



# Marktgemeinde Breitenfurt

2384 Breitenfurt, Hirschentanzstraße 3

Pol. Bezirk: Mödling

Land: NÖ

Breitenfurt, 29. November 2024  
Bgm. Schredl / Dr. Polgar  
[office@gemeinde-breitenfurt.at](mailto:office@gemeinde-breitenfurt.at)  
Tel: 02239 2342 22

Liebe Breitenfurterinnen, liebe Breitenfurter,

aus gegebenem Anlass und um den vielen im Umlauf befindlichen Gerüchten wichtige Informationen entgegenzuhalten, hat Hofrat Dipl.-Ing. Leopold Kuderer, langjähriger Leiter des Gebietsbauamtes Mödling, für die Marktgemeinde Breitenfurt eine Zusammenfassung der wichtigsten Fakten um die Aufschließungszone BK-A4 zusammengestellt. Ich möchte Ihnen diese hiermit zur Kenntnis bringen.

Ihr

Bürgermeister  
Wolfgang Schredl

Im Auftrag von Bürgermeister und Vizebürgermeister der Marktgemeinde Breitenfurt übermittle ich im Hinblick auf die Volksbefragung am 8.12.2024 folgende gutachterliche Beurteilung:

### Zum Thema Baulandwidmung

- 1969** wurde gegenständliches Grundstück, also bereits mit dem ersten Flächenwidmungsplan der Gemeinde Breitenfurt, als Bauland gewidmet (also vor **55** Jahren) - unter Bgm. Haspel;
- 1976** wurde dieses Grundstück zu Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone mit Freigabebestimmungen gewidmet (also vor **48** Jahren) - unter Bgm. Sereda
- 1995** wurden die Freigabebedingungen neu definiert (also vor **29** Jahren) - unter Bgm. Herzig;
- 2001** erfolgte die Umwidmung in Bauland - Kerngebiet - Aufschließungszone mit Freigabebedingungen (also vor **23** Jahren) - ebenfalls unter Bgm. Herzig

Auszugsweise seien hier die für die damalige Entscheidung maßgeblichen Argumente aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom **29. November 2001** zitiert, die bis heute unverändert Gültigkeit haben, (siehe „Verhandlungsschrift über die Sitzung des Gemeinderates am Donnerstag, 29. November 2001“):

- „Die Verlagerung der Kernzone ist ein **funktionelles Erfordernis**“
- „Ein **Stillstand** ist nicht erzielbar“
- „Ganz Breitenfurt **ermangelt eines Ortszentrums**“
- „Ein Siedlungskörper **kann auf Dauer nicht gedeihen**, wenn das Zugehörigkeitsgefühl nicht aufkommen kann und nirgendwo Raum für das Gemeinsame findet“
- „Werden die Einfamilienhäuser auf alle Baulandflächen erstreckt, so **nimmt sich Breitenfurt jede Entwicklungschance**“
- „**Verzichtet Breitenfurt langfristig auf ein Kerngebiet im Siedlungsschwerpunkt, dann verurteilt es sich selbst dazu, für immer eine Pendlergemeinde zu bleiben, die vom Zuwachs des eigenen motorisierten Individualverkehrs in die Enge getrieben wird, während der Nachwuchs abwandern muss.**“

Soweit ein Auszug aus den bislang letztmaligen und daher nach wie vor aktuell gültigen Begründungen und Argumenten des damaligen Bürgermeisters und Gemeinderates für die Widmung des gegenständlichen Grundstücks als **Bauland - Kerngebiet - Aufschließungszone - mit Freigabebedingungen**.

### Zum Thema Aufschließungszone

Aufschließungszonen können im Bauland dann verordnet werden, wenn für die Freigabe einer Bebauung noch Bedingungen zu erfüllen sind; diese müssen aber klar, bestimmt und erfüllbar sein und sollen grundsätzlich die Voraussetzungen für eine Bebauung schaffen und nicht eine Bebauung **verhindern**.



Die 2001 beschlossenen Freigabebedingungen blieben allerdings 23 Jahre bis heute unbearbeitet und unbehandelt weshalb im Zuge der geltenden Bausperre vom 6.11.2024 nun neue Freigabebedingungen erarbeitet und verordnet werden müssen und zwar mit folgenden wesentlichen Zielen:

- Die Auswirkungen einer Bebauung auf die **Verkehrssituation** in Breitenfurt sind zu prüfen.
- Der **Hochwasserschutz** unter Berücksichtigung der gelben und roten Zonen ist nachweislich zu gewährleisten.
- Ein **Bebauungsplan** samt **Bebauungsbestimmungen** ist auszuarbeiten und zu verordnen, u.a. mit **Baufuchtlinien, Freiflächen, Bauungsweise, Bauungshöhe, Bauungsdichte, Freiraumgestaltung** etc. .
- Darüber hinaus besteht die Möglichkeit im Rahmen einer Vertragsraumordnung mit der Grundeigentümerin zusätzliche Vereinbarungen zu treffen.

### **Zum Thema Freigabe**

Der Gemeinderat hat grundsätzlich das Seine dazu beizutragen, die Freigabebedingungen **so rasch wie möglich** zu erfüllen; Ziel einer örtlichen Raumplanung ist es, dass diese auch tatsächlich umgesetzt wird.

Eine Freigabe ist auch **keine Umwidmung**, sondern legt fest, **ab wann** und nicht **ob überhaupt** gebaut werden darf - dass das gegenständliche Grundstück für eine Bebauung bestimmt ist, steht seit 55 Jahren fest!

### **Zum Thema Umwidmung**

Für eine Umwidmung (in Grünland) muss ein **raumordnungsrelevant begründeter** Änderungsanlass gem. § 5 NÖROG gegeben sein, nämlich:

- Änderung der Rechtslage (ist nicht der Fall)
- wesentliche Änderung der Grundlagen (ist nicht der Fall)
- wenn verbesserte Planungsgrundlagen eine Unschärfe des derzeitigen Raumordnungsprogrammes aufzeigen (ist nicht der Fall) und
- wenn dies zur Vermeidung erkennbarer Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient (trifft ebenfalls nicht zu, diese Bestimmung bezieht sich im Wesentlichen auf die Verpflichtung der Landesregierung zur permanenten Beobachtung der Auswirkungen von **überörtlichen** Raumordnungsprogrammen auf die Umwelt und Raumstruktur)

Auch die **verbindlichen** Planungsrichtlinien des § 14 NÖROG müssten für eine Widmungsänderung eingehalten werden, wie z.B.:

- Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen.
- Wohnbauland (BW, BK, BA) ist ... an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich verschließbare Ortsbereiche entstehen, bzw. bestehende Siedlungsstrukturen in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert werden.
- Die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde ist in ihrer Gesamtheit so auszurichten, dass sie zum überwiegenden Anteil in jenen Siedlungsteilen erfolgt, welche in der jeweiligen Gemeinde über die beste Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfügen.

In der Zusammenschau all dieser Bestimmungen würde eine Rückwidmung dieses Bauland Kerngebietes in Grünland - noch dazu in der Kernzone von Breitenfurt - sowohl den Grundanforderungen des NÖROG als auch den Zielen der örtlichen Raumplanung der letzten 55 Jahre widersprechen.

### **Zum Thema Bauland Sondergebiet - PVE**

Grundsätzlich bedarf es gar keiner Umwidmung, weil eine Primärversorgungseinrichtung als klassische Kernnutzung im Bauland Kerngebiet jedenfalls zulässig ist.

Eine derartige Widmung **stellt aber sicher**, dass auf dem als BS - PVE gewidmeten Grundstücksteil **nichts anderes gebaut** werden darf als ausschließlich eine PVE.