

**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 2:

Am 31. 03. 2026 wurden uns von der Gemeinde 1 Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

3.10 Stellungnahme von [REDACTED]

An die

Marktgemeinde Breitenfurt
z.Hd. Herrn BM Wolfgang Schredl
Hirschentanzstraße 3
2384 Breitenfurt

2384 Breitenfurt, N.-Ö.

eingel. 31. März 2026

Zl. 1033 Bl. 704a

Breitenfurt, 27. März 2026

Betreff: Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes 2026-1

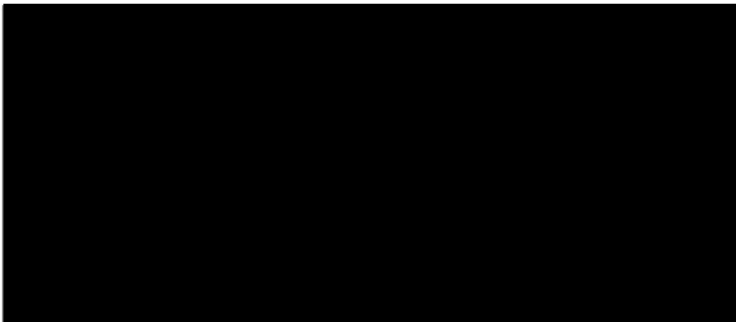
Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

ich möchte hiermit mein Recht als Bürgerin der Marktgemeinde Breitenfurt wahrnehmen und in offener Frist Stellung zu den Planinhalten des Technischen Büros für Raumplanung und Raumordnung, DI Friedmann und Aujesky OG beziehen. Auch glaube ich, dass für die Gemeinderäte, die Entscheidungen mit weitreichenden Folgen zu treffen haben, noch viele Fragen unbeantwortet sind.

- Gemäß § 29 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 in der aktuellen Fassung ist die Breite von Verkehrsflächen im Bebauungsplan genau festzulegen. Dies ist nicht zu erkennen!
Die Durchwegung ist nicht zwingend Gegenstand eines Bebauungsplanes. Dies wird im Flächenwidmungsplan geregelt. Laut Auskunft des Bauamtes gibt es aber keinen aktuellen Flächenwidmungsplan für das Grundstück 506/1.
Im aufliegenden Entwurf von DI Friedmann und Aujesky werden in Abbildung 8 die ursprünglichen Fußwege dargestellt und deren Erhaltung als Grundlage einer Bebauung angeführt. Wie wird aber nun die öffentliche Benützungsmöglichkeit sichergestellt? Gibt es einen baurechtlichen Dienstbarkeitsvertrag, der das regelt? Oder wäre es möglich, dass die Grundstückseigentümerin den Zaun belässt und eine „Gated Community“ errichtet? Eine Entscheidung kann doch nur getroffen werden, wenn sowohl Bebauungs- als auch aktueller Flächenwidmungsplan vorliegen.
- Unterirdische Geschoße müssen ebenso nicht im Bebauungsplan angegeben werden. Es wäre allerdings eine Kann-Bestimmung. Man könnte sich ein viel besseres Bild bezüglich Versickerung des Oberflächenwassers machen, wenn die Tiefgaragen im Ausmaß und Umfang ausgewiesen wären.
- Weder planmäßig noch textmäßig behandelt der Entwurf den Umgang mit dem Naturdenkmal der Eiche. Der geschützte Baum liegt inmitten eines Baufeldes und es wäre geboten, zulässige Abstände, Erhaltungsmaßnahmen etc. zu definieren.

- § 30 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014 ermöglicht auch die Festlegung von Freiflächen und deren Ausgestaltung. Darauf wurde offenbar auch verzichtet!
- Lt. NÖ Bauordnung besteht durch den Wohnungsbau die Verpflichtung zur Errichtung eines **nichtöffentlichen** Spielplatzes. Da der derzeitige öffentliche Spielplatz für die Josef-Edlinger-Gasse dem Bau einer Zufahrtsstraße zum Opfer fallen wird, stellt sich die Frage, ob der Spielplatz auf den Breitender-Gründen von allen benützt werden darf und wie das sichergestellt wird.
- Das von der BOKU erstellte Energieraumkonzept hat das Projekt Wiesenpark zwar noch nicht berücksichtigt. Die Empfehlungen waren aber eindeutig, dass bei hoher Wärmebedarfsdichte ein Standort für Nah- und Fernwärme gegeben ist. Welche Heizung wäre für die zahlreichen Wohnungen geplant? Jedenfalls wären PV-Anlagen für die Flachdächer vorzuschreiben, was im Gegensatz zu den begrünten Dächern im Prospekt der Bauwerberin steht.
- Die Größe der einzelnen Baufelder beträgt in Summe 47.726,70 m². Die für Versickerung freizuhaltenen Flächen machen in Summe 19.090,68 m² aus. Das sind genau die gesetzlich vorgeschriebenen 40 %. Die Bauwerberin behauptet, nur 12 % zu verbauen, in Wahrheit sind es 60 % der als Bauland gewidmeten Fläche!
- Wie und wo wird festgelegt, dass die Wohnungswerber verpflichtet werden, in Breitenfurt ihren Hauptwohnsitz anzumelden?
- Nach meinem Dafürhalten wurde der Bebauungsplan genau an das Projekt der Bauwerberin angepasst. Es fehlen nach meinem Wissen unabhängige Erhebungen hinsichtlich des Bedarfs und der Notwendigkeit dieses ausgedehnten Bauvorhabens ebenso wie zu Hydrologie und Verkehr. Warum unterstützt die Gemeinde kompromisslos die Wünsche der Grundeigentümerin und vertritt nicht in erster Linie die Anliegen der Bevölkerung?

Ich danke für die Beantwortung meiner Fragen und hoffe auf eine Überarbeitung des Änderungsentwurfs 2026-1 nicht nur in meinem Interesse, sondern auch im Sinne der Breitenfurter Bevölkerung und des Gemeinderates.



Stellungnahme des Ortsplaners:

Die Breite von Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist dann im Bebauungsplan festzulegen, wenn solche ausgewiesen werden. Allerdings werden in diesem Verfahren keine Verkehrsflächen festgelegt.

Um Unklarheiten auszuräumen, wird festgehalten, dass es einen aktuellen Flächenwidmungsplan für das Grundstück 506/1 gibt (vgl. Abb. 3a).

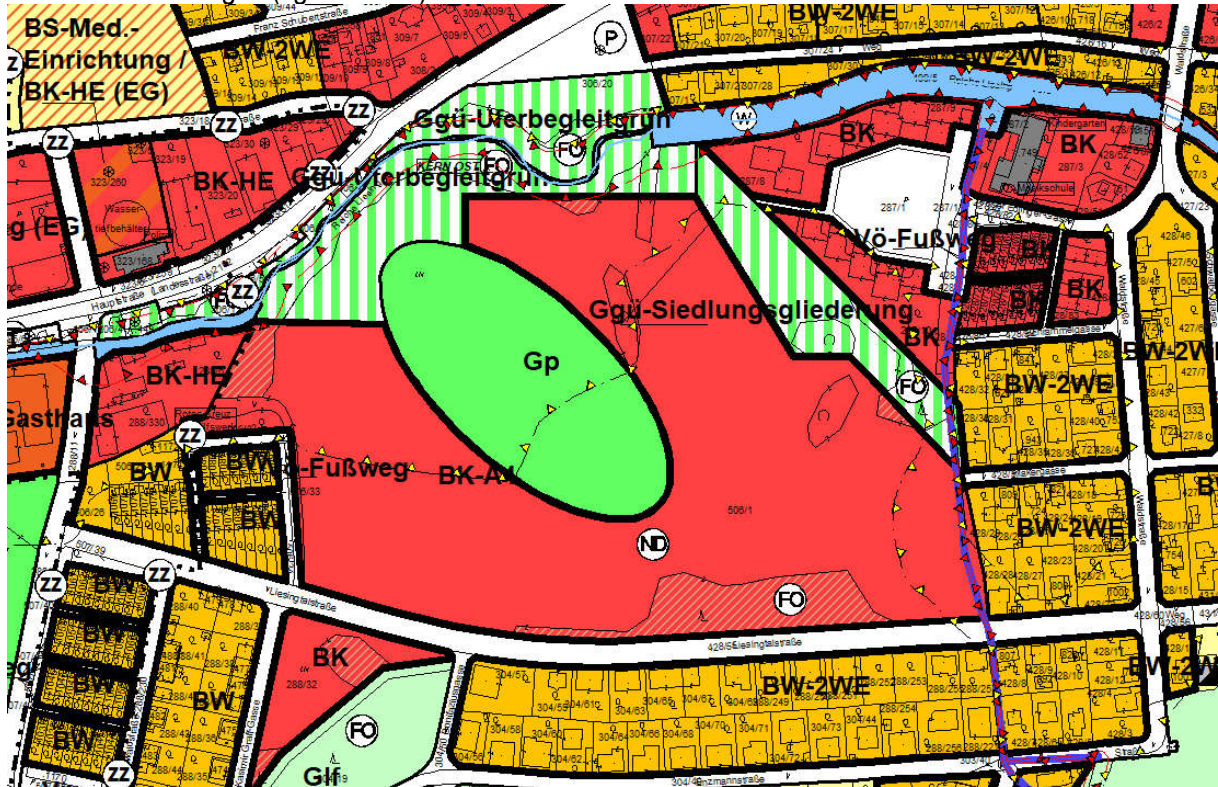


Abb. 3a derzeitige rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab mit den aktuellen Daten von der Wildbach- und Lawinerverbauung

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

Naturdenkmal:

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

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

Die Freifläche (F2) ist im Verordnungstext im §17 folgendermaßen formuliert:

- (1) Die im Süden des Grundstückes 506/1 festgelegte Freifläche (F2) dient dem Schutz der breitkronige Solitär-Eiche, die mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Mödling vom 22. Oktober 2003 (9-N-0241) zum Naturdenkmal erklärt wurde. Somit wird die Kronentraufe plus einen 2m Abstand von ober- und unterirdischer Bebauung freigehalten.

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

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 und die Tiefgaragen 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.

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

- Alle neu hinzukommenden Dach- und Oberflächenwässer sind 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.

Auf die Festlegung von Freiflächen wurde nicht verzichtet, denn es wurden die notwendigen 40%ige Versickerungsflächen als Freiflächen festgelegt.

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

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

Baufeld- bezeichnung	Größe des Baufeldes in m ²	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 m ²	Fläche Versickerung 40%	Größe des Baufeldes abzüglich der 40% Versickerungs- fläche
A	7.062,10	1,0	7.062,10	±5 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	±2 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	±2 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	±2 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	±2 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	±2 III	4	2.484,90	5.661,00 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

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

Städtebauliche Kennwerte (ohne Nahversorger)**Bebaute Fläche ``footprint``:**Bebauung Wohnen: 7.142m²Bebauung Allgemein: 3.504m²Summe bebaute Fläche: 10.646m²

10.646 : 58.245 = 0,19

Grundflächenzahl GRZ= 0,19**Geschossflächenzahl:**Baulandfläche (inkl. Forst): 58.245m²Summe BGF Wohnen + BGF Allgemein= 36.855m²

36.407 : 58.245 = 0,63

Geschossflächenzahl GFZ = 0,63**Parkplätze:****Schrittweise Entwicklung in mehreren Bauphasen****Ärztzentrum:**

ca. 60 PKW oberirdisch + ca. 40 PKW unterirdisch

Summe ca. **100 PKW** Stellplätze**Wohnen:**

165 + 140 = ca. 305 Wohnungen

Bei **1,5 Stellplätzen** pro Wohnung = **458 PKW** Stellplätze (UG)Angestrebt: **1 Stellplatz** pro Wohnung = ca. **305 PKW** Stellplätze (UG) mit Mobilitätskonzept

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

Städtebauliche Studie | Präsentation für Gemeinderat | 16.10.2025

Flächenübersicht | BREIT | 07.20

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

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.

Der derzeitige öffentliche Spielplatz für die Josef-Edlinger-Gasse liegt laut Luftbild im Grünland – Grüngürtel und wird wahrscheinlich nicht berührt.

Eine Verpflichtung der künftigen Wohnungswerber zur Erklärung ihres Hauptwohnsitzes in Breitenfurt ist gesetzlich nicht vorgesehen und daher auch nicht möglich.

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

 :