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

Wien, am 18. 08. 2026

Behandlung der eingelangten Stellungnahmen Änderung 2026-1 des Bebauungsplanes und digitale Neudarstellung der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien

BLOCK 1:
Am 27. 03. 2026 wurden uns von der Gemeinde 9 Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

3.01 Stellungnahme von [redacted]
3.02 Stellungnahme von [redacted]
3.03 Stellungnahme von [redacted]
3.04 Stellungnahme von [redacted]
3.05 Stellungnahme von [redacted]
3.06 Stellungnahme von [redacted]
3.07 Stellungnahme von [redacted]
3.08 Stellungnahme von [redacted]
3.09 Stellungnahme von [redacted]

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. 20. März 2026
949 Blg. Pokis

An den Bürgermeister Herrn Wolfgang Schredel und den Gemeinderat **BREITENFURT**

Betreff: Protest gegen den Verbau der Breiteneder Gründe

Wir, [redacted]

protestieren vehement gegen dieses Bauvorhaben ! Gegen das PVZ haben grundsetzlich nichts einzuwenden, jedoch ist der Verbau von 3 bis 5 stöckigen Wohnhäusern überhaupt kein Bedarfund würde sowieso nicht in die herrliche Umgebung passen ! Abgesehen davon ist der Verkehr jetzt schon stark genug ! Pro Familie würden etwa zwei PKW dazukommen !! Man kann sich ausrechnen, wie viele das sein würden ! Haben in den 70 er Jahren gebaut und leben seit fast 45 Jahren in unmittelbarer Nähe der Breiteneder Gründe. Sind absolut gegen diesen BODENFRASS ! Wir sind froh, daß wir noch diesen dörflichen Charakter haben. Die letzten Grünflächen

gehören gerettet ! Außerdem gehört diese Wiese wieder der Öffentlichkeit zugängig gemacht. Die letzten grünen Oasen sollten wir unbedingt bewahren ! Haben bei Regengüssen mitbekommen, daß diese Wiese wie ein Retensionsbecken, uns vor Überschwemmungen gechützt hat !

Wir hoffen, daß Sie Alle darüber noch einmal nachdenken !!!

mit freundlichen Grüßen

Brfk. am 19.03.2026

[redacted]

Stellungnahme des Ortsplaners:

Im Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 des aufgelegten Bebauungsplan wird die Gebäudehöhe aufgrund der **städtebaulichen Studie über den „Wiesenpark“ von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski (vgl. Beilage 2)** geändert.

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

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 teilwiese 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 Weiterbauens 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.

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.

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.

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**).

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.

Von der **Wildbach- und Lawinenverbauung** 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, die im Verordnungstext folgendermaßen formuliert sind:

- 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 bebauuenden 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 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.

Es wird dem Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt aus fachlicher Sicht empfohlen der Stellungnahme nicht zu entsprechen.

[redacted]:

[redacted]

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. 25. März 2026
Zl. 992 Blg. ohne

Einschreiben
An die
Gemeinde Breitenfurt
z. Hd. Hr. Bürgermeister Schredl
Hirschentanzstrasse 3
2384 Breitenfurt

Betrifft: Änderung Bebauungsplan „Breitenederwiese" der KG Breitenfurt, Grst. Nr. 49/3, 56/4, 57/1 und 64/2

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Nach Einsichtnahme des geänderten Bebauungsplanes für oben genannte Grundstücke möchten wir hiermit dagegen Einspruch erheben.
Abgesehen davon, dass ein Grossteil der Breitenfurter(innen) sich sowieso gegen diese Form der Verbauung ausgesprochen hat, was anscheinend keinen Eindruck bei ÖVP, SPÖ und Neos hinterlassen hat, ist es mehr als verwunderlich, dass trotz der nach wie vor bestehenden Gegenargumente der Wille zur Gesamtverbauung der Wiese vorhanden ist.
Abgesehen vom Verkehrsproblem zu den Stosszeiten, was sowieso hinlänglich bekannt ist, darf man die Hochwassersituation nicht unterschätzen. Besonders wir in Ostende fürchten uns vor noch mehr Wassereinbrüchen als wir bis jetzt schon bewältigen müssen.
Auch das Versprechen der Frau Breiteneder, der Gemeinde im Fall der Durchführung des Projektes 6.000.000,-- Euro zukommen zu lassen, erscheint in Anbetracht der Tatsache, dass die Schul-, Hort- und Kindergartensituation durch Ausbau weit mehr kosten würde, eher unzureichend.
Damit kein falscher Eindruck entsteht, möchten wir noch betonen, dass wir sehr wohl unser PVZ für notwendig erachten und froh sind, ein solches zu haben.

Wahrscheinlich hätte es durch einen offeneren Umgang im Hinblick auf Bevölkerungsinformation keine so große Abwehrhaltung gegeben und auch die plötzliche trotzige Einzäunung ohne wenigstens einen schmalen Durchgang für die Schulkinder zu belassen, trägt nicht gerade zu einer Sympathiekundgebung unsererseits bei. Ganz abgesehen vom völlig übertriebenen Securityschutz beim Zusammentreffen mit den besorgten Breitenfurtern.
Wie auch immer, durch diese Aktion sind viele Freundschaften abgekühlt und unser Stolz auf die Gemeindeführung hat einen ordentlichen Dämpfer erhalten.

Trotzdem mit vorzüglicher Hochachtung



Stellungnahme des Ortsplaners:

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.

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.

Von der **Wildbach- und Lawinenverbauung** 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, die im Verordnungstext folgendermaßen formuliert sind:

- 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 bebauuenden 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 $HQ_{100\ \text{incl. IF}}$ 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 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.

Bezüglich der Infrastruktur ist zu sagen, dass die zukünftigen Infrastrukturabgaben in einem Raumordnungsvertrag abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Breitenfurt und der BIP-Immobilienverwaltung Ges.m.b.H. geregelt werden.

Es wird dem Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt aus fachlicher Sicht empfohlen der Stellungnahme nicht zu entsprechen.

[redacted]:

[redacted]

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. 17. März 2026
Zl. 912 Blg. einy.

An das
Gemeindeamt Breitenfurt
z.Hd. Herrn Bürgermeister Wolfgang Schredl
Hirschentanzstraße 3
2384 Breitenfurt
EINGESCHRIEBEN

Breitenfurt, 12.03.2026

Betreff: Stellungnahme zum neuerlichen Entwurf – Änderung 2026-1 des Bebauungsplanes „Breiteneder Wiese", Breitenfurt Ost Erstellt durch: Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann & Aujesky OG, 1230 Wien, Pantlitschkogasse 8–12/4/6

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

im Zuge der Einsichtnahme in den neuerlichen Entwurf des Bebauungsplanes „Breiteneder Wiese" (Änderung 2026-1) erlaube ich mir, nachstehende **formelle Stellungnahme** einzubringen. Die Prüfung des Entwurfes zeigt, dass dieser in mehreren zentralen Punkten erhebliche fachliche, verfahrensrechtliche und inhaltliche Mängel aufweist, die eine rechtssichere Beschlussfassung derzeit nicht ermöglichen.

1. Grundsätzliche Anforderungen an einen Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist ein verbindliches Instrument der örtlichen Raumordnung. Seine Rechtmäßigkeit setzt voraus, dass:

- **alle relevanten öffentlichen und privaten Interessen vollständig ermittelt, bewertet und abgewogen** werden,
- **fachliche Grundlagen** (Gutachten, Untersuchungen, Prognosen) vorliegen,
- **Erschließung und Infrastruktur gesichert** sind,
- **Bürgerbeteiligung ordnungsgemäß durchgeführt und dokumentiert** wird,
- **Umwelt- und Klimabelange** berücksichtigt werden,
- **Widerspruchsfreiheit zum Flächenwidmungsplan** besteht.

Der vorliegende Entwurf erfüllt diese Anforderungen nachweislich nicht.

2. Festgestellte Mängel des Entwurfes

2.1 Unzureichende Berücksichtigung übergeordneter Planungsziele

- Klimaschutz, Mobilität und nachhaltige Entwicklung werden nicht ausreichend dargestellt.
- Die Erreichbarkeit von Haltestellen, Gehwegen, Durchwegungen, barrierefreien Zugängen sowie Radverbindungen fehlt vollständig.

2.2 Fehlende oder unzureichende Erschließungskonzepte

- Die gesicherte Erschließung ist nicht nachgewiesen.
- Verkehrsflächen, Zufahrten für Einsatzfahrzeuge, Umkehrflächen, Straßenbreiten sowie Fuß- und Radwege sind nicht dargestellt.
- Ein Bebauungsplan ohne gesicherte Erschließung ist **nicht vollziehbar**.

2.3 Unvollständige Infrastrukturbetrachtung

- Auswirkungen auf Kindergärten, Schulen, soziale Einrichtungen und technische Infrastruktur wurden nicht untersucht.
- Die bestehende Auslastung dieser Einrichtungen ist bereits heute hoch.

2.4 Mängel in Transparenz und Bürgerbeteiligung

- Die Dokumentation der Bürgerbeteiligung weist erhebliche Defizite auf.
- Unzureichende Information der Bevölkerung führt regelmäßig zu Einsprüchen, Verzögerungen und Vertrauensverlust.

2.5 Fehlende oder unzureichende Gutachten

Es fehlen wesentliche fachliche Grundlagen, insbesondere zu:

- Verkehr
- Umwelt und Klima
- Hochwasser und Regenwassermanagement
- Mobilität

Fehlende Gutachten führen regelmäßig zur **Aufhebung von Bebauungsplänen** durch Aufsichtsbehörden oder Gerichte.

2.6 Abwägungs- und Verfahrensfehler

Es bestehen Hinweise auf:

- unzureichende Abwägung öffentlicher und privater Interessen
- fehlende Umweltprüfung
- mangelnde Beteiligung der Öffentlichkeit
- mögliche Widersprüche zum Flächenwidmungsplan

Dies stellt ein erhebliches rechtliches Risiko dar und gefährdet die Rechtssicherheit des gesamten Verfahrens.

3. Ortsbezogene Problemlagen, die zwingend zu berücksichtigen sind

3.1 Verkehrliche Überlastung und Mobilität

Breitenfurt ist eine ausgeprägte Pendlergemeinde.

- Die B13 ist zu Stoßzeiten bereits heute überlastet.
- Zusätzliche Bebauung ohne Verkehrsentlastungsmaßnahmen verschärft die Situation erheblich.

Bewertung: Ein Bebauungsplan muss ein **schlüssiges Mobilitätskonzept** enthalten, das bestehende Engpässe berücksichtigt.

3.2 Ortsentwicklung und Großprojekt

- Das geplante Großprojekt mit mehreren hundert Wohneinheiten gefährdet den dörflichen Charakter und führt zu einer möglichen Verstädterung.
- Kindergärten, Schulen und soziale Einrichtungen sind bereits ausgelastet.
- Politische Unsicherheiten (Volksbefragungen, Rechtsstreitigkeiten) erschweren langfristige Entwicklungsstrategien.

Bewertung: Bebauungspläne müssen **maßvoll, ortsverträglich und infrastrukturell abgesichert** sein.

3.3 Hochwasser-, Boden- und Naturschutzrisiken

- Teile der potenziellen Bauflächen liegen im Abflussbereich der „Reichen Liesing".
- Starkregenereignisse zeigen, dass zusätzliche Versiegelung das Risiko für Anrainer erhöht.

Bewertung: Es sind **strenge ökologische und geologische Prüfungen** erforderlich; Versiegelung ist zu minimieren.

3.4 Finanzielle und administrative Belastungen

- Jede zusätzliche Erschließung verursacht langfristige Kosten, die das Gemeindebudget erheblich belasten.

Bewertung: Der Bebauungsplan muss **finanzielle Nachhaltigkeit** sicherstellen und darf die Gemeinde nicht überfordern.

4. Schlussfolgerung

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes weist in mehreren zentralen Punkten erhebliche fachliche und verfahrensrechtliche Mängel auf. Besonders kritisch sind:

- fehlende ortsgerechte Erschließung
- unzureichende Abwägung der Vor- und Nachteile
- mangelnde Bürgerbeteiligung
- fehlende Gutachten
- unzureichende Berücksichtigung von Verkehr, Umwelt, Klima und Infrastruktur

Diese Mängel führen zu **fehlender Rechtssicherheit** und gefährden die **Umsetzbarkeit** des Plans. Ohne umfassende Überarbeitung besteht ein erhebliches Risiko, dass der Bebauungsplan im Vollzug scheitert oder im Rechtsmittelverfahren aufgehoben wird.

Ich ersuche daher um **Berücksichtigung aller genannten Punkte** und um entsprechende Überarbeitung des Entwurfes.



Stellungnahme des Ortsplaners:

Wie schon im Motivenbericht erwähnt, ist das Grundstück derzeit 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. Dies gilt auch für den Bereich des PVZ. Die dafür vorgesehenen Bereiche erhalten daher nur eine Bebauungsdichte von 5 Prozent, die offene Bebauungsweise 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.). Damit ist auch eine Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm gegeben.

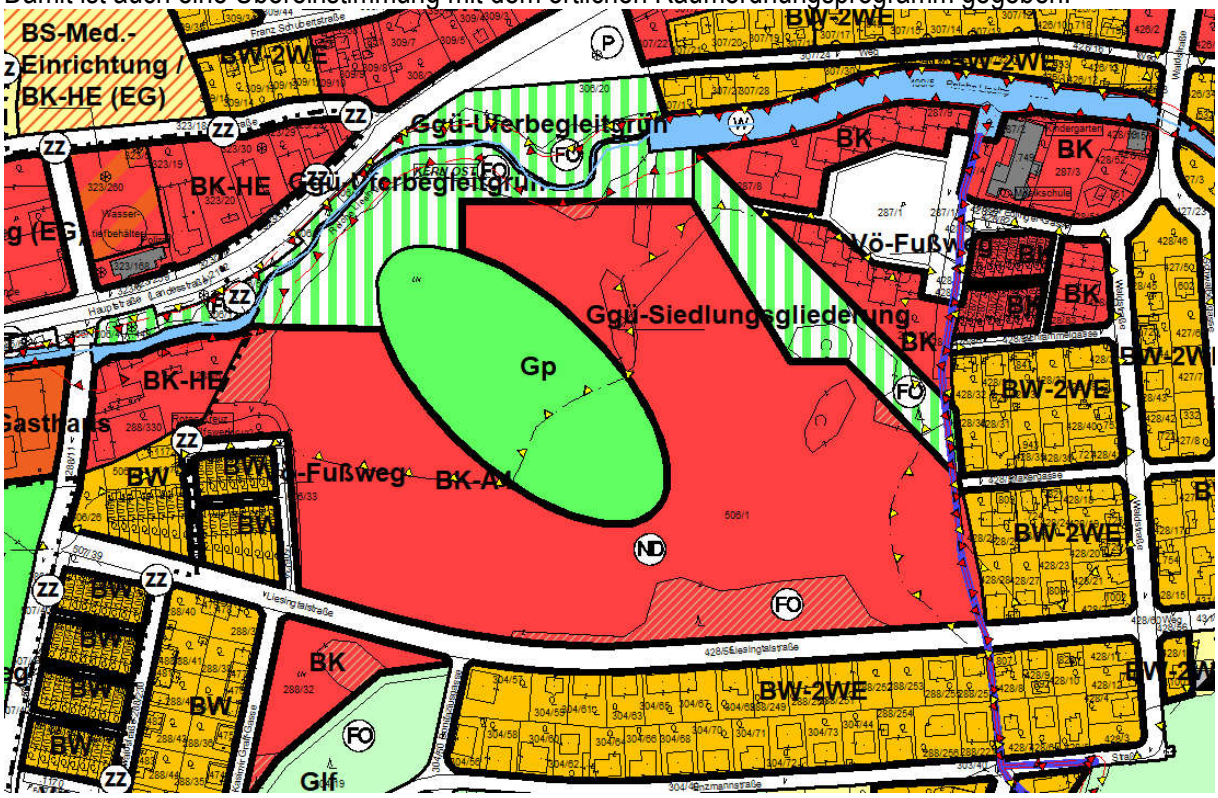


Abb. 3a derzeitig rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab mit den aktuellen Daten von der Wildbach- und Lawinenverbauung

In der aktuellen **städtebaulichen Studie über den „Wiesenpark" von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski (vgl. Beilage 2)** 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

Hinsichtlich der unzureichenden Abwägung der Vor- u. Nachteile ist zu sagen, dass zum Beispiel, die im Motivenbericht dargestellte Variante 2 der Bebauungsstudien aufzeigt, dass bei einer Beibehaltung der Baufelder, einer Parzellengröße von 700 m^2 und der Festlegungen vom dd – Dichtediagramm, der offenen Bebauungsweise und der GH – Gebäudehöhe in Hanglage, ca. 136 bis 201 Wohnungen möglich sind.
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. Die höheren Kosten wurden nicht explizit berechnet, denn 700 m^2 Parzellen haben einen Anschluss ans öffentliche Gut zu erhalten und sind nicht anders aufzuschließen. Diese Straßen sind von der Gemeinde herzustellen und auch als solche zu widmen. Bei den gegenständlichen Parzellengrößen bzw. Baufeldern ist eine Teilung als Fahnenparzellen möglich und die Erreichbarkeit der einzelnen Baufelder obliegt dem Grundeigentümer. Daher ergeben sich bei dieser Variante keine Kosten für die Gemeinde.

Jeder Entwurf eines Bebauungsplans (Änderung bzw. teilweise Neuerlassung eines Bebauungsplanes) wird vor dem Beschluss durch den Gemeinderat exakt 6 Wochen lang im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufgelegt. Dies ist im § 33 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) gesetzlich verankert. Jede Person (unabhängig von Wohnsitz oder Eigentum) darf den Entwurf einsehen und während der 6-wöchigen Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme abgeben. Eine Bürgerbeteiligung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und kann daher nur freiwillig von der Gemeinde selbst initiiert werden.

Im Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 des aufgelegten Bebauungsplan wird die Gebäudehöhe aufgrund der **städtebaulichen Studie über den „Wiesenpark“ von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski (vgl. Beilage 2)** geändert.
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

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 teilwiese 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 Weiterbauens 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.

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.

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.

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**).

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.

In der aktuellen **städtebaulichen Studie über den „Wiesenpark“ von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski (vgl. Beilage 2)** 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 Lawinenverbauung** 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, die im Verordnungstext folgendermaßen formuliert sind:

- 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 bebauuenden 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 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.

Hinsichtlich des Regenwassermanagement kommen auch für diesen Bereich die derzeit geltenden Bebauungsvorschriften (§ 8) zur Anwendung.
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 freizuhaltenden Flächen sind pro Baufeld ebenfalls in der **Tabelle (vgl. Abb. 15a bzw. Beilage 1)** angegeben.

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 Geschoßfläche - 25% innere Erschließung*	*Anzahl der Wohnungen bei 85 m2*	Fläche Versickerung 40%	Größe des Baufeldes abzüglich der 40% Versickerungs-fläche
A	7.062,10	1,0	7.062,10	~~15~~ II,III	~~5~~ 4	~~1.412,42~~ 1.765,53	2.381,70	*5.269,58*	*62*	2.824,84	4.201,26
B PVZ	6.902,10	0,7	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	0,7	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	1,0	3.508,90	~~12~~ III	4	877,23	1.643,50	*2.631,68*	*31*	1.403,56	2.105,34
E	4.596,50	0,7	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	1,0	9.939,60	~~12~~ III	4	2.484,90	~~5.681,80~~ 5.579,90	*7.454,70*	*88*	3.975,84	5.963,76
G	5.942,40	0,75	4.456,80	~~9~~ III	~~3~~ 4	~~1.485,60~~ 1.114,20	3.209,70	*3.342,60*	*39*	2.376,96	3.565,44
GESAMT	**47.726,70**	**0,84**	**39.858,99**					~~*29.867,25*~~ 26.243,65	~~*308 - 351*~~ 308	**19.090,68**	

Abb. 15a Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 digitale Ermittlung der Flächen und eigene Berechnung

Bezüglich der Infrastruktur ist zu sagen, dass die zukünftigen Infrastrukturabgaben in einem Raumordnungsvertrag abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Breitenfurt und der BIP-Immobilienverwaltung Ges.m.b.H. geregelt werden.

Einerseits wurde die **Bevölkerungsprognose für das Jahr 2036 (vgl. Beilage 14)** ermittelt. Da alle Gemeinden rund um Wien wachsen, kann davon ausgegangen werden, dass sich das Wachstum aufgrund der steigenden Grundstückspreise und der immer restriktiver werden Neuausweisung von Wohnbauland, der Änderungen im Bebauungsplan, der vorhandenen Infrastruktur und des moderaten Entwicklungsziels der Marktgemeinde Breitenfurt bei 9.500 bis 10.000 Einwohnern (mit Nebenwohnsitzern) einpendeln wird.

Weiters wurde eine **Wohnbedarfsermittlung (Rechnerische Ermittlung der Wohnbaulandreserve für das Jahr 2036) (vgl. Beilage 15)** durchgeführt. Diese Berechnung bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet. Der Wohnbaulandbedarf im Prognosezeitraum beträgt 5,41 ha für 481,72 Wohnungen. Diese 481,72 Wohnungen beziehen sich auf das gesamte Gemeindegebiet und beziehen sich nicht ausschließlich auf den aufgelegten Bebauungsplan.

Es wird dem Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt aus fachlicher Sicht empfohlen der Stellungnahme nicht zu entsprechen.

[redacted]

[redacted]

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. 26. März 2026
Zl. 1004 Blg. .....

An die

Marktgemeinde Breitenfurt

Hirschentanzstraße 3

A-2384 Breitenfurt

z.H. BM Wolfgang Schredl

Betreff:

Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes 2026-1 in 2384 Breitenfurt

Breitenfurt, am 23.3. 2026

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

meine Stellungnahme bezieht sich auf die aufliegenden Entwürfe in Plan- und Textform zur Änderung 2026-1 des Bebauungsplans für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Breitenfurt, Planblätter 49/3, 56/4, 57/1 und 64/2 sowie deren digitaler Neuerstellung, verfasst durch das Technische Büro für Raumplanung und Raumordnung DI Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien:

Die Vergabe der Planungsleistungen an ein Technisches Büro ist zu hinterfragen. Für Entwurfsplanungen, die einen örtlichen und wahrscheinlich sogar regionalen Einfluss auf Bewohner, Ökologie und Infrastruktur nehmen werden, stünden auch qualifizierte Ziviltechnikerbüros zur Verfügung, die dem Ziviltechnikergesetz verpflichtet sind (Personen öffentlichen Glaubens) und in der Regel eine umfassende Planungshaftung übernehmen müssen.
Ebenso sind die präsentierten Zahlen über das Verkaufsaufkommen durch zusätzliche KFZ beim Projekt Wiesenbau und der stark frequentierten Breitenfurter-Straße bereits wieder überholt, da in Kalksburg zwei weitere Bauprojekte soeben begonnen haben, die das „Nadelöhr" Kalksburg verkehrstechnisch zusätzlich belasten werden für die Breitenfurter Bevölkerung.

Ich bitte Sie um Offenlegung jener Argumente, die zur Vergabeentscheidung geführt haben.

Vielen Dank für die Überprüfung und Evaluierung dieser Einwände und ich hoffe, dass dien nicht nur in meinem Interess liegt, sondern relvant ist für die Bevölkerung unseres wunderbaren Breitenfurt´s!

[redacted]

Stellungnahme des Ortsplaners:
Aufgrund der unterschiedlichsten Stellungnahmen hat sich die Gemeinde entschieden, mehrere Ziviltechnikerbüros um Gutachten oder Stellungnahmen zu den einzelnen Fachbereichen abzugeben.

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.

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.

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 Weiterbauens 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.

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**).

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.

Es wird dem Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt aus fachlicher Sicht empfohlen der Stellungnahme nicht zu entsprechen.

[redacted]

[redacted]

An die
Marktgemeinde Breitenfurt
Hirschentanzstraße 3
2384 BREITENFURT

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. 24. März 2026
Zl. 979 Blg. ehg.

Breitenfurt, am 18. März 2026

Betreff: STELLUNGNAHME zum Entwurf des Bebauungsplans „Wiesenpark"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates!

Als Bürger von Breitenfurt erhebe ich hiermit fristgerecht folgende Einwendungen gegen den aufliegenden Entwurf des Bebauungsplans für das Projekt „Wiesenpark":

1. **Fachliche Fehlplanung und Zersiedelung (Expertise Prof. Dr. Gerlind Weber)**
   Unter Berufung auf die raumplanerischen Analysen von Univ.-Prof. Dr. Gerlind Weber weise ich darauf hin, dass der vorliegende Bebauungsplan eine veraltete Form der Siedlungserweiterung darstellt. Laut Dr. Weber widerspricht das Projekt den modernen Anforderungen an Bodenschutz und Ressourceneffizienz. Statt wertvolle Randlagen und Grünzüge zu versiegeln, müsste die Mobilisierung von Leerständen im Ortskern Priorität haben. Der Plan forciert eine autozentrierte Struktur, die den Ortscharakter von Breitenfurt zerstört und die Abhängigkeit vom Individualverkehr massiv erhöht.

2. **Hochwassergefahr und Gefährdung von Unterliegern (Gutachten Dr. Hauer)**
   Das hydrogeologische Gutachten von DI Dr. Christoph Hauer (BOKU) warnt explizit vor einer Erhöhung der Hochwassergefahr durch die geplante Versiegelung. Der Wegfall dieser Retentionsfläche beschleunigt den Oberflächenabfluss und gefährdet nicht nur angrenzende Grundstücke in Breitenfurt, sondern stellt ein unkalkulierbares Risiko für die Unterlieger im 23. Wiener Gemeindebezirk (Liesingbach-Senke) dar. Ein Bebauungsplan, der diese fachlichen Warnungen ignoriert, ist sicherheitstechnisch mangelhaft.

3. **Verstoß gegen Klimaschutzziele und die staatliche Bodenschutzstrategie**
   Die geplante großflächige Neuversiegelung steht in direktem Widerspruch zu den Klimazielen des Bundes und des Landes NÖ. Die Wiese ist als Kaltluftschneise für das lokale Klima unverzichtbar. Eine Verbauung fördert Hitzeinseln und zerstört ökologische Ausgleichsflächen, was angesichts der Klimakrise unverantwortlich ist.

4. **Verletzung der UNESCO-Biosphärenpark-Richtlinien (Sevilla-Strategie)**
   Breitenfurt ist Teil des UNESCO-Biosphärenparks Wienerwald. Die Sevilla-Strategie schreibt vor, dass Flächennutzungen als „Pakt" mit der lokalen Bevölkerung zu treffen sind. Durch die Ignorierung der Volksbefragung vom Dezember 2024 wird gegen das Kernprinzip der partizipativen Governance verstoßen. Zudem gefährdet die massive Verbauung den internationalen Status der Region.

5. **Unzumutbare finanzielle Belastung der Gemeinde (Erhaltungspflichten)**
   Ich kritisiere die Absicht der Gemeinde, die Pflege und Erhaltung der nicht bebauten Flächen eines Privatprojekts auf Kosten der Steuerzahler zu übernehmen. Diese langfristige Kostenlast für die Gemeinde steht in keinem vertretbaren Verhältnis zum Nutzen und widerspricht den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der Gemeindeverwaltung.

6. **Verkehrlicher Kollaps und fehlende Infrastruktur**
   Die Errichtung von ca. 320 Wohneinheiten führt zu einer massiven Mehrbelastung der ohnehin überlasteten L8201 und der B13 (Nadelöhr Kalksburg). Ohne ein schlüssiges Verkehrskonzept, das auch die Auswirkungen auf den 23. Bezirk berücksichtigt, ist die Erschließung im Sinne der Bauordnung nicht gesichert.

Ich fordere den Gemeinderat auf, diese schwerwiegenden fachlichen und rechtlichen Einwendungen vollumfänglich zu berücksichtigen und den Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

Stellungnahme des Ortsplaners:
Der gegenständliche Bereich ist im geschlossenen Ortsgebiet situiert und keine wertvolle Randlage. Der gegenständliche Bereich ist von bebauten Grundstücken umgeben.

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 Weiterbauens 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.

Für die Marktgemeinde Breitenfurt liegt ein ministeriell genehmigter Gefahrenzonenplan (Zahl: 2026-0.044.549 vom 14.01.2026) vor, der im Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 des aufgelegten Bebauungsplan eingetragen ist. Es wurden die roten, gelben, braunen Gefahrenzonen, sowie die blauen Vorbehaltsbereiche im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eingetragen.

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.

In der aktuellen **städtebaulichen Studie über den „Wiesenpark“ von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski (vgl. Beilage 2)** 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 Lawinenverbauung** 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, die im Verordnungstext folgendermaßen formuliert sind:

- 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 bebauuenden 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 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.

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**).

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.

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.

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.

Bezüglich der Infrastruktur ist zu sagen, dass die zukünftigen Infrastrukturabgaben in einem Raumordnungsvertrag abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Breitenfurt und der BIP-Immobilienverwaltung Ges.m.b.H. geregelt werden.

Es wird dem Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt aus fachlicher Sicht empfohlen der Stellungnahme nicht zu entsprechen.

[redacted]

[redacted]

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. 24. März 2026
Zl. 978 Blg. Einy.

An die
Marktgemeinde Breitenfurt
Hirschentanzstraße 3
2384 BREITENFURT

Breitenfurt, am 18. März 2026

Betreff: STELLUNGNAHME zum Entwurf des Bebauungsplans „Wiesenpark"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates!

Als Bürger von Breitenfurt erhebe ich hiermit fristgerecht folgende Einwendungen gegen den aufliegenden Entwurf des Bebauungsplans für das Projekt „Wiesenpark":

1. **Fachliche Fehlplanung und Zersiedelung (Expertise Prof. Dr. Gerlind Weber)**
   Unter Berufung auf die raumplanerischen Analysen von Univ.-Prof. Dr. Gerlind Weber weise ich darauf hin, dass der vorliegende Bebauungsplan eine veraltete Form der Siedlungserweiterung darstellt. Laut Dr. Weber widerspricht das Projekt den modernen Anforderungen an Bodenschutz und Ressourceneffizienz. Statt wertvolle Randlagen und Grünzüge zu versiegeln, müsste die Mobilisierung von Leerständen im Ortskern Priorität haben. Der Plan forciert eine autozentrierte Struktur, die den Ortscharakter von Breitenfurt zerstört und die Abhängigkeit vom Individualverkehr massiv erhöht.

2. **Hochwassergefahr und Gefährdung von Unterliegern (Gutachten Dr. Hauer)**
   Das hydrogeologische Gutachten von DI Dr. Christoph Hauer (BOKU) warnt explizit vor einer Erhöhung der Hochwassergefahr durch die geplante Versiegelung. Der Wegfall dieser Retentionsfläche beschleunigt den Oberflächenabfluss und gefährdet nicht nur angrenzende Grundstücke in Breitenfurt, sondern stellt ein unkalkulierbares Risiko für die Unterlieger im 23. Wiener Gemeindebezirk (Liesingbach-Senke) dar. Ein Bebauungsplan, der diese fachlichen Warnungen ignoriert, ist sicherheitstechnisch mangelhaft.

3. **Verstoß gegen Klimaschutzziele und die staatliche Bodenschutzstrategie**
   Die geplante großflächige Neuversiegelung steht in direktem Widerspruch zu den Klimazielen des Bundes und des Landes NÖ. Die Wiese ist als Kaltluftschneise für das lokale Klima unverzichtbar. Eine Verbauung fördert Hitzeinseln und zerstört ökologische Ausgleichsflächen, was angesichts der Klimakrise unverantwortlich ist.

4. **Verletzung der UNESCO-Biosphärenpark-Richtlinien (Sevilla-Strategie)**
   Breitenfurt ist Teil des UNESCO-Biosphärenparks Wienerwald. Die Sevilla-Strategie schreibt vor, dass Flächennutzungen als „Pakt" mit der lokalen Bevölkerung zu treffen sind. Durch die Ignorierung der Volksbefragung vom Dezember 2024 wird gegen das Kernprinzip der partizipativen Governance verstoßen. Zudem gefährdet die massive Verbauung den internationalen Status der Region.

5. **Unzumutbare finanzielle Belastung der Gemeinde (Erhaltungspflichten)**
   Ich kritisiere die Absicht der Gemeinde, die Pflege und Erhaltung der nicht bebauten Flächen eines Privatprojekts auf Kosten der Steuerzahler zu übernehmen. Diese langfristige Kostenlast für die Gemeinde steht in keinem vertretbaren Verhältnis zum Nutzen und widerspricht den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der Gemeindeverwaltung.

6. **Verkehrlicher Kollaps und fehlende Infrastruktur**
   Die Errichtung von ca. 320 Wohneinheiten führt zu einer massiven Mehrbelastung der ohnehin überlasteten L8201 und der B13 (Nadelöhr Kalksburg). Ohne ein schlüssiges Verkehrskonzept, das auch die Auswirkungen auf den 23. Bezirk berücksichtigt, ist die Erschließung im Sinne der Bauordnung nicht gesichert.

Ich fordere den Gemeinderat auf, diese schwerwiegenden fachlichen und rechtlichen Einwendungen vollumfänglich zu berücksichtigen und den Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen.



Stellungnahme des Ortsplaners:
Die gegenständliche Stellungnahme ist gleichlautend, wie die vorige Stellungnahme von Frau Anneliese Kinnl, Josef Schöffel-Straße 15, 2384 Breitenfurt.
Daher ist auch die Beantwortung gleichlautend.

Es wird dem Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt aus fachlicher Sicht empfohlen der Stellungnahme nicht zu entsprechen.

[redacted]

[redacted]

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. 20. März 2026
Zl. 952 Blg. einv.

An die
Marktgemeinde Breitenfurt
z.H. Herrn Bgm Wolfgang Schredl
Hirschentanzstraße 3
2384 Breitenfurt

Breitenfurt, 12.03.2026

Stellungnahme zum Änderungsentwurf
Bebauungsplan Aufschließungszone A4
vom 06.03.2026

Sehr geehrter Herr Bgm Schredl,

ich nehme zum Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Aufschließungszone A4 Stellung und lege gegen diesen vollumfänglich Widerspruch ein. Meine Begründungen sind wie folgt:

VERKEHRSPROBLEM

Der Plan sieht eine massive Verdichtung des Wohngebietes und eine Erhöhung der Bevölkerungszahl von 10-15% vor, was für unseren Ort unverhältnismäßig wäre und zu einer unzumutbaren Verkehrsbelastung führen würde. Es reicht nicht aus, den innerörtlichen Verkehr (der infolge des neuen PVZ ebenfalls stark zunehmen würde) zu berücksichtigen, sondern vor allem auch die Verkehrsbelastung auf der B13 Richtung Wien. Eine Lösung des Verkehrsproblems gibt es bis dato nicht.

WOHNBEDARF

Das Bauprojekt ist unverhältnismäßig! Es wurde keine Wohnbedarfsanalyse erhoben, was aber Voraussetzung für eine Bebauung in dieser Größenordnung wäre.

INFRASTRUKTUR

Die bestehende Infrastruktur ist bereits ausgelastet. Kindergarten, Volksschule und Hort stoßen jetzt schon an ihre Grenzen. Das Kanalisationssystem, Straßen, Brücke zum PVZ etc. müssten erneuert bzw. neu gebaut werden. Der Infrastrukturbeitrag seitens Breiteneder von € 6 Mio. ist nichts im Vergleich zu den tatsächlichen Kosten des ganzen Projektes. Wie soll das finanziert werden? Wo ist der bereits seit langem von der Opposition eingeforderte Finanzierungsplan?

Ich besitze weder die Geldmittel, noch die Bereitschaft, die massiven Kostenerhöhungen, die aufgrund des Projektes auf alle Bürger:innen zukommen würden, mitzutragen! Eine Erhöhung der Bevölkerungszahl trägt nicht positiv zum Ganzen bei. Jede/r Bürger:in kostet eine Gemeinde mehr als er bringt!

HOCHWASSERGEFAHR

Die Gefährdung durch Hochwasser ist ernstzunehmen. Die Wiese liegt direkt beim Liesingbach und wirkt bei (Stark)Regen wie ein Schwamm. Fällt die Wiese der geplanten Bebauung zum Opfer (inkl. Tiefgarage), verschärft sich die Hochwassersituation ganz massiv! Dies betrifft nicht nur die Anrainer:innen der Wiese, sondern setzt sich Richtung Kalksburg/Rodaun/Liesing fort.

Es ist unverantwortlich, dass sich die Gemeinde nur auf den Befund der Wildwasser- und Lawinenverbauung beruft. Es müssen auch die Hangwässer, Grundwasser etc. in den Befund aufgenommen werden. Da es sich bei der Wiese um einen flyschigen Untergrund handelt, ist die Versickerung bei Bebauung schlecht und das Wasser wird an den Rand gedrängt, wo dann massive Schäden entstehen. Ich habe mich erkundigt: Die Versicherungen steigen aus und zahlen nicht, wenn auf problematischem Grund gebaut wird und von vornherein feststeht, dass mit Hochwasserschäden zu rechnen ist. Somit müssten die Geschädigten dann für alle Reparaturkosten selbst aufkommen - für alle betroffenen Bürger:innen eine Zumutung!

UMWELTSCHUTZ

Es fehlt eine Umweltverträglichkeitsprüfung, die aber dringend notwendig wäre! Breitenfurt ist Teil des Biosphärenparks Wienerwald und hat die Aufgabe, die bestehenden Grünflächen zu schützen und weitere Versiegelung zu verhindern! Eine Umwidmung in Grünland ist das Gebot der Stunde!

Zum Schluss erlaube ich mir noch folgende **FALSCHE FAKTEN**, die von Ihnen, Herr Bgm Schredl, in Dauerschleife und gebetsmühlenartig verbreitet werden, richtigzustellen:

- **Die Grundeigentümerin Frau Breiteneder hat KEIN Recht auf Bebauung!**
  Die Oberhoheit betr. Entscheidung, ob gebaut werden darf oder nicht, liegt bei der Gemeinde! Ein erfolgreicher Gerichtsgang/Klage seitens Breiteneder ist äußerst unwahrscheinlich. Warum verunsichern Sie die Bevölkerung in dieser Weise? Und warum gibt es im Gemeinderat keine konstruktive Zusammenarbeit mit ZB, Grünen und FPÖ? Die Gräben, die Sie zuschütten wollten, werden durch Ihre Handlungsweise immer größer!

- Die Vorkehrungen für den Hochwasserschutz werden laut Ihrer Aussage entsprechend Berücksichtigung finden. Das ist für mich nicht glaubwürdig, denn alle Schutzmaßnahmen, die in diesem Fall notwendig werden, wären viel zu umfangreich und viel zu teuer.

- Sie sind der Meinung, dass das Wiesenprojekt für **alle** Bürger:innen ein Gewinn ist. Das sehen viele Breitenfurter:innen ganz anders. Leider wollen Sie das nicht hören und sind nicht bereit, sich mit den Sorgen und Fragen Ihrer Bevölkerung auseinanderzusetzen. Das wäre aber Ihre Hauptaufgabe als Bürgermeister!

- Sie sind der Meinung, Sie leisten transparente und bürgernahe Arbeit gemeinsam mit den anderen Parteien im Gemeinderat. Das stimmt nicht! Warum wird Ihrerseits nicht einmal versucht, **Kompromissvorschläge** seitens der Opposition in Betracht zu ziehen? Die Möglichkeit einer gemeinsamen Nutzung des Areals der Caritas von Pflegewohnheim und PVZ wird von vielen Bürger:innen positiv bewertet. Warum lehnen Sie das grundsätzlich ab? Ist Ihnen das Wohl und der Wille von Einzelpersonen wie Frau Breiteneder und Herrn Dr. Klar wichtiger als der Wille der Mehrheit Ihrer Mitbürger:innen? Das ist kein demokratisches Vorgehen, aber das wissen Sie sicher selbst.

Sehr geehrter Herr Bgm Schredl, ich fordere Sie auf, den Bebauungsplan im Sinne und zum Wohl von Breitenfurt NICHT zu beschließen und das Projekt „Wiesenpark Breitenfurt" ganzheitlich zu stornieren.

Sonst besteht ernsthaft die Gefahr, dass Sie sich in den nächsten Jahren mit einer Amtshaftungsklage auseinandersetzen müssen. Das soll bitte nicht als Drohung verstanden werden, sondern als realistisches Szenario, wenn Sie die Bedürfnisse und Wünsche der Mehrheit Ihrer Mitbürger:innen ignorieren und Entscheidungen von oben herab treffen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Stellungnahme des Ortsplaners:

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.

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.

Einerseits wurde die **Bevölkerungsprognose für das Jahr 2036 (vgl. Beilage 14)** ermittelt. Da alle Gemeinden rund um Wien wachsen, kann davon ausgegangen werden, dass sich das Wachstum aufgrund der steigenden Grundstückspreise und der immer restriktiver werden Neuausweisung von Wohnbauland, der Änderungen im Bebauungsplan, der vorhandenen Infrastruktur und des moderaten Entwicklungsziels der Marktgemeinde Breitenfurt bei 9.500 bis 10.000 Einwohnern (mit Nebenwohnsitzern) einpendeln wird.

Weiters wurde eine **Wohnbedarfsermittlung (Rechnerische Ermittlung der Wohnbaulandreserve für das Jahr 2036) (vgl. Beilage 15)** durchgeführt. Diese Berechnung bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet. Der Wohnbaulandbedarf im Prognosezeitraum beträgt 5,41 ha für 481,72 Wohnungen. Diese 481,72 Wohnungen beziehen sich auf das gesamte Gemeindegebiet und beziehen sich nicht ausschließlich auf den aufgelegten Bebauungsplan.

Bezüglich der Infrastruktur ist zu sagen, dass die zukünftigen Infrastrukturabgaben in einem Raumordnungsvertrag abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Breitenfurt und der BIP-Immobilienverwaltung Ges.m.b.H. geregelt werden.

Hinsichtlich des Regenwassermanagement kommen auch für diesen Bereich die derzeit geltenden Bebauungsvorschriften (§ 8) zur Anwendung. Somit wurde auf die Festlegung von Freiflächen nicht verzichtet, denn es wurden die notwendigen 40%ige Versickerungsflächen als Freiflächen festgelegt.
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 freizuhaltenden Flächen sind pro Baufeld ebenfalls in der **Tabelle (vgl. Abb. 15a bzw. Beilage 1)** angegeben.

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 Geschoßfläche - 25% innere Erschließung*	*Anzahl der Wohnungen bei 85 m2*	Fläche Versickerung 40%	Größe des Baufeldes abzüglich der 40% Versickerungs-fläche
A	7.062,10	1,0	7.062,10	~~15~~ II,III	~~5~~ 4	~~1.412,42~~ 1.765,53	2.381,70	*5.269,58*	*62*	2.824,84	4.201,26
B PVZ	6.902,10	0,7	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	0,7	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	1,0	3.508,90	~~12~~ III	4	877,23	1.643,50	*2.631,68*	*31*	1.403,56	2.105,34
E	4.596,50	0,7	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	1,0	9.939,60	~~12~~ III	4	2.484,90	~~5.681,80~~ 5.579,90	*7.454,70*	*88*	3.975,84	5.963,76
G	5.942,40	0,75	4.456,80	~~9~~ III	~~3~~ 4	~~1.485,60~~ 1.114,20	3.209,70	*3.342,60*	*39*	2.376,96	3.565,44
GESAMT	**47.726,70**	**0,84**	**39.858,99**					*~~29.867,25~~* 26.243,65	*~~308 - 351~~* 308	**19.090,68**	

Abb. 15a Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 digitale Ermittlung der Flächen und eigene Berechnung

Für die Marktgemeinde Breitenfurt liegt ein ministeriell genehmigter Gefahrenzonenplan (Zahl: 2026-0.044.549 vom 14.01.2026) vor, der im Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 des aufgelegten Bebauungsplan eingetragen ist. Es wurden die roten, gelben, braunen Gefahrenzonen, sowie die blauen Vorbehaltsbereiche im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eingetragen.

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.

In der aktuellen **städtebaulichen Studie über den „Wiesenpark" von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski (vgl. Beilage 2)** 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 Lawinenverbauung** 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, die im Verordnungstext folgendermaßen formuliert sind:

- 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 bebauuenden 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 $HQ_{100\ \text{incl. IF}}$ 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 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.

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**).

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.

Auch wenn der Plan selbst keine UVP benötigt, kann ein darin zulässiges Bauvorhaben UVP-pflichtig werden.
Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren, das vor der Genehmigung von Großprojekten wie Autobahnen, Kraftwerken oder Mülldeponien durchgeführt werden muss. Ziel ist es, die möglichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens vorab (also vor Baubeginn) zu untersuchen, einzuschätzen und möglichst zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Ob eine UVP durchgeführt werden muss oder nicht, regelt prinzipiell Anhang 1 im Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G). Darin sind 89 Vorhabenstypen bzw. Schwellenwerte aufgeführt. Nur ab einer bestimmten Größe braucht ein Projekt eine UVP. Auch bei Unterschreitung der Schwellenwerte kann ausnahmsweise eine UVP nötig sein, wenn potenziell erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In Österreich sind diese eher hoch, was dazu führt, dass jährlich nur für die etwa zwanzig größten Bauprojekte eine UVP durchgeführt wird. Dabei handelt es sich bundesweit um die komplexesten Umweltverfahren. Viele Projekte sind jedoch unter den Schwellenwerten und damit nicht UVP-pflichtig. Beispielsweise ist bei einem Einkaufszentrum erst ab einer Größe von 10 Hektar oder 1000 Parkplätzen eine UVP nötig.

Das UVP-Verfahren bei der NÖ Landesregierung ersetzt das normale kommunale Bauverfahren (Konzentriertes Verfahren).

Hinweis auf falsche Fakten:
Im Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 des aufgelegten Bebauungsplan sind sowohl die ortsbezogene Planung als auch Wünsche des Projektbetreibers enthalten, die soweit diese bekannt waren, entsprechend kommuniziert wurden.

Die Grundeigentümerin hat kein Recht auf Bebauung:
Ja, das ist zutreffend und bedeutet, auch wenn jemand eine Stellungnahme mit einem konkreten Änderungsbegehren einbringt, kann daraus grundsätzlich nicht abgeleitet werden, dass die Gemeinde diesem Begehren entsprechen muss. Der Gemeinderat hat vielmehr im Rahmen seiner planerischen Gestaltungsfreiheit zu entscheiden. Im gegenständlichen Fall hat die Gemeinde entschieden einen Bebauungsplan zu erstellen.

Es wird dem Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt aus fachlicher Sicht empfohlen der Stellungnahme nicht zu entsprechen.

[redacted]



STELLUNGNAHME UND FRAGENKATALOG ZUM BEBAUUNGSPLAN ZUM PROJEKT WIESENPARK VON D.I. FRIEDMANN & AUJESKY

GEMEINDE BREITENFURT BEI WIEN

17. MÄRZ 2026

Breitenfurt bei Wien ist eine Marktgemeinde mit 5998 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) südwestlich Wiens im Bezirk Mödling in Niederösterreich.

Breitenfurt liegt direkt an der Grenze der Großstadt Wien, im Wienerwald im Tal der Reichen Liesing und umfasst deren Quellengebiet. Geologisch befindet es sich am Südrand der Laaber Decke in der Flyschzone und grenzt an das Kalksteinmassiv Kaltenleutgebens an. Die Gemeinde ist flächenmäßig die zweitgrößte im Bezirk und hat große Höhenunterschiede und liegt zwischen 252m und 567m ü. A.[1]



[redacted]

An die
Gemeinde Breitenfurt
z. Hd. Herrn Bürgermeister
Wolfgang Schredl
Hirschentanzstr. 3
2384 BREITENFURT

Breitenfurt, den 17.03.2026

Betreff: Stellungnahme, Fragenkatalog Bebauungsplan Wiesenpark Dipl.Ing. Friedmann & Aujesky OG

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in Ausübung meines Rechtes auf Informationszugang gemäß **Informationsfreiheitsgesetz (IFG)** ersuche ich um **vollständige, schriftliche und fristgerechte Beantwortung** der nachstehenden Fragen und um Übermittlung sämtlicher zugehöriger Unterlagen, Gutachten, Stellungnahmen, Berechnungen und sonstiger entscheidungsrelevanter Dokumente.

Zu Beginn möchte ich unser persönliches konstruktives Gespräch am 23.11. 2025 in Erinnerung rufen. Ich bedanke mich nochmals für Ihre freundliche Aufnahme, wo ich meinen Wissenstand zum Thema Hochwassergefahr präsentieren durfte. Ich habe damals meine begründeten Bedenken zu diesem Projekt zum Ausdruck gebracht und habe ihnen ein Informationsmappe „Hochwassergefahr in Breitenfurt“ mit 20 Kapiteln übergeben.
Leider ist es nicht zu einer Präsentation im Gemeinderat gekommen, bei der ich, politisch überparteilich meine Recherchen präsentieren durfte.
Meine Absicht war und ist, den Gemeinderat unabhängig zu beraten und damit eine wichtige Entscheidungsgrundlage für weitreichende Abstimmungen zu schaffen.
Erinnern möchte ich auch, dass ich mich seit ca. 20 Jahren, intensiv seit 2 Jahren, mit dem Thema Hochwassergefahr in Breitenfurt auseinandergesetzt habe.

Ich war in meiner aktiven Zeit bis 2015 als unabhängiger selbständiger Finanzdienstleister auch in Breitenfurt im Rahmen von Abwicklung von Elementarschäden (Hochwasser) tätig.
In den letzten beiden Jahren habe ich mich wissenschaftlich mit dem Themen Hydrologie, Geologie, Meteorologie sowie Klimatologie intensiv auseinandergesetzt.
Ich habe für meine Weiterbildung am 20.05.2025 ein Informationsseminar **„Praxis trifft Wirtschaft“** mit dem Thema Hochwasserereignis im September 2024 im BM. für Land & Forstwirtschaft besucht. Ich habe an diesem Tag auch zahlreiche sehr informative Gespräche mit den Vortragenden dieser Veranstaltung geführt.

Weiters möchte auch erwähnen, dass ich im letzten halben Jahr bei ca. 30 Anrainern rundum des Breiteneder-Grundstückes, sowie Anrainern entlang der Liesing vom Kloster St. Josef bis Breitenfurt Ostende Vorort- Analysen durchgeführt habe.
Auf Basis meiner umfassenden Kenntnisse und Analysen habe ich meine Stellungnahme und einen Fragenkatalog zusammengestellt. Einzelne Fragen wurden auch von Anrainer-Gesprächen eingearbeitet.

Ich bin der Meinung, dass der vorliegende Bebauungsplan von Friedmann & Aujesky ohne wichtige Voruntersuchungen in unserem Hochwassergefährdungsgebiet zu früh und ohne essentielle Gutachten und Prüfungen erstellt wurde.

Ich möchte im Folgenden über Voraussetzungen für derartige Bebauungspläne informieren.

VORAUSSETZUNG FÜR UMWIDMUNGEN IN NIEDERÖSTERREICH

Welche Voraussetzungen & Gutachten sind für eine positive Beurteilung notwendig?

Für eine Umwidmung oder Freigabe einer Aufschließungszone gelten in Niederösterreich klare Kriterien.

Die Dokumente sprechen explizit von:
Die Aufschließungszone Wiesenpark darf erst bebaut werden, wenn definierte Freigabekriterien erfüllt sind.

Die typischen gesetzlich zwingenden Gutachten für eine Umwidmung oder Freigabe sind:
Pflichtgutachten laut NÖ ROG & Judikatur

1. **Verkehrsgutachten**
   - Leistungsfähigkeit der Zufahrtsstraßen
   - Erhöhtes Verkehrsaufkommen ca. 380 Wohneinheiten

2. **Wasserwirtschaftliches / Hochwasserschutz-Gutachten**
   - Besonders relevant, da es ein Gutachten gibt, die *massive Hochwasserbedenken* nennt.
   - Nach NÖ ROG muss nachgewiesen werden, dass Neubebauung keine Verschlechterung der Hochwassersituation erzeugt. (Verschlechterungsverbot laut Wasserrechtsgesetz §32)

3. **Oberflächenentwässerung / Versickerungskonzept**
   - Das Raumordnungsdokument verlangt *Versickerung auf Eigengrund*, Retentionszisternen, gedrosselte Ableitung usw. (§12).
     → Ein wasserrechtliches Detailprojekt ist Pflicht. BF RAUMORDNUNG FLÄCHENWIDMUNGS UND BEBAUUNGSPLAN 2025

4. **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** – sofern Schwellenwerte erreicht werden
   - Bei 380 WE *möglich*, aber nicht automatisch.

5. **Städtebauliches Gutachten**
   - Einfügung ins Ortsbild, Erschließung, Bebauungsdichte
   - Das Bebauungsdichte-Diagramm im 2025-Plan spielt hier eine große Rolle. BF RAUMORDNUNG FLÄCHENWIDMUNGS UND BEBAUUNGSPLAN 2025

6. **Lärmgutachten** (idR optional, aber oft gefordert)

7. **Infrastruktur-Gutachten**
   - Kindergartenplätze, Schulwege, öffentl. Versorgung
   - Bei 380 Wohneinheiten unumgänglich.

FRAGENKATALOG
(Fragen 1-5)

1. Gib es eine Bearbeitung einer vollständigen Checkliste, die bei derartigen Projekten in einer Hochwasser Gefährdungszonen für die rechtskonformen Freigabe der Aufschließungszone Breiteneder-/EVN-Wiese vorliegt?

1.1 Wurde ein Hydrologisches Gutachten erstellt?

Hydrologie & Hochwasserschutz sowie Grundwasserspiegel
(gesetzlich zwingend)

☐ Vollständiges hydrologisches Detailgutachten

☐ Abflussberechnung für HQ30 / HQ100 / HQ300

☐ Hydraulische Modellierung inkl. Tiefgaragen

☐ Nachweis, dass der Abfluss nicht verschlechtert wird (§ 38 WRG)

☐ Berechnung der notwendigen Retentionsvolumina

☐ Nachweis der Wirksamkeit der Retentionsbecken

☐ Bewertung des Rückstaus am Liesing Bach

☐ Starkregenanalyse (2024-Ereignisse berücksichtigt)

1.2. Wurden wasserrechtliche Studien eingeholt?

Wasserrecht

☐ Baugrundgutachten mit vollständiger Grundwasserstudie

☐ Wasserhaltungskonzept für Tiefgaragen unter Grundwasserspiegel

☐ Pump- und Ableitungskonzept

☐ Wasserrechtlicher Bewilligungsnachweis nach WRG

☐ Untersuchung der Auswirkungen auf Nachbargrundstücke der Anrainer (insbes. Wien)

1.3. Wurden Naturschutz & Ökologie Prüfungen durchgeführt?

Naturschutz & Ökologie

☐ FFH-Eingriffsprüfung (Natura-2000-Prüfung)

☐ Biotopkartierung der Wiesenfläche

☐ Flora- und Fauna-Erhebung

☐ Bewertung der Versickerungsfunktion der Wiese

☐ Prüfung nach NÖ Naturschutzgesetz (§ 8)

1.4. Wurden Klima, Energie und Bodenanalysen durchgeführt?

Klima, Energie, Boden

☐ Klima- und Kaltluftfluss-Analyse

☐ Versickerungsflächen-Bilanz

☐ Boden- und Versiegelungsbewertung gemäß NÖ ROG § 1

☐ Bewertung der Retentionsfähigkeit der Böden

1.5 Sind Raumordnungsrecht und Widmungsbedingungen erfüllt?

Raumordnungsrecht / Widmung

☐ Vollständige Erfüllung aller Aufschließungsvoraussetzungen:

☐ Bedarfserhebung (Wohnungsbedarf)

☐ Verkehrsgutachten

☐ Kanal- und Wasserleitungsberechnung

☐ Kostenfolgenkalkulation (Kindergarten, Hort, Schule, Verkehr)

☐ Infrastruktur-Gesamtbewertung nach § 18 NÖ ROG

☐ Vergleichsprüfung alternativer Standorte

☐ Begründung Freigabevoraussetzungen gemäß NÖ ROG § 35

1.6. Sind Verkehrs- und Infrastruktur Analysen durchgeführt worden?

Verkehrs- und Infrastrukturwesen

☐ Verkehrsprognose, Straßenkapazitätsanalyse

☐ Fuß-/Radverkehrskonzept

☐ Öffi-Erschließungskonzept

☐ Parkraum- und Stellplatzanalyse

☐ Lärm- und Emissionsgutachten

☐ Kanal- und Wasserleitungsdimensionierung

☐ Strom-/Fernwärmeversorgung-Nachweise

☐ Feuerwehrzugang & Löschwasserkonzept

1.7. Wurde eine Umweltverträglichkeits Prüfung durchgeführt?

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

☐ UVP-Feststellungsverfahren

☐ Umweltrelevanzprüfung der Schutzgüter (Wasser, Boden, Klima, Verkehr)

☐ Bewertung kumulativer Effekte (bestehende & geplante Projekte)

1.8. Wurden Finanzielle Unterlagen erstellt?

Finanzielle Unterlagen

☐ Kostenfolgenabschätzung für die Gemeinde (10-, 20-, 30-Jahresrechnung)

☐ Prüfung des Risikos einer "Abgangsgemeinde"

☐ Bewertung von Fördermöglichkeiten

☐ Risikoanalyse (Finanz, Hochwasser, Infrastruktur)

---

2. Kann der Gemeinderat ohne Berücksichtigung der o.a. Checkliste Punkt 1.1. -1.8. einer Umwidmung bzw. einer Baufreigabe der Breitenederwiese überhaupt zustimmen?

---

3. Werden von der Gemeinde Breitenfurt Hochwasser-, Hangwasser, speziell Grundwasser Schäden bei Anrainern gedeckt?

z.B., wenn die Deckung der Eigenheimversicherung bzw. Haushaltsversicherung zu gering oder gar nicht gegeben ist?

---

4. Ist das Projekt Renaturierung der Liesing in Wien beim Bauvorhaben Wiesenpark berücksichtigt?

Verschlechterungsverbot nach Wasserrechtsgesetz §32 an der Ortsgrenze Ostende/Kalksburg
Wird die Kläranlage in Breitenfurt ordnungsgemäß gewartet? >>Geruchsbelästigung in Breitenfurt Ostende und in Kalksburg
Hinweis: Bei der Kaiser Franz Josef Strasse in Rodaun beginnt das 100 Mio.€ Renaturierungsprojekt Liesing in Wien!!

---

5. Fragen zur Kläranlage und Kanalsystem

Die Fragen basieren auf Grund eines Telefonats mit Herrn Ferdinand Weissmann, den ich im November 2025 kontaktiert habe. Ich habe persönlich 2x an einer Führung am Tag der offenen Tür in der Kläranlage teilgenommen.

5.1. Ist die Kläranlage in Breitenfurt nach dem HQ300 Standard ausgelegt?

Wie wirken sich Hochwasser bei einer Niederschlagsmenge von 400l/m3 auf die Kläranlage aus? Wird das ungeklärte Wasser in die Liesing geleitet?

5.2. Ist der Mischwasserkanal im Ortsgebiet ausreichend dimensioniert? (Rohr- Durchmesser)

Ist das Kanalsystem für Hochwasser, bzw. Starkregenereignisse überhaupt ausgelegt?

5.3. Kann bzw. darf das Kanalsystem auch Dränage-Einleitungen bzw. Hangwasser-Einleitungen aufnehmen?

5.4. Darf das Kanalsystem für Grundwasser- Einleitungen verwendet werden?

sind Grundwasser-Einleitungen überhaupt erlaubt?

>> Liesing friert in Kalksburg heuer im Jänner überhaupt nicht mehr zu. Es wird in einem Schreiben seitens der MA45 vermutet, dass es einige Einleitungen in Breitenfurt gibt.

Resümee:

Die Hochwassergefährdungslage im Bereich der Breitenederwiese sollte nochmals in aller Ruhe überdacht werden und keine überstürzten Entscheidungen, aufgrund von fehlenden Prüfungen, Analysen und Gutachten getroffen werden.

Ich möchte daher nochmals in Erinnerung rufen, dass zahlreiche hochrangige Personen von der technischen Universität Wien Hydrologische Fakultät, wie Hr. Univ. Prof. Blöschl, leitende Beamte aus dem Bundesministerium BMLFW, wie Hr. Ministerialrat Schmidt, sowie Meteorologen von Geosphere Austria, wie Hr. Dipl. Ing. Klaus Haslinger auf der Hohen Warte geraten haben, **dass Wiesen in Breitenfurt am Talgrund überhaupt nicht verbaut werden sollten.**
Diese Flächen sollten viel besser für ein umfassendes Hochwasserschutzprojekt in Breitenfurt von Hochrotherd bis Ostende integriert werden.

Einen weiteren wichtigen Hinweis habe ich von der Magistratsabteilung MA45 in Zuge meinen Recherchen bezüglich des Renaturierungsprojektes Liesing Wien erhalten. Beide Regionen liegen in der Flyschzone. Es sollte daher dringend ein **geologisches Gutachten** neben einem **hydrologischen Gutachten** eingeholt werden.

Ich bin daher der Meinung, dass aufgrund der nicht erfüllten Umwidmungs-Bedingungen, der wahrscheinlich fehlenden Gutachten, sowie der noch vielen offenen Fragen, der Bebauungsplan von Friedmann und Aujesky jegliche Bewertung nicht zulässt.

Es ist mir daher zur Zeit nicht möglich aufgrund fehlender Voraussetzungen, Fragen zu dem o.a. Bebauungsplan von Dipl. Ing. Friedman & Aujesky zu stellen, bzw. Verbesserungsvorschläge zu machen.

Ergänzend möchte ich noch festhalten, dass mein seinerzeit vorgeschlagener Zeitraum für die Prüfung aller Voraussetzungen für die Freigabe des Projektes Wiesenpark, bis **30.06.2026** zu knapp erscheint.
Aus heutiger Sicht erscheint mir der Termin **30. November 2026**, Ende der Bausperre, als viel sinnvoller.

Abschließend möchte ich nochmals meine Bitte äußern, meine Recherchen und Analysen für das Projekt Wiesenpark, aber auch meine Sichtweise ganzheitlich, überparteilich für unsere Gemeinde vor dem Gemeinderat präsentieren zu dürfen.
In den Anlagen habe ich mit den Darstellungen der Hochwassergefährdungszonen Breitenfurt- Gesamt und Breitenederwiese die ernste Lage dokumentiert.

Mit der Bitte um Beantwortung meiner Fragen und Stellungnahme zu meinen Bedenken im Rahmen des Informationsfreiheitsgesetzes verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlagen:

VOR ORT –Risiko - Analysen

HORA-Darstellungen:

HORA-Definition HQ30, HQ100, HQ300
BREITENFURT-GESAMT Darstellung 2D
BREITENEDERWIESE Darstellung 2D
BREITENEDERWIESE Darstellung 3D
Detail Darstellungen vom Kloster bis Kaiser Franz Josefstr. 2D, 3D
Besuchsbericht BMfLFW 25.05.2025 „Praxis trifft Wirtschaft

Anlagen:

VORORT RISIKOANALYSEN

In der Zeit vom 11.10.2025 - 24.02.2026 habe ich persönliche Risikoanalysen bei den Anrainern rund um die Breitenederwiese, sowie bei Breitenfurtern in Ostende, bzw. dem Koster St. Josef durchgeführt.

Ich habe mit 30 Anrainern am Promenadeweg, Fiaker Gasse, Schrammel Gasse, Liesingtalstrasse, Dr. Kasimir Graffgasse, Hirschentanzstrasse, Schwalbengasse/Waldstraße, Ostendeweg und Hauptstrasse 58 gesprochen und bin zu einem sehr ernüchternden Ergebnis gekommen. Alle Anrainer berichteten von Beeinträchtigungen durch Grund-, Hang-, Oberflächenwasser, sowie Hochwasser durch die Liesing.

Risiko Analysen vom 11.10.2025-25.10.2025

In den Häusern am Promenadeweg werden jetzt schon Tauchpumpen, bzw. Entwässerungsgeräte zur Entwässerung der Keller auch schon bei längeren Regenfällen eingesetzt.
Bei einigen ist bereits eine gewisse Gewöhnung an diese unzufriedenstellende Situation eingetreten. Man pumpt das Wasser einfach bei jedem Starkregen ab und leitet es auf die Straße und damit in die Kanalisation. Diese Situation ist durch **Erhöhung des Grundwasserspiegels** hervorgerufen. Das bedeutet Einschränkung der **Lebensqualität, Gesundheitsprobleme** durch Schimmelbildung, sowie **Verkehrswertminderung** der Gebäude.
Bei einem Anrainer in den Reihenhäusern Liesingtalstrasse/Hirschentanzstrasse steht der Wasserzählerschacht jetzt schon durch Grundwasser ½ m unter Wasser. Diese alarmierenden Erkenntnisse sollte der Gemeinde dringend zur Kenntnis gebracht werden.
Ein besonders beängstigendes Gespräch habe ich mit der Eigentümerin vom Grünen Baum Frau Erna Flicek geführt. Sie berichtete sehr emotional vom Hochwasser im September 2024.

Zwischen dem Volleyballplatz und Ihrem Gasthaus ist ein 2. Bach geflossen und hat sich dann über die Vorgärten der unterhalb liegender Reihenhäuser Liesingtalstrasse auf die Wiese zubewegt.

Aus den Kanaldeckeln der Hirschentanzstrasse ist Wasser heraufgedrückt worden.
Am Kücheneingang haben nur mehr 10cm gefehlt, um die Küche und den Gastraum des Gasthauses Santorini zu überfluten.
Durch das Gutachten des Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. Hauer **„Rückstau Liesing aufwärts - Aufspiegelung“** ist Frau Flicek noch mehr verunsichert. Sie versteht daher überhaupt nicht, dass die Wiese unter diesen Umständen verbaut wird.
Sie hat mich abschließend gebeten, die prekäre Situation in der Gemeinde bei Herrn Schredl zu erörtern. Die Erni hat mir sehr leidgetan.

Von einem Anrainer habe ich auch Bilder von der Bauphase 2017/2018 der Häuser **„Junges Wohnen“** Ecke Liesingtalstr./Dr. Kasimir Graffgasse bekommen. Diese Aufnahmen zeigen eindrucksvoll die Grundwassereinbrüche vom Erdreich oberhalb der Baustelle.
Diese Häuser mussten bereits im Jahre 2025, 6 Monate lang saniert werden.
(feuchte Wände-Schimmelbildung im Keller, beschädigte Einrichtungsgegenstände etc.)



Bilder Bauphase 2017/2018



Bild Gebäude „Junges Wohnen“

Am 12.11.2025 habe ich dann Vorortgespräche in **Breitenfurt Ostende** durchgeführt.

Ein Bewohner von Grenzgasse 1 hat mir berichtet, dass er im Keller und Tiefgarage **wegen Grundwasser** beim Hochwasserereignis Sept. 2024 Probleme hatte. Von der Grenzgasse hatte er gottseidank keine Wassereintritte in die Garage.

Am Nachmittag hatte ich dann ein sehr informatives Gespräch bei den Liesing-Anrainern Fr. Fellinger Ostendeweg 11 und ihrem Vater Herrn Kaim (Gebäude Errichter), sowie Herrn Pausewang, Ostendeweg 9.

Diese beiden Grundstücke wurden 1997 durch Überflutungen der Liesing schwer in Mitleidenschaft gezogen. (siehe auch Fotos in der Anlage 1 und 2)
Die Wasserhöhe über Grund betrug **50cm -75cm**, obwohl die Liesing in einem tiefen 2,5 m Bachbett fließt!! Die Bachbett-Tiefe wurde von Frau Fellinger mit 2,55m nachgemessen.

Die Garage von Frau Fellinger wurde durch die Liesing unterspült und vom Gebäude abgerissen. Es mussten damals aufwendige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Durch die Überflutung der Kläranlage in Breitenfurt Ost gelang ungeklärtes Abwasser in die Liesing. Diese Kontaminierung trat in Breitenfurt Ostende und dann natürlich in Kalksburg, Rodaun etc. auf.

Auch die Hochwässer 2002, 2013 und 2024 waren in der Region Breitenfurt Ostende stark spürbar (siehe Foto in der Anlage 3).

Frau Fellinger hat mich auch informiert, dass auch die Liesingtalstrasse am anderen Liesingufer und Gebäude in der Zangerlestrasse (Kalksburg) schwer beeinträchtigt waren.

Am 28.12. habe ich einen Anrainer in der Schwalbengasse4, Herrn Tölzl besucht. Er berichtete von Grundwasserproblemen im Jahre 1997 und 2002. Herr Tötzl erzählte mir, dass auch sein vis a vis Nachbarn Herrn Otte, Schwalbengasse5 schwer betroffen war. Bei jedem Hochwasser entsteht auch ein großer See vor dem ehemaligen Gasthaus Hager Waldstrasse/Schwalbengasse und beeinträchtigt alle umliegenden Anrainer. Diese Probleme werden durch die Hochwasserströmungen in der Mitte der Breitenederwiese und des Gernberg Baches ausgelöst.
Bei Herrn Josef Hager, Waldstrasse 14 soll der Keller komplett überflutet worden sein.
Ich konnte ihn persönlich leider nicht antreffen.

Am 04.01.2026 habe ich, auf Empfehlung von Frau Schäffer Promenadenweg 13, dem Kloster St. Josef, Hauptstrasse58 einen Besuch abgestattet.
Alt Oberin SR. Alberta hat mich sehr freundlich empfangen und mir von den Hochwasser-Ereignissen am Klosterareal und von dem 2012 geplanten Retentionsbecken berichtet.
Es ist seinerzeit unter Herr Bürgermeister Morgenbesser nicht zustande gekommen, obwohl das Kloster den Grund zur Verfügung gestellt hätte. Der Grund für die Überschwemmungen liegen neben der **Liesing** auch an den **Nebenbächen Festenberggraben- Bach** und **vorderer Steingrabenberg-Bach**.
Im September 2024 wurde ein Pensionisten Wohngebäude neben dem Kloster schwer beeinträchtigt.

Am 24.02.2026 war ich dann bei Herrn Otte Schwalbengasse 5. Er hat mir von dem verheerenden Hochwasser vom 7.Juli 1997 berichtet. Sein Keller stand 1,1m unter Wasser.
Er konnte den Keller erst in 3 Monaten wieder bewohnbar machen, Er hatte einen gewaltigen Schaden, den die Versicherung nur zu einem sehr geringen Teil übernommen hat.
Er blieb quasi auf dem Schaden sitzen.

Er hat mir dann ein Schreiben an die Marktgemeinde vom 17.Nov.2025 vorgelegt, wo er die Gemeinde informiert hat, dass er so ein Hochwasser nicht mehr erleben möchte.
Er hat bis zum heutigen Tage keine Antwort bekommen. (siehe Anlage 4)

Herr Otte hat mich gebeten die Gemeinde auf sein Schreiben vom November 2025 zu erinnern und um eine Beantwortung zu ersuchen. Er fühlt sich von der Gemeinde im Stich gelassen.

Viele Anrainer haben komplett das Vertrauen in die Gemeinde verloren, keine Reaktion, keine persönlichen Kontaktaufnahmen, keine Beantwortung von Briefen, die Leute sind verzweifelt.

Mein Fazit aus den vor Ort Gesprächen:

Die Bedenken und Sorgen der Anrainer der Breiteneder-Wiese, als auch der Bewohner von Breitenfurt Ostende, sowie den anderen Breitenfurtern entlang der Liesing (Kloster St. Josef) sollten von der Gemeinde unbedingt ernst genommen werden. Schreiben und Fragen der Anrainer sollten endlich beantwortet werden.

Die Gemeinde sollte meiner Meinung nach, ein **ganzheitliches Hochwasserkonzept für Breitenfurt** planen, also ein umfassendes hydrologisches und geologisches Gutachten für das gesamte Ortsgebiet einholen!! Das Gutachten sollte auch unbedingt Grundwasser Strömungs-Analysen beinhalten.
Es stehen seitens der NÖ Landesregierung für den Hochwasserschutz **bis 2040 1Mrd. €** zur Verfügung!

Unabhängig der schweren Bedenken der Anrainer, sollte auch die Funktionstüchtigkeit der Kläranlage und die Dimensionierung des Mischwasser-Kanalsystems im gesamten Ortsgebiet bei einer Hochwassersituation (400l/m2) untersucht werden. (Hangwasser, Oberflächenwasser, Drainage- und Regenwasser Einleitungen)

Allgemein kann man für Breitenfurt sagen, dass alle Wiesen am Talgrund der Reichen Liesing, für jegliche Verbauung möglichst freigehalten werden sollten. Wissenschaftliche Empfehlungen von der TU Wien, BM f. Land- Forst- und Wasserwirtschaft und Geosphere- Austria bestätigen meine Meinung.

Der Klimawandel trägt in Zukunft überdies dazu bei, dass auch in Breitenfurt („**Insel der Seligen**“) mehrere Starkregen- und Hochwasserereignisse in kürzerem zeitlichem Abstand möglich sind.

Einzelschutzmaßnahmen sind meiner Meinung nach nicht zielführend!!
Derartige alleinige Einzel-Schutzmaßnahmen im Triestingtal zeigten, dass diese Massnahmen zwecklos sind.
Das Retentionsbeckens Fahrafeld/Pottenstein (Inbetriebnahme 2022) mit einem Fassungsvolumen von 750.000m3 und einem Kostenaufwand von 43 Mio.€ hat dem Hochwasser im Sept. 2024 standgehalten. Keinerlei Hochwasserschäden im Triestingtal.

Speziell die Verbauung des Wiesengrundstückes ist auf Grund der heutigen wissenschaftlichen Erkenntnisse, **unverantwortlich und daher abzulehnen**. Die Breiteneder-Wiese sollte als **natürliches Retentionsgebiet** beibehalten werden und in ein gesamtheitliches Hochwasserschutzkonzept für Breitenfurt einbezogen werden.

HOCHWASSER EREIGNIS 1997 [redacted]







BILDER 1-6

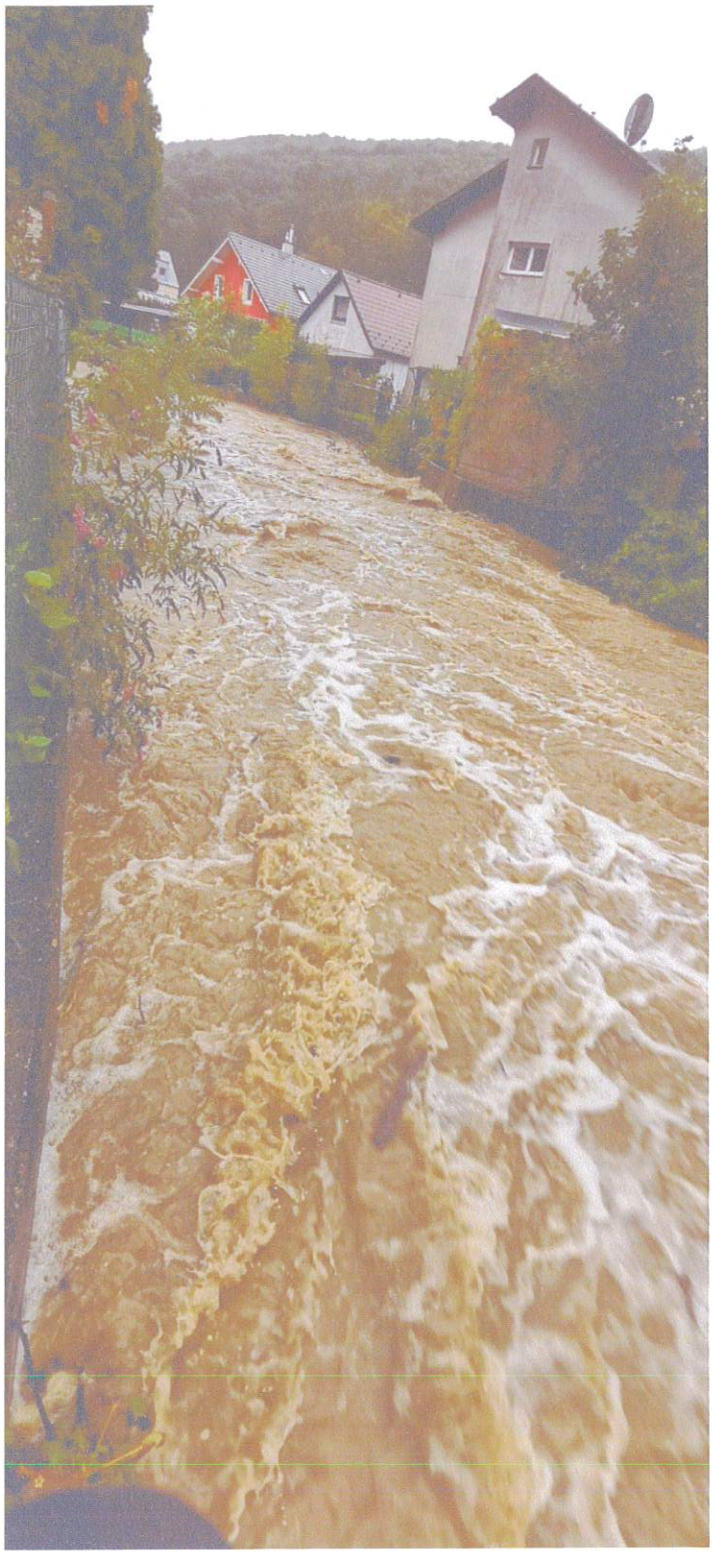






BILDER 7-12

LIESING AM 15.09.2024: BREITENFURT OSTENDEWEG 11



HORA 2D- UND 3D- DARSTELLUNGEN FÜR DEN BEREICH DER LIESING IM ORTSGEBIET BREITENFURT

HORA-Definition:

HORA steht primär für "Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria" (hora.gv.at), ein WebGIS-Portal, das in Österreich flächendeckend Risiken für Naturgefahren wie Hochwasser, Erdbeben, Sturm, Hagel und Schnee visualisiert. Es bietet kostenlose, detaillierte Karten (auch in 3D) für Bürger, Einsatzkräfte und Versicherungen zur besseren Einschätzung und Risikovorsorge.

HQ 30 steht für ein Hochwasserereignis, das statistisch gesehen einmal alle 30 Jahre auftritt (30-jährliches Hochwasser). Es bezeichnet Flächen, die bei einem solchen Ereignis überflutet werden, und ist ein wichtiger Kennwert in der Hochwassergefahrenplanung. In diesen Gebieten sind bauliche Maßnahmen oft nur mit spezieller wasserrechtlicher Genehmigung zulässig.

- **Bedeutung:** H steht für Hochwasser, Q steht für die Abflussmenge.
- **Statistik:** Ein HQ 30 bedeutet **nicht**, dass es exakt alle 30 Jahre auftritt, **sondern dass die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen Hochwassers in jedem Jahr beträgt 3,3%**
- **Risikobewertung:** HQ 30-Flächen werden in der Gefahrenzonenplanung und durch Tools wie HORA (in Österreich) ausgewiesen, um Grundstücke auf Hochwassergefährdung zu prüfen.
- **Konsequenzen:** In diesen Bereichen können Bauvorhaben Beschränkungen unterliegen, da ein gewisses Risiko für Überflutungen besteht.
- **Vergleich:** Im Gegensatz zu einem HQ 100 (100-jährliches Hochwasser) handelt es sich um ein häufigeres, aber meist weniger extremes Ereignis.

HQ 100 steht für ein Jahrhunderthochwasser (H = Hochwasser, Q = Abflussmenge).
Es beschreibt einen Hochwasserabfluss, der statistisch gesehen im Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. **Dies entspricht einer jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von 1 %.**

Wichtige Fakten zu HQ 100:

- **Planungsgrundlage:** HQ 100 dient im Wasserbau als Referenzwert für Hochwasserschutzmaßnahmen, Gefahrenzonenpläne und Bauvorschriften.
- **Risiko:** Ein HQ 100 ist kein Ereignis, das nur alle 100 Jahre *passieren darf*, **sondern es kann statistisch gesehen jederzeit wieder auftreten.**
- **Höhere Werte:** Aufgrund des Klimawandels nehmen die Abflussscheitel bei einem HQ 100 an vielen Orten zu. Es handelt sich um einen statistischen Wert, der auf langjährigen Datenreihen basiert, aber Unsicherheiten beinhaltet.

. **HQ 300** bezeichnet ein extremes Hochwasserereignis, das statistisch gesehen einmal in 300 Jahren auftritt. Es definiert Überflutungsflächen mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit, die im Rahmen der Gefahrenzonenplanung ausgewiesen werden, um Bauvorhaben zu prüfen. Ein HQ300-Hochwasser führt zu den größten Wassermengen und weitläufigsten Überflutungsflächen.

- **Definition:** HQ steht für Hochwasser-Abfluss, die Zahl (300) für die Jährlichkeit.
- **Wahrscheinlichkeit:** Es handelt sich um ein seltenes Ereignis, aber nicht um eine Garantie, dass es nur alle 300 Jahre vorkommt **(ein solches Hochwasser kann auch in kürzeren Abständen auftreten).**
- **Bedeutung:** Die Fläche wird in Gefahrenzonenplänen dargestellt, um das Risiko für Siedlungen und Infrastruktur zu bewerten.
- **Rechtliche Relevanz:** Für Bauvorhaben in diesen Bereichen sind strenge Auflagen oder Genehmigungen erforderlich, da sie in den Bereichen mit dem höchsten potenziellen Hochwasserschadensrisiko liegen.

Ein **HQ300** ist somit ein zentraler Richtwert im Hochwasserschutz, um extreme Gefahrenszenarien abzubilden.

Farbendefinition in den HORA 2D Darstellungen:

HORA 30: **Farbe: dunkelblau**

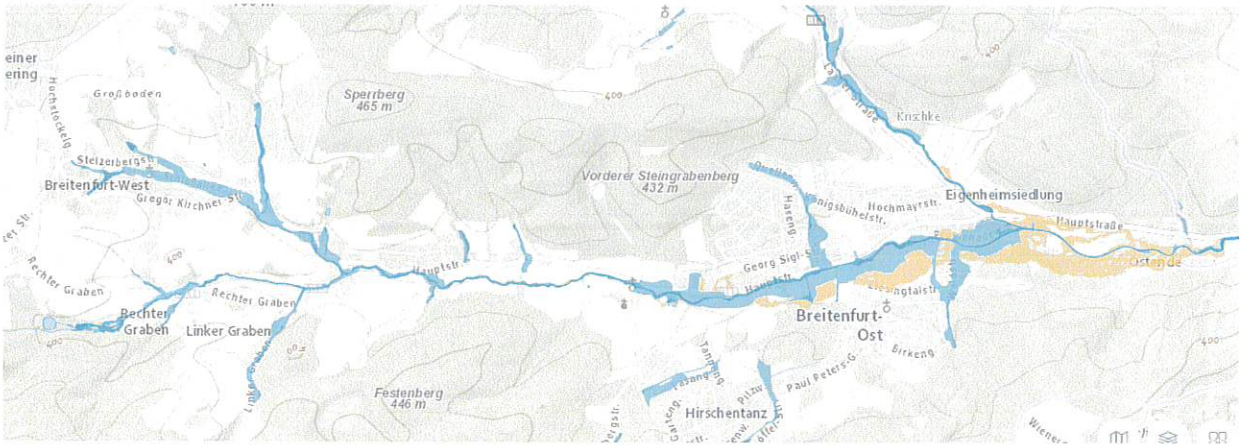
HORA 100: **Farbe: hellblau**

HORA 300: **Farbe: gelb**

HORA 2D HOCHWASSER – GEFAHRENZONEN

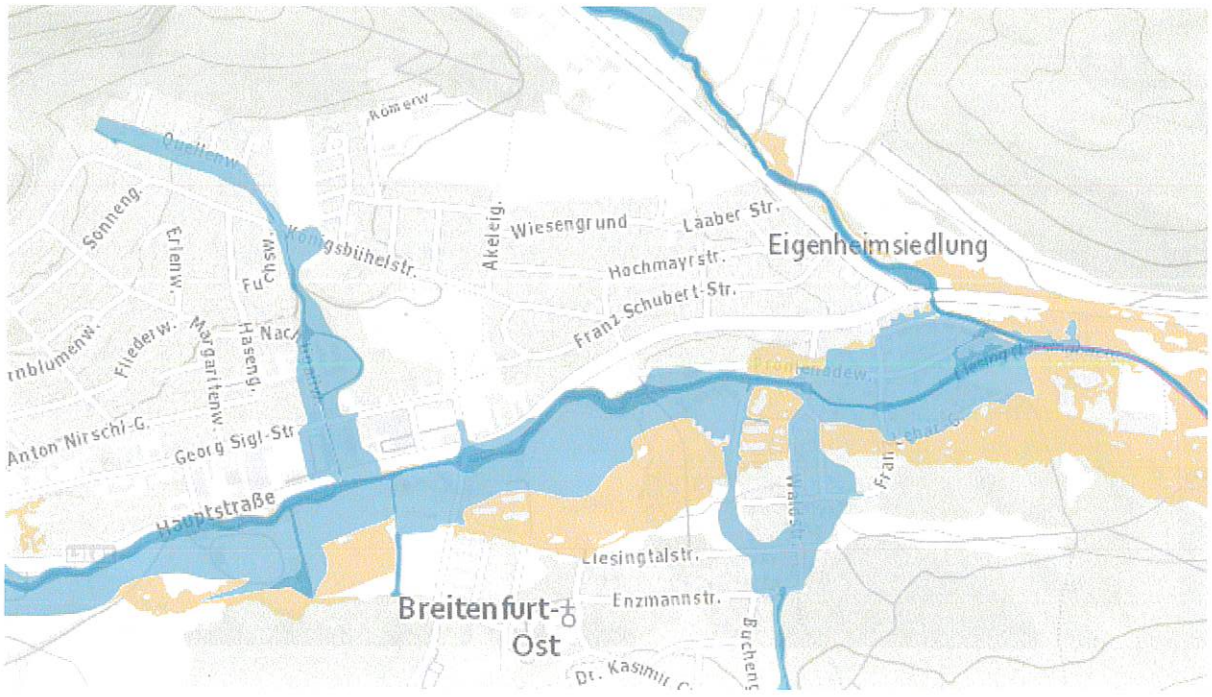
REICHE LIESING IN BREITENFURT

17.03.2026

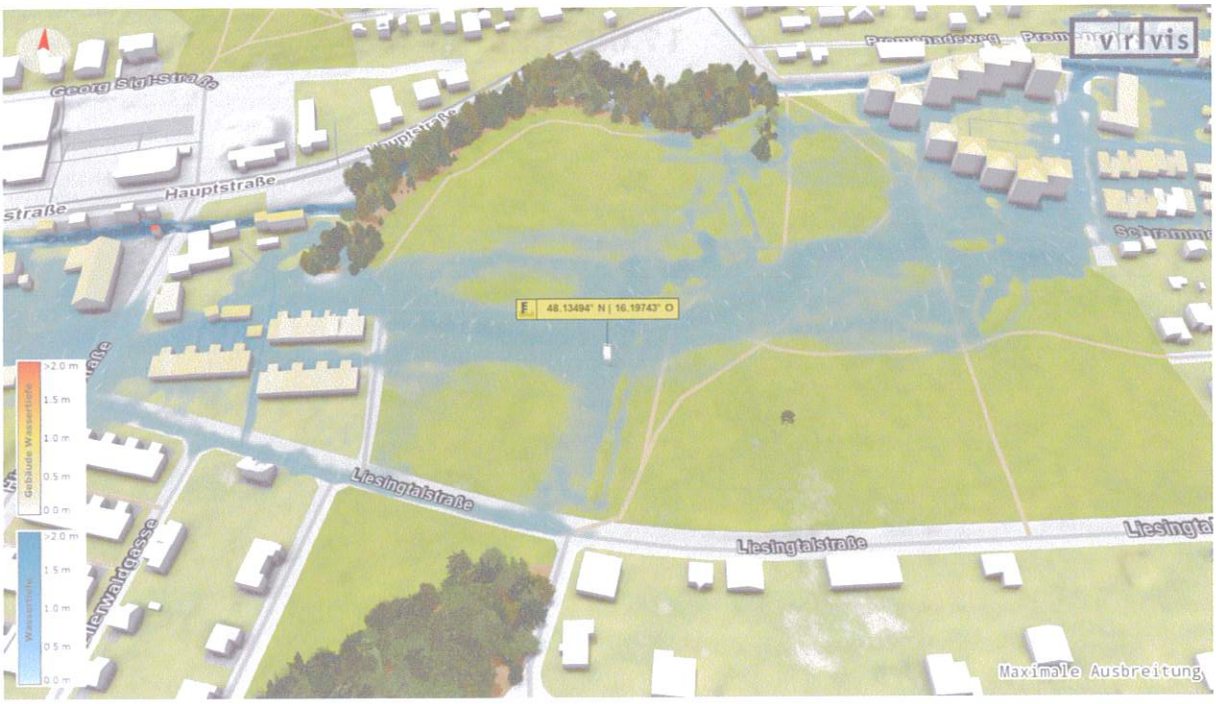


2D HORA - HOCHWASSERRISIKO ZONE BREITENEDER GRUNDSTÜCK 506/1

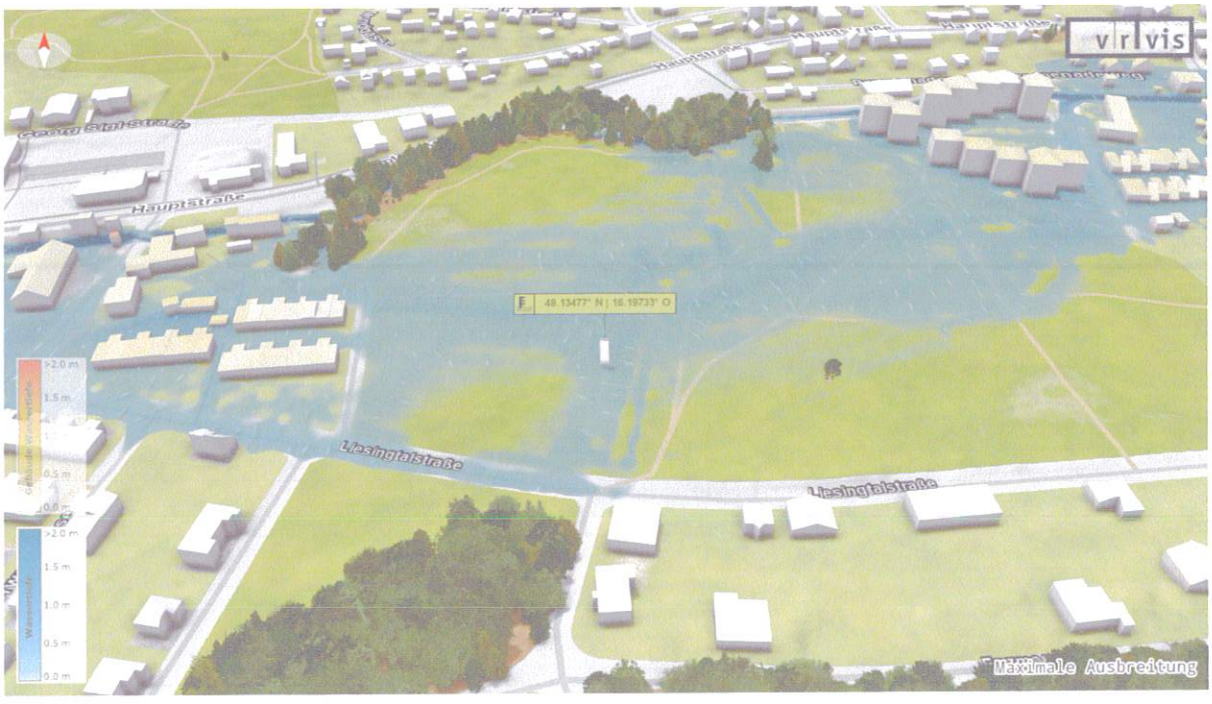
17.03.2026



BREITENEDER WIESE - 3D DARSTELLUNGEN

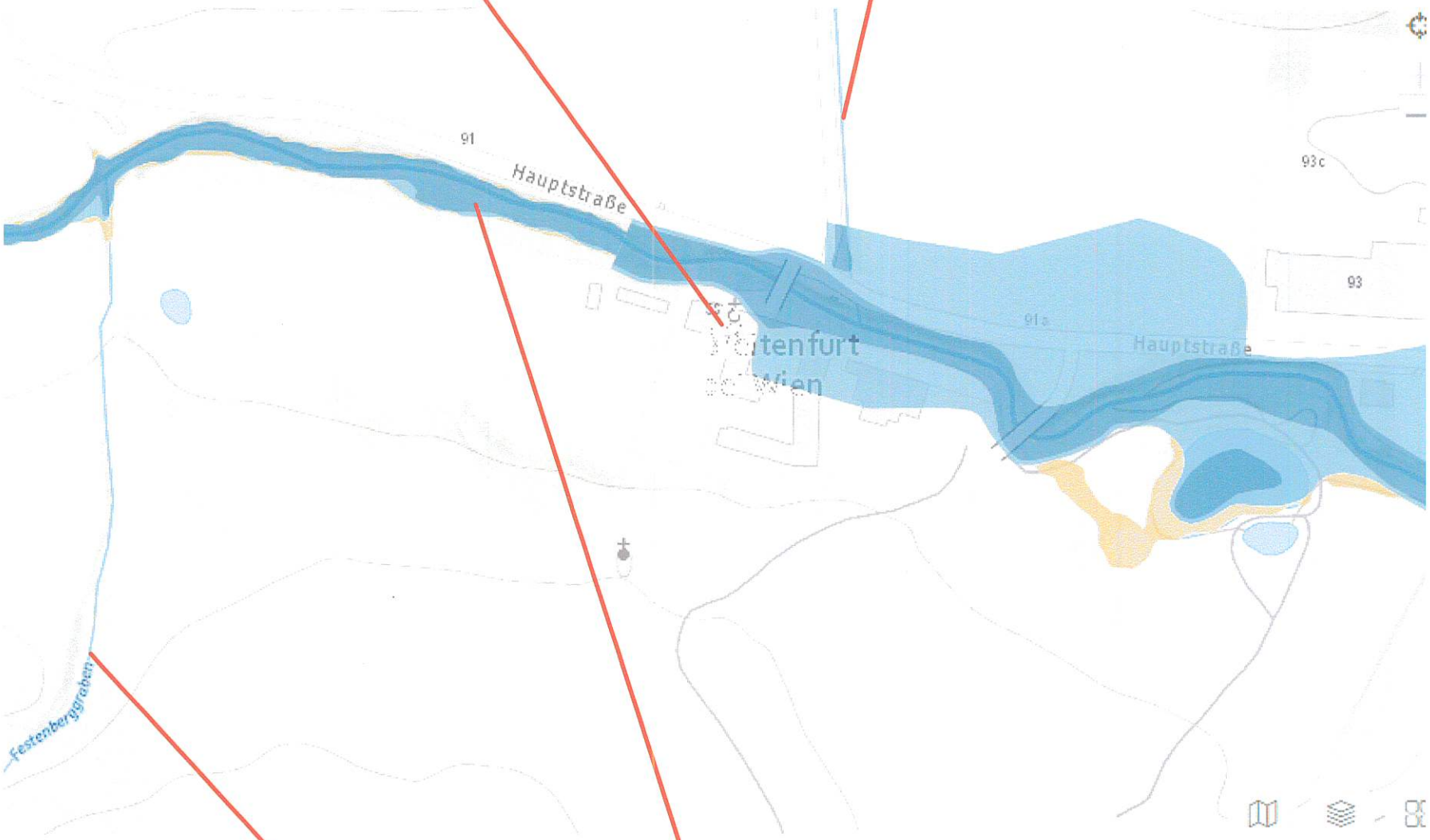


HORA 3D HOCHWASSERRISIKO HQ100
17.03.2026



HORA 3D HOCHWASSERRISIKO HQ300
17.03.2026

KLOSTER ST. JOSEF IN BREITENFURT HOCHWASSER RISIKO ZONE - DARSTELLUNG 2D



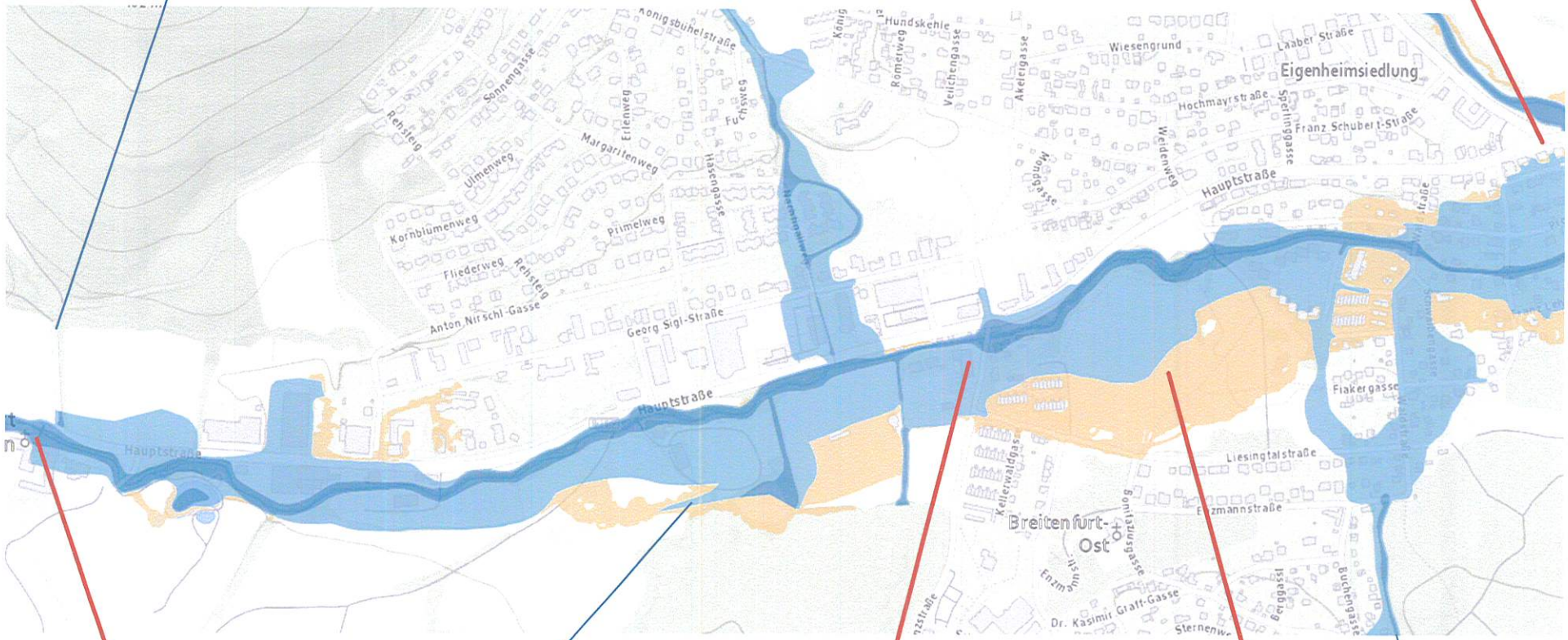
25.01.2026

HORA 2D HOCHWASSER-GEFAHRENZONEN VOM KLOSTER ST. JOSEF BIS ZUM LAABER SPITZ

VORDERER STEINGRABENBERG-BACH

QUELLENWEG-BACH

LAABER-BACH



KLOSTER ST. JOSEF

LATTERGRABEN-BACH

GASTHAUS GRÜNER BAUM

BREITENEDERWIESE

DR. BERG-BACH

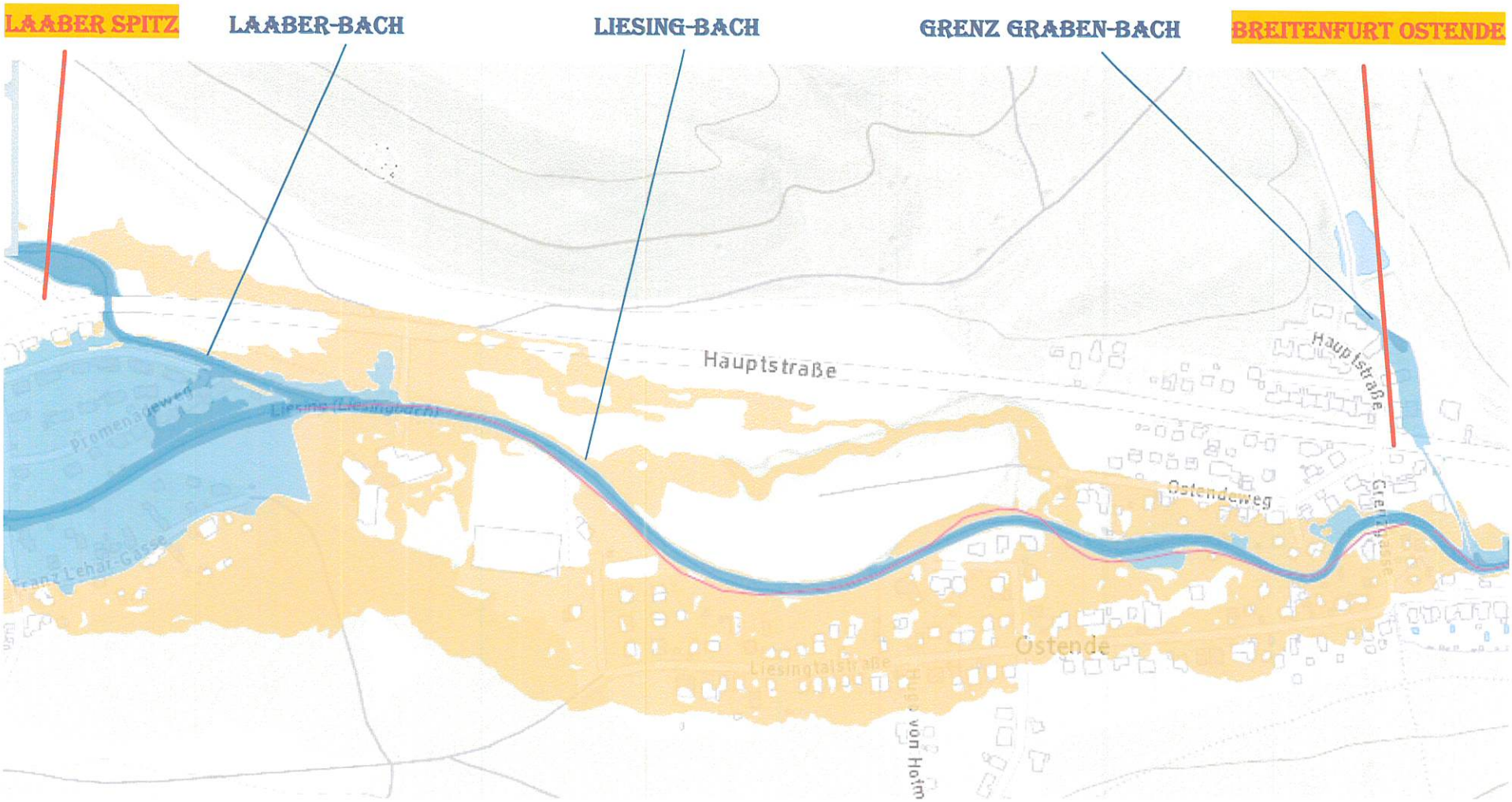
H. Schindlegger 25.01.2026

HORA 3D HOCHWASSER-GEFAHRENZONE VOM KLOSTER ST. JOSEF BIS ZUM LAABER SPITZ



H.SCHINDLEGGER 02.01.2026

HORA 2D HOCHWASSER-GEFAHRENZONEN VOM LAABER SPITZ BIS BREITENFURT OSTENDE

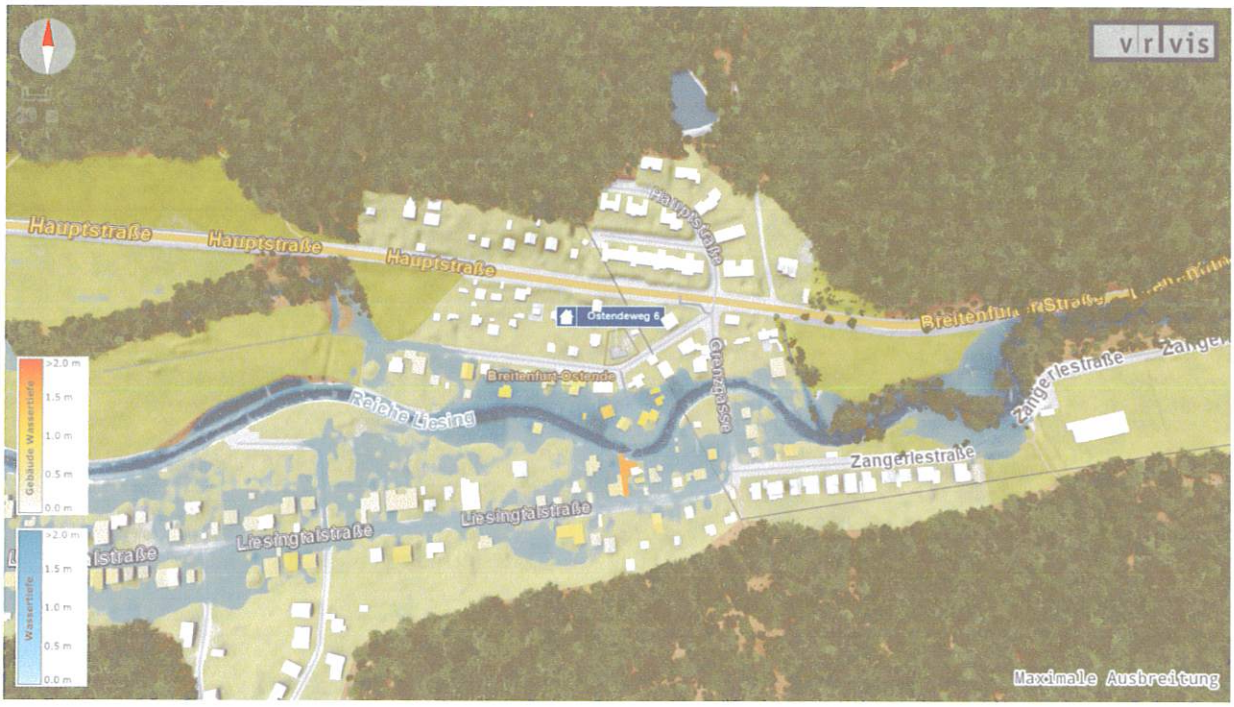


H. Schindlegger 25.01.2026

BREITENFURT OSTENDE

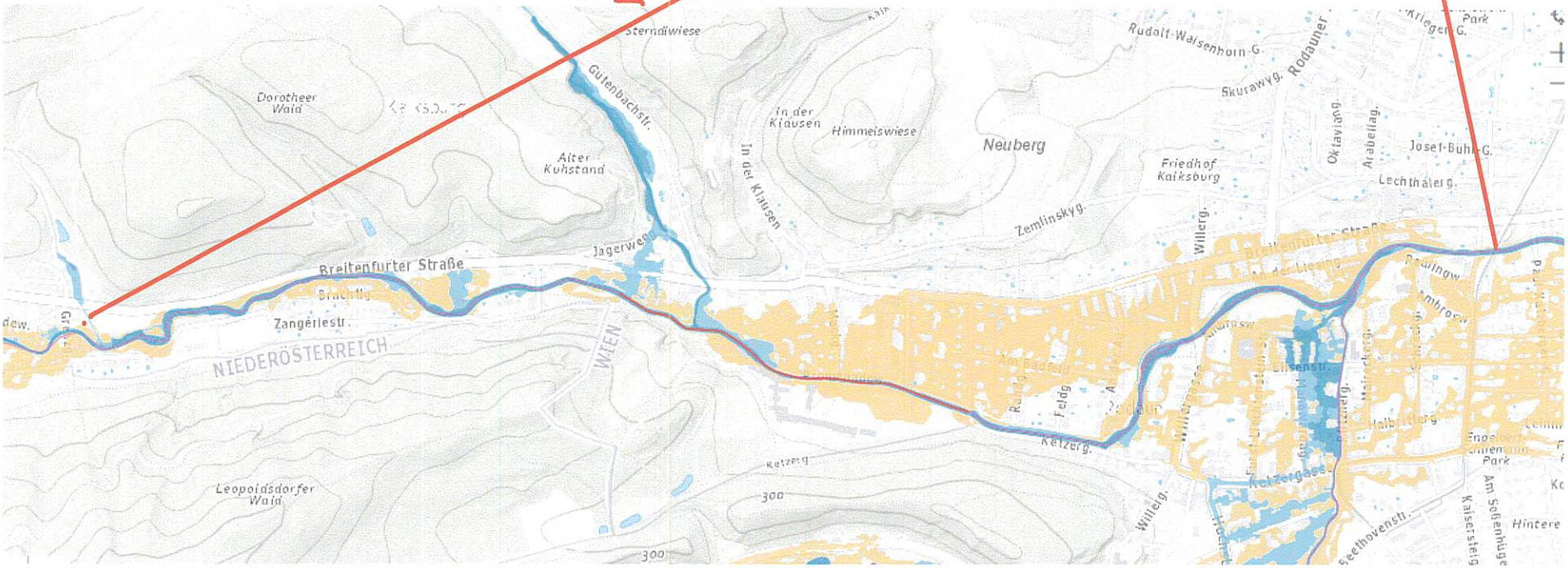


HORA 3D HOCHWASSERRISIKO HQ 100



HORA 3D HOCHWASSERRISIKO HQ 300

HORA 2D HOCHWASSER-GEFAHRENZONEN VON BREITENFURT OSTENDE - KAISER FRANZ JOSEFSTR. IN RODAUN



Besuchsbericht **„Praxis trifft Wirtschaft“** im Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft und Wasserwirtschaft vom 20. Mai 2025

Thema: **Das Hochwasserereignis im September 2024**

ÖGH

ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT FÜR HYDROLOGIE

Einladung zum Seminar Praxis trifft Wissenschaft

Das Hochwasserereignis im September 2024

Dienstag, 20. Mai 2025, BMLUK, Gobelinsaal Stubenring 1, Wien

	Vortragende (o.T.)	*Titel*
13:00 – 13:15	SC Monika Mörth Korbinian Breinl Günter Blöschl	Begrüßung & Einleitung
	Hans Wiesenegger	Moderation
13:15-13:45 (20 + 10min Diskussion)	Klaus Haslinger (GSA)	Meteorologische Situation des Hochwasserereignisses 2024 und die Rolle des Klimawandels
13:45-14:15	Jürgen Komma (TU Wien)	Hydrologie des Hochwasserereignisses 2024
14:15-14:45	Bianca Kahl, Franz Higer (HD NÖ)	Ereignis-Management und Kommunikation, Hochwasser 2024
14:45-15:30		Kaffeepause
	Julia Derx	Moderation
15:30-16:00	Helmut Brandl, Jakob Denk (EVN)	Auswirkungen des Hochwassers im September 2024 auf die Trinkwasserversorgung
16:00-16:30	Thomas Hlatky (GRAWE)	Geschätzte Schäden des Hochwassers 2024
16:30-17:00	Markus Schuch (ÖBB)	Das Hochwasser 2024 aus Sicht der ÖBB
	Korbinian Breinl, Günter Blöschl	Schlussworte

Die Vorträge waren sehr informativ und für mich sehr eindrucksvoll. Unabhängig von politischen und medialen Einflüssen wurde die Situation des Hochwasserereignisses vom September 2024 wissenschaftlich und praxisorientiert anhand von Studien dargestellt.

Im Folgenden Bericht von der Veranstaltung im Ministerium beginne ich mit einer Zusammenfassung meiner Mitschrift und gebe meine persönlichen Eindrücke wieder.

Einige Dokumente, die ich vorab von **Herrn Haslinger** (Geosphere Austria - Leitung Klimasystem und Klimafolgen Hohe Warte Wien) und **Herrn Dr. Komma** (TU Wien Institute of Hydraulic Engineering and Water Resources Management) füge ich meinem Bericht bei.

Die PowerPoint Präsentationen von der Veranstaltung habe ich heute angefordert und werde diese nachreichen.

Bericht Veranstaltung:

Klaus Haslinger (Geosphere Austria):

Der Sommer 2024 war in Niederösterreich sehr trocken und sehr heiß. Die Böden waren ausgetrocknet und konnten wenig Wasser aufnehmen.
Das Ereignis wurde bereits 5 Tage vorher am 7.9.2024 vorausgesagt. Der Katastrophenschutz wurde vorgewarnt.

Der Hauptschwerpunkt des langanhaltenden Unwetters vom 12.9.- 17.9. war in der Mitte von Niederösterreich bis nach Wien positioniert.

Es sind große Niederschlagsmengen, örtlich über 400mm aufgetreten. In den letzten 2 Tagen sind auch noch hohe Windgeschwindigkeiten (160 km /h) Meßpunkt Schöckel bei Graz, aufgetreten. Ursache waren hohe Temperaturunterschiede in der Atmosphäre. Die Niederschlagsmengen haben das 100-jährige Hochwasser (HQ100) überschritten.

Die Tiefdruckgebiete sind am nördlichen Atlantik und im Mittelmeer Golf von Genua und in Polen aufgetreten. Das Ansteigen der Meerestemperaturen, bedingt durch den Klimawandel, haben die Wasseraufnahme der Tiefdruckgebiete im Atlantik und Mittelmeer verstärkt.

Extreme Werte sind nördlich der Alpen am Alpen-Ostrand, also in unserer Gegend aufgetreten

Herr Haslinger hat die Hochwasserereignisse 1899,2002,2013, und 2024 verglichen - Niederschlagsmengenzuwachs 2024 um 18%.

Resümee: Die Extremwetterereignisse verstärken sich und werden immer öfter auftreten.

Dr. Komma (TU Wien):

Herr Dr Komma hat darauf hingewiesen, dass das Zentrum des Extremwetterereinisses in NÖ südlich der Donau am östlichen Rand des Alpenvorlands sowie dem Wienerwald war. Im Tullnerfeld sind ganze Ortschaften unter Wasser gestanden. Er hat auch darauf hingewiesen das sich ein stationäres Tiefdruckgebiet über NÖ ausgebildet vom 12.09.-17.09.2024 ausgebildet hat. Dieses Tiefdruckgebiet hat die Regenmengen am 15.09. und 16.09. noch verstärkt.

Die Pegelstände der Flüsse Traisen (St.Pölten), Perschling (Böheimkirchen), Grosse Tulln, Gölsen haben die Hochwassermarken überschritten. Ganze Ortschaften waren unter Wasser. Herr Dr. Komma hat eindrucksvolle Bilder gezeigt.

Auch Herr Dr. Komma hat auf die sehr heißen, trockenen Sommer, bedingt durch den Klimawandel, hingewiesen. Der Luftdruckunterschied zwischen den Tiefdruckgebieten und der sehr kalten von Norden einströmenden Luftmassen haben das Extremwetterereignis verstärkt.

Bei Böheimkirchen hat die **Perschling** zwischen 280m3/sec. bis 350m3/sec. Hochwasserpegel geführt, eine Fläche von 55Km2 wurde überschwemmt.

Die Böden konnten nach dem 13.09. kein Wasser aufnehmen. Große Überschwemmungen sind durch **Oberflächenwasser** entstanden. Es ist auch ein großer Anstieg des **Grundwasserspiegels** aufgetreten.

Herr Dr. Komma hat auch auf den extremen Anstieg der Pegelwerte bei kleinen Flüssen und Bächen hingewiesen. Die Donau war nicht das Hauptproblem. Die Schneefallgrenze war Mitte September noch sehr hoch. > keine Speicherung der Wassermengen durch Schnee.

Er hat auch sehr eindrucksvolle Bilder vom Wienfluß bei Hütteldorf gezeigt. Das Retensionsbecken bei Auhof (Wien13, Wien14) mit einem Fassungsvolumen von 1.100.000m3 war völlig überlastet und konnte die Wassermengen ab 14.09. nicht mehr halten.

Resümee: Herr Dr. Komma konnte natürlich die Frage „wann kommt das nächste Hochwasser?“ nicht beantworten, betonte aber, dass der Abstand der Perioden der Extremwetterereignisse, bedingt durch den Klimawandel sich verkürzen wird.
(Erwärmung Nordatlantik, Mittelmeer!!)

—·—

Dipl.Ing. Franz Higer (HD-NÖ):

Herr D.I. Higer berichtete über das Ereignismanagement und die Kommunikation anlässlich des Hochwassers Sept. 2024

Die Hochwasserinformations- Zentrale NÖ ist 24h 365Tage besetzt. (Personal 24 Personen)
Herr D.I. Higer zeigte Bilder des Nachrichtenraumes der Informationszentrale. Er arbeitet eng mit dem Führungsstab der LAWZ NÖ zusammen. In Niederösterreich sind 100 Messstationen verteilt.
Verteilung an die Katastrophen Schutzbeauftragten in den Bezirken Niederösterreichs.

Kommunikation Hochwasserereigniss 2024:

10.09.:	Prognose- Info an die EVN
11.09.:	Information an den Speicher Ottenstein
12.09.:	Information an die NÖLRG Herr Landesrat Pernkopf
13.09.:	Besprechung in der LAWZ mit **Fr. Landeshauptfrau Mikl Leitner** Prognose. 230mm Niederschlagsmenge in den nächsten 48 Stunden
14.09.:	Prognose erhöht auf 200mm in den nächsten 24 Stunden. Speicher Ottenstein übergelaufen. Information: 350 Gemeinden in Niederösterreich vom Hochwasser betroffen.
15.09.:	Landeskatastrophenalarm Hochwasserwarnung >HQ300
16.09.:	Scheitelpunkt der Niederschläge überschritten, Situation entspannt sich.

Herr D.I. Higer hat auf die hohen Grundwasserstände im südlichen Tullnerfeld hingewiesen. Weiters warnt Herr D.I. Higer vor Gewitterstarkregen Ereignissen bei „**kleinen Bächen**“ ohne Hochwasserschutz Maßnahmen!!

Hinweise auf Links:

Links: www.ehyd.gv.at , www.noel.gv.at

Resümee:

Sehr guter Vortrag, Behörden werden rechtzeitig auf Extremwetterereignisse hingewiesen. Katastrophenschutzbeauftragte, Feuerwehren werden zeitgerecht gewarnt.

Herr Helmut Brandl (EVN-Wasser):

Niederschlagsmenge stellenweise bis **450mm i**n NÖ vom 12.09.-17.09.2024

Schäden bei Einrichtungen der Trinkwasserversorgung:

Rohrbrüche bei Trinkwassertransportleitungen >Hochbehälter leer
Ausfall von Drucksteigerungsanlagen
Ausfall der Fernwirkanlagen (Steuerung der Trinkwasserversorgung)

Einige Ortschaften mussten Sept. 24 mit Trinkwasser-Tankwägen versorgt werden.

Müllverbrennung Dürnrohr im Tullnerfeld war überflutet.

Resümee:

Auch die Trinkwasserversorgungs- Einrichtungen müssen auf die zukünftigen Extremwetterereignisse angepasst werden. Schwachstellen im Zuge des Hochwassers Sept. 2024 erkannt. Investitionen sind dringend erforderlich.

Hr. Thomas Hlatky (GRAWE Versicherung)

Herr Hlatky wies auf die sehr hohen GRAWE - Schadensummen bei den Hochwasserereignissen hin.

Hochwasser 2002: **400 Mio. Euro Schaden**

Hochwasser 2024: **700 Mio. Euro Schaden** (bis April 2025 100.000 Schäden gemeldet)

Die GRAWE hat auf das neuem HORA 3D -System umgestellt und können Gebäude und das Gelände bei Hochwasserereignissen österreichweit in 3D darstellen.

Bei Gebäude, Haushaltsversicherungen wurden die Versicherungssummen auf 5000,--€ bis max. 10.000, --€ vor langer Zeit gesenkt!!
Vollversicherungen mit einer **Jahres-Mehrprämie von 500,--€** bei Eigenheimen sind in Zukunft angedacht.

Versicherungen von Gewerbe Betrieben, Infrastruktur, öffentliche Gebäude etc. werden in Zukunft **sehr teuer** sein. (Wasser-Schaden- Betriebsausfall Versicherungen etc.)
Vollschaden Versicherungen wird es in diesem Segment nicht geben

Laufende Erhöhungen der Tarife auf Grund der neuen Hochwasser Situation wegen dem Klimawandel sind allgemein geplant.

Schäden auf Grund des Hochwassers im September 2024 belaufen sich allgemein österreichweit auf 1,4 Mrd.€-1,8Mrd. €

Hr. Hlatky weist allgemein auf die Erhöhung der Schadensummen neben dem fortschreitenden Klimawandel und durch **Bodenversiegelung** hin.

Abschließend ging Herr Hlatky auf die sogenannte **„Hochwasser-Demenz der geschädigten Bevölkerung“** ein. d.h. die betroffenen Leute können sich nach 7 Jahren nicht an das Hochwasser Ereignis erinnern. Gebäude werden an derselben Stelle im Hochwassergebiet wieder aufgebaut. **>> Die Bevölkerung ignoriert sehr oft die Warnung der Behörden!!**

Laut Herrn Hlatky können durch das neue **HORA 3D Modell des Bundesministeriums** Hochwasser-Schutzmaßnahmen von Gemeinden in Zukunft viel besser geplant werden. Die Schutzmaßnahmen sollten in Zukunft auf **HQ300** (300-jähriges Hochwasser) angehoben werden.

Die Schäden wurden teilweise aus dem Katastrophenschutz Fonds bezahlt. Schadens-Volldeckung wird natürlich oft nicht erreicht. Die Geschädigten bleiben oft auf dem Großteil des Schadens sitzen.

Bemerkenswert war die Entschädigung des Bundesministeriums für Soziales, es wurden im **Gießkannenprinzip** 5000,-- € an alle Geschädigten ausbezahlt.
Laut Herrn Hlatky ein Tropfen auf den heißen Stein aber auch teilweise eine Verschwendung von Steuermittel bei Leuten mit sehr geringen Schäden.

Abschließend wies Herr Hlatky nochmals auf die Erhöhung der Tarife speziell bei Gewerbebetrieben hin.

Resümee:

Dieser Vortrag der GRAWE – Versicherung spiegelt auch ein ähnliches Bild bei allen anderen Versicherungsgesellschaften in Österreich. (Wr.Städtische, Uniqa, Generali, Allianz, HDI etc.) wieder.

Herr Markus Schuch (ÖBB)

Herr Schuch berichtete von den Schäden auf der neuen Westbahnstrecke von Wien nach St.Pölten. Diese Bahnstrecke wurde seit dem Jahr 2000 geplant und vor einigen Jahren für den Bahnbetrieb freigegeben,

Der Atzenbrugger Tunnel im Tullnerfeld wurde für ein **300-jähriges Hochwasser** geplant und wurde trotzdem schwerwiegend überflutet. Auch der Lainzer Tunnel wurde auf Grund einer Überflutung eines **kleinen Baches** aus dem Lainzer Tiergarten durch Verklausung überflutet.

Millionen Schäden sind eingetreten, die Westbahnstrecke wurde monatelang gesperrt, es wird noch immer an der Schadensbehebung im Atzenbrugger Tunnel gearbeitet- Sperre bis 9.Juni 2025

Die Hochwasser-Absicherung des Portals Mürzzuschlag beim Semmering Basistunnel muss neu nachgebessert werden.

Die ÖBB wird überall die Hochwasser Schutzmaßnahmen auf den **Stand HQ300** anpassen.

Im Tullnerfeld werden noch zusätzlich mobile Hochwasser Schutzmaßnahmen getroffen. (analog wie bei der Donau sogenannte **Alu-Barrieren**)

Auch die ÖBB arbeitet mit dem HORA 3D Modell und kann somit die Überflutungen der Gleisanlagen und Infrastruktur räumlich und damit anschaulich darstellen.

Herr Schuch hat auf viele Hang Rutschungen im September 2024 hingewiesen, die für den Bahnbetrieb sehr problematisch waren. Die Behebung der Schäden hat **mehrere Mio.€** verschlungen.

Resümee:

Die ÖBB hat aus diesem Extremwetterereignis September 2024 ihre Konsequenzen gezogen, wird bei allen Nachbesserungen und Neuplanungen noch höhere Schutzmaßnahmen treffen (HORA HQ300, HORA 3D Modell)

Die ÖBB will eine Verbauungssicherheit von 90% erreichen.

Ende Besuchsbericht

Mein Resümee:

Die 4-stündige Veranstaltung im Bundesministerium war für mich sehr interessant, sowie aufschlussreich und hat alle meinigen bisherigen Kenntnisse über Hochwassergefahr, auf Grund des Klimawandels, gefestigt und noch bei Weitem übertroffen.

Alle Vortragende haben anhand Ihrer Studien, Berichte und Analysen des Hochwasserereignisses September 2024 anschaulich auf diese Gefahr in der Zukunft hingewiesen.

Diese Erkenntnisse der Geosphere Austria, der Technische Universität Wien und des Bundesministerums müssten bei allen Sachverständigen Gutachten, Ingenieurbüros, sowie Planungen und Projektierung von Infrastruktur ernst genommen werden!!

Auch die behördlichen Genehmigungsverfahren von Bau- und Infrastrukturprojekten müssen sicherlich, kurzfristig auf diesen neuen Wissenstand angepasst werden.

Bau- und Infrastruktur Projekte in Hochwasserrisiko Zonen **HQ300** (300-jähriges Hochwasser) werden immer mehr Auflagen haben oder ganz abgelehnt werden.

Diese negative Auswirkung des Klimawandels **„Extremwetterereignisse“** trifft uns bereits jetzt in der Gegenwart und ist kurzfristig zu berücksichtigen!!

Temperaturanstiege um 2°C bis zum Jahre 2100, Meeresspiegelanstiege um einen halben Meter in den nächsten 100 Jahren, Verschwinden der Gletscher der Alpen in den nächsten 30 Jahren, vermehrtes Auftreten von schneearmen Wintern, häufige Waldbrände durch Selbstentzündung im Süden Europas, Ausweitung der Sahara-Wüste in den Süden Spaniens sind natürlich auch sehr besorgniserregend, sind aber kurzfristig nur bedingt relevant.

Fazit: Das nächste Hochwasser in unserer Region kann nicht vorausgesagt werden. Die Häufigkeit der Extremwetterlagen 2002, 2013, 2024, alle 11 Jahre, ist jedoch sehr beängstigend und sollte uns zu denken geben.
Hochwasserschutzmaßnahmen sind dringend auf den Level **HQ300** zu erhöhen.
Bau- und Infrastruktur Projekte sind in dem gefährdeten Gebiet dringend zu vermeiden.
Es wird im Schadensfalle nur Volksvermögen und Steuergeld (Katastrophen-Schutzfond) verschwendet!!

Ich hoffe mit meinem Besuch im Ministerium und allen meinen anderen Aktivitäten gedient zu haben und stehe für weitere Erläuterungen dieses komplexen Themas gerne zur Verfügung.

In der Zwischenzeit verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Stellungnahme des Ortsplaners:

Im Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 des aufgelegten Bebauungsplan wird die Gebäudehöhe aufgrund der **städtebaulichen Studie über den „Wiesenpark“ von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski (vgl. Beilage 2)** geändert.

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

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 teilwiese 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 Weiterbauens 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.

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.

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.

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**).

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.

Für die Marktgemeinde Breitenfurt liegt ein ministeriell genehmigter Gefahrenzonenplan (Zahl: 2026-0.044.549 vom 14.01.2026) vor, der im Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 des aufgelegten Bebauungsplan eingetragen ist. Es wurden die roten, gelben, braunen Gefahrenzonen, sowie die blauen Vorbehaltsbereiche im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eingetragen.

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.

In der aktuellen **städtebaulichen Studie über den „Wiesenpark“ von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski (vgl. Beilage 2)** 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 Lawinenverbauung** 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, die im Verordnungstext folgendermaßen formuliert sind:

- 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 bebauuenden 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 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.

Hinsichtlich des Regenwassermanagement kommen auch für diesen Bereich die derzeit geltenden Bebauungsvorschriften (§ 8) zur Anwendung.
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 freizuhaltenden Flächen sind pro Baufeld ebenfalls in der **Tabelle (vgl. Abb. 15a bzw. Beilage 1)** angegeben.

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 Geschoßfläche - 25% innere Erschließung*	*Anzahl der Wohnungen bei 85 m2*	Fläche Versickerung 40%	Größe des Baufeldes abzüglich der 40% Versickerungs-fläche
A	7.062,10	1,0	7.062,10	~~15~~ II,III	~~5~~ 4	~~1.412,42~~ 1.765,53	2.381,70	*5.269,58*	*62*	2.824,84	4.201,26
B PVZ	6.902,10	0,7	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	0,7	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	1,0	3.508,90	~~12~~ III	4	877,23	1.643,50	*2.631,68*	*31*	1.403,56	2.105,34
E	4.596,50	0,7	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	1,0	9.939,60	~~12~~ III	4	2.484,90	~~5.681,80~~ 5.579,90	*7.454,70*	*88*	3.975,84	5.963,76
G	5.942,40	0,75	4.456,80	~~9~~ III	~~3~~ 4	~~1.485,60~~ 1.114,20	3.209,70	*3.342,60*	*39*	2.376,96	3.565,44
GESAMT	**47.726,70**	**0,84**	**39.858,99**					~~*29.867,25*~~ 26.243,65	~~*308 - 351*~~ 308	**19.090,68**	

Abb. 15a Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 digitale Ermittlung der Flächen und eigene Berechnung

Es wird dem Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt aus fachlicher Sicht empfohlen der Stellungnahme nicht zu entsprechen.

[redacted]

Einwände zum Änderungsentwurf des Bebauungsplanes

auf den Plandarstellungen Plannummer:

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

Sehr geehrter Herr Christian Leisser!
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wolfgang Schredl!

Ich erhebe innerhalb der Auflagefrist Einwendungen gegen die geplanten Änderungen des Bebauungsplans. Dieser lässt eine maximale Bebauung von 39.859 m^2 Brutto-Geschoßflächen zu. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 85 m^2 können damit bis zu 350 Wohnungen realisiert werden. Das ist mehr als die bisher immer kommunizierten max. 300 Wohnungen. Aufgrund der hohen Baukosten und besserer effizienterer Wohnungspläne werden Wohnungen im Neubau zunehmend kleiner. Geht man daher von einer realistischen, durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 m^2 aus, werden damit 497 Wohnungen möglich. Das sprengt sämtliche bisher angestellten Berechnungen für den Bedarf an Kindergarten- und Volkschul-Plätzen und erhöht die notwendigen Kapazitäten für Kanalisation und Infrastruktur (Gemeindeamt, Soziale Einrichtungen, Verkehr, ...).

Ich ersuche daher dringend um Reduktion der Brutto-Geschoßflächen, um die Gesamtanzahl der möglichen Wohnungen auf ein infrastrukturell erträgliches Maß zu reduzieren.

Warum wurde diese enorme Bebauungsdichte gewählt, die nahezu 1:1 die Planunterlagen der BIP abbildet? Diese ist aus meiner Sicht aus folgenden Gründen keinesfalls nachvollziehbar und sollte dahingehend noch geändert werden:

- **Baufeld F** ist mit 9.939 m^2 das größte aller Baufelder und hat dennoch eine Bebauungsdichte von 1,0 mit einer Gebäudehöhe von 12 m. Das ergibt eine Grundfläche von 2.484 m^2.
  NEU: Bebauungsdichte von 0,7 mit einer Gebäudehöhe von 9 m. Das ergibt einen dreigeschossigen Wohnblock mit einer verkleinerten Grundfläche von 2.319 m^2. Immer noch ein riesiger Block, aber wenigstens wird dann das Areal etwas „luftiger“. Es würde die Anzahl der Wohnungen um 27 Stk. (Basis = 85 m^2) reduzieren, was wohl mehr als verträglich wäre.

- **Baufeld B** weist eine Gebäudehöhe von 12 m auf. Da in diesem Bereich das PVZ geplant ist, ist diese Gebäudehöhe keinesfalls erforderlich und notwendig. Die benachbarten Edlinger Häuser (Bausünde aus früheren Jahren) sollte hier nicht als

Maßstab herangezogen werden. Selbst wenn dort nicht das PVZ angesiedelt wird sollte hier im Sinne eines Dorfplatzes und einer multifunktionalen Gestaltung (Atrium, Kinderspielplatz, Sitz- und Spielbereiche, kleiner Teich, etc.) mehr Begegnungszonen eingeplant werden.

- **Baufeld A** mit einer Gebäudehöhe von sagenhaften 15 m (!) ist dieser Bereich unverhältnismäßig massiv definiert worden. Nochmals: die optisch misslungenen Edlinger-Plattenbauten haben eine Höhe von 14 m und ragen damit aus dem Siedlungsbild signifikant heraus. Warum sollen wir in der Gemeinde nun Richtung Straßenfront Gebäudehöhen von 15 m zulassen?? Man schafft dadurch eine optische Blockade von der Hauptstraße in Richtung dem sogenannten „Dorfplatz“ und zur Ellipse. *Ein Gebäude in dieser Höhe passt KEINESFALLS in das ländlich geprägte Ortsbild von Breitenfurt.* Im Gegenteil: Es schafft eine Skyline mit den Edlinger-Wohnhäusern, die unter allen Umständen zu vermeiden ist.

- Durch aneinander angrenzende Baufelder wurde m.E. das Durchwege-Konzept im Bebauungsplan nicht einwandfrei abgebildet. Dieses könnte nur durch Freiräume zwischen Baufeldern wie zwischen Baufeld A und B hinreichend gesichert werden. Dahingehend ist die Planung noch zu überarbeiten.

- **Baufeld G** wurde mit einer Gebäudehöhe von 9 m ausgestattet, während die ggü. der Liesingtalstraße befindlichen Wohnbauten damals lediglich 8 m Höhe zugesprochen bekommen haben. Daraus ergibt sich eine Schieflage, die auch hinsichtlich der umliegenden niedrigeren Bauklassen ein schlechtes Ortsbild ergeben. Wenn nun das Baufeld F auf 9 m reduziert wird, kann und sollte dieses Baufeld auf 8 m reduziert werden. Nur dann ergibt sich eine bautechnische und optische Harmonie (sofern man bei solchen Wohnblöcken überhaupt von Harmonie reden kann).
  Die optische Achse in nordwestlicher Richtung beginnend in der Liesingtalstraße würde dann einen sanften Anstieg der Baukörper ergeben, indem aber bestehende Wohnobjekte (Junges Wohnen) eine harmonische Balance finden würden. Die Bebauungsdichte ist hier ebenfalls im Verhältnis zu reduzieren.

Generell weise ich nochmals darauf hin, dass sich ein Bebauungsplan in einer Kernzone jedenfalls auch nach einem örtlichen Entwicklungskonzept auszurichten hat. Ohne ein klares und aktuelles Visionsbild über die zukünftige Entwicklung unserer Marktgemeinde zu haben, führt sich ein Bebauungsplan ad absurdum. Es ist daher ein Schritt nach dem anderen zu machen. Die Bausperre gibt uns dazu die zeitliche Möglichkeit, sowohl das örtliche Entwicklungskonzept, einen möglichen Bebauungsplan und die Aufschließungskriterien zu überarbeiten.

Ich ersuche um nachvollziehbare Prüfung dieser Punkte und um eine signifikante Überarbeitung des Bebauungsplans mit wesentlich reduzierten Bruttogeschoßflächen, um mehr Raum für naturbezogene Begegnungen zu schaffen. Das Ziel muss es wohl sein, ein beispielgebendes Areal zu schaffen, das Mensch, Natur und Zukunft miteinander verbindet.

Dieser Bebauungsplan trägt eindeutig die Sichtweise eines Bauträgers und Projektentwicklers und nicht die einer fortschrittlichen Gemeinde.

Mit besten Grüßen!



Stellungnahme des Ortsplaners:

Im Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 des aufgelegten Bebauungsplan wird die Gebäudehöhe aufgrund der **städtebaulichen Studie über den „Wiesenpark" von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski (vgl. Beilage 2)** geändert.

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

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

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

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 Geschoßfläche - 25% innere Erschließung*	*Anzahl der Wohnungen bei 85 m2*	Fläche Versickerung 40%	Größe des Baufeldes abzüglich der 40% Versickerungs-fläche
A	7.062,10	1,0	7.062,10	~~15~~ II,III	~~5~~ 4	~~1.412,42~~ 1.765,53	2.381,70	*5.269,58*	*62*	2.824,84	4.201,26
B PVZ	6.902,10	0,7	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	0,7	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	1,0	3.508,90	~~12~~ III	4	877,23	1.643,50	*2.631,68*	*31*	1.403,56	2.105,34
E	4.596,50	0,7	3.217,55	~~12~~ III	4	804,39	~~3.191,50~~ 2.514,90	*2.413,16*	*28*	1.838,60	2.757,90
F	9.939,60	1,0	9.939,60	~~12~~ III	4	2.484,90	~~5.681,80~~ 5.579,90	*7.454,70*	*88*	3.975,84	5.963,76
G	5.942,40	0,75	4.456,80	~~9~~ III	~~3~~ 4	~~1.485,60~~ 1.114,20	3.209,70	*3.342,60*	*39*	2.376,96	3.565,44
GESAMT	**47.726,70**	**0,84**	**39.858,99**					~~*29.867,25*~~ 26.243,65	~~*308 - 351*~~ 308	**19.090,68**	

Abb. 15a Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 digitale Ermittlung der Flächen und eigene Berechnung

Beim Baufeld C, E u. F wurde der Korridor für die Durchwegung in einer Breite von insgesamt 4 m eigetragen, damit auch Einsatzfahrzeuge diesen Bereich nutzen können. Eine Durchwegung des Gebietes ist somit ausreichend und wird auch vertraglich sichergestellt.

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

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.

In der aktuellen **städtebaulichen Studie über den „Wiesenpark" von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski (vgl. Beilage 2)** werden folgende städtebaulichen Kernwerte angegeben.

Städtebäuliche 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

Ärztezentrum:
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**

Städtebäuliche Studie | Präsentation für Gemeinderat | 16.10.2025
Flächenübersicht | BREIT | 07.20

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

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 teilwiese 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 Weiterbauens 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.

Es wird dem Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt aus fachlicher Sicht empfohlen der Stellungnahme nicht zu entsprechen.

[redacted]