

**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 4:

Am 08. 04. 2026 wurden uns von der Gemeinde 1 Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

3.12 Stellungnahme von [REDACTED]

3.12 Stellungnahme [REDACTED]

[REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 7. April 2026 19:05

An: Office Breitenfurt <office@gemeinde-breitenfurt.at>

Betreff: Stellungnahme zu Änderung Bebauungsplan, Kundmachung vom 6.3.2026

Sehr geehrte Gemeindevertreter*innen,

Ich wohne unmittelbar neben den Breiteneder Gründen und möchte hiermit kundtun,
den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung zu beschliessen und umzusetzen.

Die zentrale Ressource zur Entwicklung von Breitenfurt Ost muss genützt werden um den grundlegenden städtebaulichen Standards zu entsprechen (zentral verdichtet bebaut, Infrastruktur mit Zentrumscharakter, Durchwegung, und überhaupt eine Nutzung für den Menschen; Die Mitte im Ort kann niemals landwirtschaftle Nutzfläche oder G´stettn sein).

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Stellungnahme des Ortsplaners:

Der aufgelegte Bebauungsplan wird in einigen Bereichen und Parametern im Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 geändert.

Dies betrifft z.B. die Gebäudehöhe, die aufgrund der **städtebaulichen Studie über den „Wiesenpark“ von der Architekten ZT GmbH Hawlik und Gerginski (vgl. Beilage 2)** geändert wird.

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. Geschößflächenzahl.

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 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	±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	1.267,87 1.610,49	4.245,10 4.135,30	3.623,60	49	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	5.661,80 5.579,90	7.454,70	88	3.975,84	5.963,76
G	5.942,40	0,75	4.456,80	9 III	9 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	268-351 308	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 zu entsprechen.