. Erhaltung der ortsbildtypischen Obstbaumalleen, der säumenden Baumreihen und Gehölze, sowie der raumbildenden Waldpassagen und Grüngürtel.

Zum Nachweis der Erfüllung der festgelegten Freigabevoraussetzungen wurden die nachstehend angeführten Gutachten und Stellungnahmen (Block 9 u. Block 9B) eingeholt, mit denen sich der Gemeinderat inhaltlich auseinandergesetzt hat:

Block 9:

Beilage 1: Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 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 Lawinenverbauung 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
Block 9B:

- Verkehrsuntersuchung von der Ziviltechniker GmbH Rosinak und Partner vom 11. 09. 2026
- Verkehrstechnische Plausibilitätsprüfung von Dipl HTL Ing Michael Kniha zur Untersuchung Rosinak vom 11.09.2026
- CEF-Maßnahmen: Ergänzung zum Biodiversitätskonzept vom 22.07.2026 vom Büro Land in Sicht von Dipl.Ing. Thomas Proksch

Die Vorgaben aus der Freigabebedingung aus 1995 sind aus folgenden Gründen erfüllt:

- Fehlbestand an Wohnungen für die ortansässige Bevölkerung
  Durch die vorliegende Berechnung der Bevölkerungsentwicklung und dem daraus ableitbaren Wohnungsbedarf (vgl. Beilagen 14 und 15) ist nachvollziehbar und schlüssig dargestellt, dass der vorhandene Bedarf mangels derzeitiger Projekte ohne Freigabe nicht abgedeckt werden kann.
  Dies hat die Gemeinde auch in der Abwanderungs-Statistik junger Menschen für die Jahrgänge 1980 – 2005 (d.h. heute 20-45 jährige) aus Breitenfurt dargestellt:

Methode		von	bis	
	Geburtsjahr	1980	2005	
	HWS und Wegzug	01.01.2000	30.12.2025	**= Brutto Wegzug**
		abzüglich		
	Geburtsjahr	1980	2005	
	und Zuzug	01.01.1980	30.12.2025	
	und HWS am	30.12.2025	30.12.2025	
	und gleiche ZMR-Nummer			**= noch da**

Anzahl	
3 399	Brutto-Wegzug
614	noch da
2 785	**Netto-Wegzug**

  Daraus ist ersichtlich, dass die jungen Menschen abwandern müssen, weile keine Wohnungen verfügbar sind.
- Vorliegen eines rechtskräftigen Teilbebauungsplanes für die entsprechende Aufschließungszone und das angrenzende Gemeindegebiet
  Da bereits ein Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet existiert, wird dieser Teilbereich, für den ein Teilbebauungsplan als Entwurf bereits vorliegt, in den Gesamtbebauungsplan integriert. Dieser Teilbebauungsplan wird vor der Freigabe der Aufschließungszone Nr. 4 vom Gemeinderat beschlossen und kundgemacht werden.
- Sicherstellung, dass durch die Freigabe keine verkehrstechnischen Schwierigkeiten oder unzumutbaren Belastungen im Straßennetz bzw. Anrainerbereich entstehen können
  Hinsichtlich der Verkehrsentwicklung bei Realisierung des Projektes wurde eine Verkehrsuntersuchung von der Ziviltechniker GmbH Rosinak und Partner vom 22. 08. 2024, GZ 24469 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 auch eine Verkehrsuntersuchung vom 08. 06. 2026, GZ 24469 ausgearbeitet, welche die Zufahrt ausschließlich über die Liesingtalstraße (Bauphase 1) behandelt.
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. 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 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.
Nun liegt eine neue aktualisierte Verkehrsuntersuchung mit Stand 11.09.2026 von der Ziviltechniker GmbH Rosinak und Partner vor, die für den in mehreren Bauphasen vorgesehenen Vollausbau eine direkte Verkehrserschließung ausschließlich über die Liesingtalstraße vorsieht.
Dazu wurde eine verkehrstechnische Plausibilitätsprüfung von Dipl HTL Ing Michael Kniha zur Untersuchung Rosinak vom 11.09.2026 durchgeführt.
Anhand der Verkehrsuntersuchungen, sowie der Plausibilitätsprüfung ist gewährleistet, dass es zu keinen verkehrstechnischen Schwierigkeiten oder unzumutbaren Belastungen im Straßennetz bzw. Anrainerbereich kommt.

- Sicherstellung, dass die Zielsetzung gem. § 2 Abs. 3 erfüllt werden
  Sicherstellung durch die Freigabe der Aufschließungszonen die Wanderungsgewinne verlangsamt werden, der Anteil an Zweitwohnsitzern reduziert wird und bis 2010 die Einwohnerzahl von 9000 Personen nicht überschritten wird.
  Durch die vorliegende Berechnung der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnungsbedarfs ist nachgewiesen, dass sich die Bevölkerungszahl deutlich langsamer entwickelt, als die Festlegungen aus dem Jahr 1995 dies vorsehen.
- Sicherstellung, dass der Baumbestand erhalten und in das Siedlungsgebiet integriert wird.
  Der bestehende Baumbestand wird entweder als Forstflächen kenntlich gemacht oder ist als Grünland – Grüngürtel widmungsmäßig festgelegt. Somit ist gewährleistet, dass der Baumbestand in das Siedlungsgebiet integriert und erhalten wird. Weiters werden in einem Raumordnungsvertrag, abzuschließen zwischen der Marktgemeinde Breitenfurt und der BIP-Immobilienverwaltung Ges.m.b.H., Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen (220 neue Bäume) geregelt werden.
- § 4 Sonstige Maßnahmen, Abs. 5 Siedlungswesen und Ortsbild
  Bei dem vorliegendem Entwurf des Teilbebauungsplanes stand eine maßvolle Entwicklung des Ortsbildes im Fokus. Die Umgebung weist in weiten Teilen eine Bebauung der Bauklasse II auf. Im Nordosten ist eine Gebäudehöhe festgelegt, die der Bauklasse IV entspricht. Die überwiegende Bauklasse III, geht stärker auf die Umgebung ein, vermittelt zwischen diesen Rand-Parametern und schafft eine Bebauung, die für eine Ortskern-Entwicklung sinnvoll ist.

Freigabebedingungen (Auszug aus der am 29. Dezember 2001 unter TOP 6 beschlossenen Verordnung):

Abs. 2) Die Voraussetzungen für die Freigabe der Außchließungszonen gelten unverändert.

Abs. 3) Die Voraussetzungen für die Freigabe der Aufschließungszone BK-A4 werden wie folgt spezifiziert:

Indem Aufschließungs- und Bauprojekte hinsichtlich Bedarfsdeckung, Verkehrsaufkommen und Einfügung in die Orts-Struktur zu beurteilen sind, haben sie folgende Angaben zu enthalten:

- Zahl der Wohneinheiten und Verteilung der Rechtsformen (EFH, ZFH, Eigentum, Miete, Pacht)
- Art und Zahl, der geplanten Betriebseinrichtungen (Geschäfte, Lokale, Büros, Praxen)
- Konzepte der nicht-betrieblichen Nachnutzung, sofern keine Ansiedlungen erfolgen
- Verträge über die Bebauungsfristen (nach ROG § 16a, Vertragsraumordnung)
- Gestaltungsvorschläge für die öffentliche Räume.

Die Vorgaben aus den Freigabebedingungen aus der am 29. Dezember 2001 unter TOP 6 beschlossenen Verordnung sind aus folgenden Gründen erfüllt:

- Zahl der Wohneinheiten und Verteilung der Rechtsformen (EFH, ZFH, Eigentum, Miete, Pacht)
  In einem Raumordnungsvertrag werden, abzuschließen zwischen der Marktgemeinde Breitenfurt und der BIP-Immobilienverwaltung Ges.m.b.H., die Anzahl der Wohneinheiten mit 310 begrenzt bzw. eine Maximalzahl von 374 Wohneinheiten geregelt werden. Die Entscheidung, ob diese frei finanziert oder mit einer Genossenschaft errichtet werden, wird zu einem späteren Zeitpunkt detailliert festgelegt.
- Art und Zahl, der geplanten Betriebseinrichtungen (Geschäfte, Lokale, Büros, Praxen)
  Bei dem vorliegendem Projekt und dem Entwurf des Teilbebauungsplanes sind betrieblich genutzten Flächen, wie das Primärversorgungszentrum, Geschäfte, etc. vorgesehen. Detaillierungen können erst im Zuge der Konkretisierung der Einreichplanung erfolgen.
- Konzepte der nicht-betrieblichen Nachnutzung, sofern keine Ansiedlungen erfolgen
  In einem Raumordnungsvertrag werden, abzuschließen zwischen der Marktgemeinde Breitenfurt und der BIP-Immobilienverwaltung Ges.m.b.H., die Errichtung und anschließende Nutzung des Primärversorgungszentrum geregelt werden. Die Nutzung von weiteren betrieblichen Einheiten kann erst im Zuge der Detailplanung erfolgen und wird sich an den marktwirtschaftlichen Bedingungen (Nachfrage, Branchen, etc.) orientieren.
- Verträge über die Bebauungsfristen (nach ROG § 16a, Vertragsraumordnung)
  In einem Raumordnungsvertrag werden, abzuschließen zwischen der Marktgemeinde Breitenfurt und der BIP-Immobilienverwaltung Ges.m.b.H., die Bebauungsphasen geregelt werden.
- Gestaltungsvorschläge für die öffentliche Räume.
  Gestaltungsvorschläge für die öffentlichen Räume sind durch das vorliegende Projekt und den Entwurf des Teilbebauungsplanes in ausreichender Tiefe berücksichtigt.

Die vorgegebenen Punkte für die Freigabe der Bauland - Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 wurden im Detail behandelt. Alle Freigabebedingungen sind erfüllt und der Gemeinderat kann die Aufschließungszone freigeben.

In der Bausperre für die BK-A4, beschlossen vom Gemeinderat am 06. 11. 2024, TOP 2 wurde folgendes verordnet:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt beschließt in seiner Sitzung am **06. 11. 2024, TOP 2** folgende

VERORDNUNG

§ 1

Gemäß § 26 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wird für die im **beiliegenden Plan (Beilage 1), der ein wesentlicher Bestandteil dieser Verordnung ist, umrandeten und farblich gelb und blau dargestellten Bereiche** der Marktgemeinde Breitenfurt**,** eine Bausperre erlassen.

§ 2
Zweck der Bausperre

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Breitenfurt soll dahingehend geändert und überarbeitet werden, dass einerseits die Voraussetzungen für die Errichtung einer Primärversorgungseinheit gemäß dem Bundesgesetz über die Primärversorgung in Primärversorgungseinheiten (Primärversorgungsgesetz – PrimVG), BGBl. I Nr. 131/2017 in der geltenden Fassung, geschaffen und deren Standort durch die Widmung Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz „Primärversorgungseinheit“ zugeordnet werden und andererseits die Freigabevoraussetzungen gemäß § 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, der bestehenden Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 ergänzt und überarbeitet werden sollen.

Aufgrund der Tatsache, dass die bestehende Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 eine Baulandreserve von 59.000 m^2 darstellt, der größte zusammenhängende Entwicklungsbereich ist und außerdem im Zentrum der Marktgemeinde Breitenfurt, Gebiet „Ost“ liegt, ist ein Regulierungsbedarf in raumplanerischer Hinsicht im Hinblick auf die Ergänzung, Überarbeitung und Festlegung der Freigabevoraussetzungen für diesen Bereich gegeben. Dieser Regulierungsbedarf betrifft die Sicherstellung der technischen und sozialen Infrastruktur, einer Funktionsdurchmischung (ev. auch vertikal) unter Beachtung der verkehrlichen Voraussetzungen (wie die Verbesserung der Durchwegung, Konzept der kurzen Wege, des Rad- u. Fußgängerverkehrs, als auch des öffentlichen Verkehrs), die Erhaltung des Charakters der Marktgemeinde Breitenfurt hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes, sowie die bedarfsgerechte, strukturverträgliche, geordnete Entwicklung der Baulandreserve, jeweils durch Ergänzung, Überarbeitung und Festlegung der Freigabevoraussetzungen. Diese Freigabevoraussetzungen sollen sowohl für den als Bauland-Kerngebiet, als auch künftig als Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz „Primärversorgungseinheit“ gewidmeten Bereich der derzeitigen Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 gelten.

§ 3
Zielsetzung

Die Marktgemeinde Breitenfurt hat sich aufgrund der in § 2 angeführten Tatsachen und Überlegungen entschlossen, das Örtliche Raumordnungsprogramm zu überarbeiten und abzuändern.

Ziel der Marktgemeinde Breitenfurt ist es

1. für den im beiliegenden Plan, Beilage 1, gelb dargestellten Bereich, die Widmung Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz „Primärversorgungseinheit" zu verordnen;

2. für die bestehende Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4, das sind die im beiliegenden Plan, Beilage 1, gelb und blau dargestellten Bereiche, nachstehende, sachgerechte Freigabevoraussetzungen gemäß § 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, festzulegen, welche für eine Freigabe – **sofern nachstehend nicht ausdrücklich abweichend festgelegt** – kumulativ erfüllt sein müssen:

a. Vorliegen eines Fehlbestandes an Wohnungen zur Deckung des Wohnbedürfnisses im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Breitenfurt;

b. Vorliegen eines rechtswirksam verordneten Bebauungsplans für den Bereich der gegenständlichen Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4;

c. Sicherstellung, dass es durch die Freigabe der gegenständlichen Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 nicht zu einer Überlastung des Straßennetzes kommt;

d. Fertigstellung oder Sicherstellung der Ausführung einer 8,5 m breiten Erschließungsstraße von der Hauptstraße aus samt dem erforderlichen Brückenbauwerk über die „Reiche Liesing", insbesondere durch geeignete Maßnahmen gemäß § 17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung;

e. Fertigstellung oder Sicherstellung der Ausführung der sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen (einschließlich sozialer Infrastruktur), welche im Zusammenhang mit der Freigabe der gegenständlichen Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 erforderlich werden, insbesondere durch geeignete Maßnahmen gemäß § 17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung;

f. Fertigstellung oder Sicherstellung der Ausführung einer Primärversorgungseinheit gemäß dem Bundesgesetz über die Primärversorgung in Primärversorgungseinheiten (Primärversorgungsgesetz – PrimVG), BGBl. I Nr. 131/2017 in der geltenden Fassung, auf dem künftig als Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz „Primärversorgungseinheit" gewidmeten Bereich der derzeitigen Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4, insbesondere durch geeignete Maßnahmen gemäß § 17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung;

g. Vorliegen eines verbindlich umzusetzenden Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung samt verbindlichem Grünraumkonzept unter Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels und eines verbindlichen Konzeptes zur Umsetzung Formen alternativer Energiegewinnung, insbesondere durch geeignete Maßnahmen gemäß § 17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung;

h. Vorliegen eines verbindlich umzusetzenden Mobilitätskonzeptes, welches Maßnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs beinhaltet, samt eines verbindlichen Konzeptes nach dem „Prinzip der kurzen Wege“, welches eine Durchwegung für den Rad- und Fußgängerverkehr beinhaltet, insbesondere durch geeignete Maßnahmen gemäß § 17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung.

Durch die Überarbeitung und dauernde Kontrolle des Örtlichen Raumordnungsprogramms soll sichergestellt werden, dass die Ortsstruktur und der Charakter der Marktgemeinde Breitenfurt erhalten bleiben und die Widmungsfestlegungen entsprechend den neuen Bedürfnissen entwickelt werden können.

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung bzw. Grundteilung erfolgt, welche den Intentionen des Örtlichen Raumordnungsprogramms zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, ist es daher unbedingt erforderlich, dass die Verordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft tritt.

§ 4
Inkrafttreten

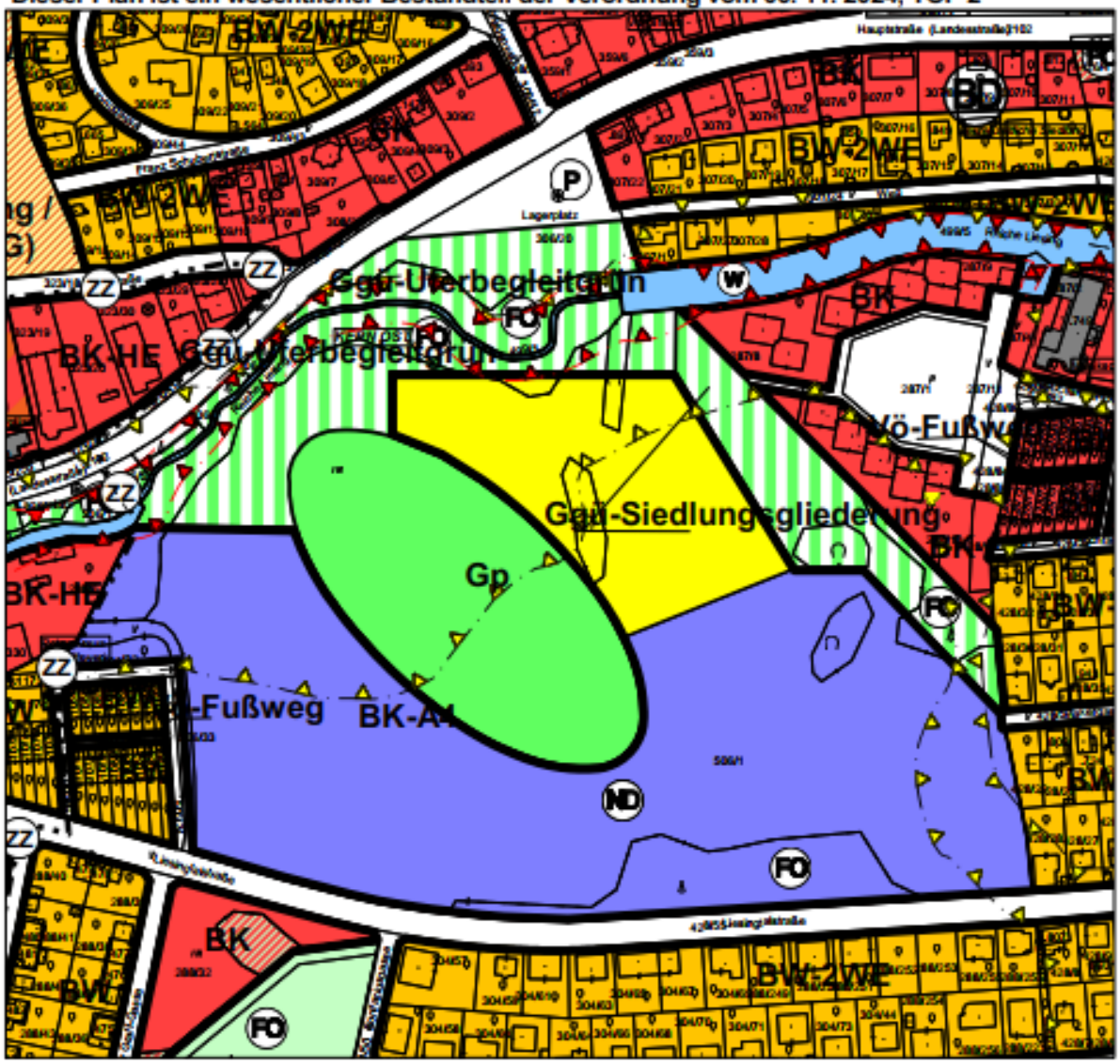
Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung 1973 mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Der Bürgermeister
Wolfgang Schredl

Angeschlagen am: 07. 11. 2024
Abgenommen am:

Beilage 1 – Geltungsbereiche der Bausperre

Marktgemeinde Breitenfurt
BEILAGE 1
Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Bausperre
(Ausschnitt Flächenwidmungsplan, Blatt 3)
zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes
Dieser Plan ist ein wesentlicher Bestandteil der Verordnung vom 06. 11. 2024, TOP 2



Legende:

Maßstab 1:2.500

Geltungsbereiche der Bausperre

Bereich für die Ausweisung der Widmung BS-Primärversorgungseinheit

N

Planverfasser:
Technisches Büro für Raumplanung u. Raumordnung
DI Friedmann u. Aujesky OG
Pantitschkogasse 8-12/4/6
1230 Wien

Der Gemeinderat kann die Bausperre für die BK-A4, beschlossen vom Gemeinderat am 06. 11. 2024, TOP 2, aufheben, da die in § 3 angeführten Zielsetzungen erfüllt sind.

Begründung:
Die Erforderlichkeit der Bausperre besteht nicht mehr, da einerseits durch die Freigabe der Aufschließungszone Bauland-Kerngebiet-Aufschließungszone Nr. 4 (BK-A4) das Ziel der Bausperre, die Freigabevoraussetzungen neu festzulegen, weggefallen ist und andererseits die Voraussetzungen für die Errichtung einer Primärversorgungseinheit gemäß dem Bundesgesetz über die Primärversorgung in Primärversorgungseinheiten durch den Abschluss eines Raumordnungsvertrages gemäß § 17 Abs 3 und Abs 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 geschaffen werden.

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

VERORDNUNG ZUR FREIGABE DER BK-A4
IN DER KATASTRALGEMEINDE BREITENFURT
DER MARKTGEMEINDE BREITENFURT BEI WIEN

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien beschließt in seiner Sitzung am . . 2026 unter TOP folgende

VERORDNUNG

§1

Aufgrund des § 16, Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung und der Erfüllung der festgelegten Freigabevoraussetzungen wird die Bauland - Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 (BK-A4) freigegeben.

§ 2

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

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:
Abgenommen am: