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 5:
Am 16. 04. 2026 wurden uns von der Gemeinde 24 Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

3.13 Stellungnahme von
3.14 Stellungnahme von
3.15 Stellungnahme von
3.16 Stellungnahme von
3.17 Stellungnahme von
3.18 Stellungnahme von
3.19 Stellungnahme von
3.20 Stellungnahme von
3.21 Stellungnahme von
3.22 Stellungnahme von
3.23 Stellungnahme von
3.24 Stellungnahme von
3.25 Stellungnahme von
3.26 Stellungnahme von
3.27 Stellungnahme von
3.28 Stellungnahme v
3.29 Stellungnahme von
3.30 Stellungnahme von
3.31 Stellungnahme von
3.32 Stellungnahme von
3.33 Stellungnahme von
3.34 Stellungnahme von
3.35 Stellungnahme von
3.36 Stellungnahme von

[redacted]

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. - 2. April 2026
Zl. 1070 Blg. .....

An den
Bürgermeister und den Gemeinderat von Breitenfurt
Hirschentanzstraße 3
2384 Breitenfurt

Breitenfurt, 01.04.2026

Stellungnahme zum derzeit aufliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Gemeinderäte!

Nach meiner Wahrnehmung fehlen einige wichtige Voraussetzungen für den im Entwurf dargelegten Bebauungsplan:

- Das letzte Ergebnis des Versuchs, ein gemeindeweites Entwicklungskonzept zu erstellen (Generationenplan), wurde von der Mehrheit der Bevölkerung deutlich abgelehnt (siehe auch das Ergebnis der Volksbefragung zum Wiesenverbau).
  Sollte so etwas nicht der erste Schritt vor der massiven Verbauung eines Teilbereichs des Ortes sein – und zwar unter Beteiligung der Bevölkerung und dem Mehrheitswillen entsprechend, also demokratisch legitimiert? Die Versprechen der Bürgermeister diesbezüglich habe ich noch im Gedächtnis!
- Soweit ich das verstehe, spiegelt der aufliegende Entwurf genau die Wünsche und Pläne der Bauwerberin wider und basiert auf deren Gutachten bzw. Rechtseinschätzung.
  Ist geklärt, was **die Bevölkerung braucht und dieser nützt**?
  Gibt es **unabhängige Fakten**?
  - Gefahr der Überflutung: Meiner Wahrnehmung nach gibt es bisher das von ZB in Auftrag gegebene negative hydrologische Gutachten. Ein neues Klima- und Energiekonzept zeigt angeblich ebenso Risiken auf. (Ich fand Infos zu diesen Gutachten bzw. Konzepten nur auf den Homepages von ZB und Grünen).
  - Verkehr: Die bei der Bürgerinfo der Bauwerberin präsentierte Erhebung war nicht seriös (letzte Schulwoche). Als Betroffener des täglichen Staus, der sich die Uhrzeit nicht aussuchen kann, weiß ich, dass wir KEINEN zusätzlichen Verkehr mehr vertragen und dass dieses Problem seit Jahrzehnten unlösbar ist und die Breitenfurter:innen belastet.
  - Gibt es tatsächlich so viel Wohnbedarf von Breitenfurter:innen? Gibt es eine Erhebung (mit der Info, wie viel die Leute investieren könnten)? Ein Blick auf willhaben zeigt, dass einige Wohnungen zu haben wären.
  - Was ist mit den Folgekosten (Kindergarten, Schule, Hort, etc.). Gibt es eine Kalkulation der Gemeinde dazu? Es wäre nett, wenn diese der Bevölkerung auch transparent mitgeteilt würde.
  - Ich lese in UH, dass die Bauwerberin schon beim LGH gescheitert ist. Warum sollte das vor dem VfGH anders sein?

Ich fühle ich mich als Bürger kaum bzw. schlecht informiert und verstehe nicht, warum die Gemeinde nicht schon längst gerichtlich beeidete Sachverständige zu diesen Themen beauftragt hat (oder falls geschehen, deren Ergebnisse nicht veröffentlicht).

Ein gewichtiges Argument der Befürworter des Breiteneder-Projekts war das Halten des PVW in Breitenfurt. Jetzt lese ich bei ZB und Grünen, dass die Caritas dieses gerne in ein Erweiterungskonzept integrieren würde. Das wäre aus meiner Sicht ein idealer Ort, der den dadurch zusätzlich verursachten Verkehr (natürlich über eine eigene Zufahrt zum PVW) außerhalb der dichten Besiedlungszone halten würde. Damit fällt ein gewichtiges Argument für den massiven Verbau der großen Wiese weg.

Vorschlag im Sinne eines Kompromisses und des Friedens in unserem Ort:
Bitte ändern Sie die Vorgaben für eine Bebauung in dem Sinn, dass die Bauwerberin entlang der Liesingtalstraße, wo alle Infrastruktur schon vorhanden ist, Reihenhäuser im Luxussegment errichten darf. Dann macht sie Gewinn, die Wiese bleibt zum größeren Teil unverbaut und viele der o. g. Bedenken meinerseits würden wahrscheinlich entkräftet bzw. erträglicher im Vergleich mit 300 Wohnungen.

Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

Stellungnahme des Ortsplaners:
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 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.

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

[redacted]:

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. - 2. April 2026
Zl. 1081 Blg. Eing.



An die Marktgemeinde Breitenfurt
Hirschentanzstraße 3, 2384 Breitenfurt
z.Hd. Hrn. Bürgermeister Wolfgang Schredl

Breitenfurt 01.04.2026

Betreff: Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes 2026-1 in 2384 Breitenfurt sowie zum Motivenbericht des Technischen Büros für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann & Aujesky OG

Sehr geehrter Hr. Bürgermeister!

Ich wohne seit über 50 Jahren in Breitenfurt und der Bebauungsplan betrifft mich als Bürger sowohl im Hinblick auf das Gemeindebudget als auch in Bezug auf Verkehrsfragen, Umweltaspekte und den Hochwasserschutz. Grundsätzlich begrüße ich eine behutsame und schrittweise Entwicklung der Gemeinde Breitenfurt, habe jedoch zu einigen Punkten Bedenken.

Der aufgelegte Entwurf des Bebauungsplans ist sehr weit gefasst, und in Teilen fehlt für mich der klare Bezug zur örtlichen Entwicklung. Um zukünftige Kosten für die Gemeinde realistisch abschätzen zu können, ist es aus meiner Sicht notwendig, den Bebauungsplan in einen nachvollziehbaren Zusammenhang mit der örtlichen Raumplanung zu stellen.

Für mich bedeutet das, dass der Bebauungsplan die konkrete Bebauung regelt, während die Raumordnung die grundsätzliche Entwicklungsrichtung vorgibt und die Flächenwidmung die Nutzung festlegt. In meiner Stellungnahme erlaube ich mir daher – insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Situation – auf das Zusammenspiel dieser drei Ebenen hinzuweisen.

Im Folgenden beziehe ich mich konkret auf die Themen Verkehr, Durchwegung, PVE, Umwelt und Umweltauflagen, die Erschließungspflichten, die Pflegezone im Biosphärenpark Wienerwald sowie versicherungsrelevante Aspekte.

Verkehr und infrastrukturelle Belastung

Die bestehende Aufschließung wird voraussichtlich zu einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung führen. Bereits jetzt sind die angrenzenden Straßen stark zugeparkt und zu Stoßzeiten überlastet. Daher rege ich an, das bestehende Verkehrsgutachten zu aktualisieren, alternative Zufahrtslösungen zu prüfen und eine raumordnungsgerechte Erschließung der zukünftigen Verkehrswege für Zu- und Abfahrten zum Bauland „Kerngebiet Aufschließungszone Nr. 4 (Breitendergründe)" frühzeitig festzulegen und in den Planunterlagen darzustellen.

Damit sollen auch die für die Gemeinde entstehenden erschließungspflichtigen Kosten – etwa für die Herstellung und Instandhaltung von Zu- und Abfahrten, die Anbindung an die Hauptstraße sowie die Definition der erforderlichen Verkehrswege – transparenter und besser kalkulierbar werden.

Bei einer geplanten Bebauung mit rund 300 Wohneinheiten ist mit bis zu 750 zusätzlichen Fahrrädern und etwa 500 zusätzlichen PKW`s zu rechnen, die die angrenzenden Gemeindestraßen nutzen werden. Laut Bebauungsplan sind pro Wohneinheit 2,5 Fahrradabstellplätze und 1,5 PKW-Abstellplätze vorgesehen. Das führt beispielsweise dazu, dass zusätzlich ein bis zwei weitere ampelgeregelte Einbindungen in den Fließverkehr der Hauptstraße erforderlich sein werden.

Das Grundstück ist zwar über die bestehenden Verkehrswege grundsätzlich erschlossen, dennoch sollten vorausschauend grundstücksinterne Verkehrsbänder (z.B. Garagenzufahrten) mit ihrem jeweiligen Verwendungszweck, ihren Abmessungen und ihrer Ausgestaltung verbindlich festgelegt werden. Dieses Thema stellt für mich ein wesentliches Element im Zusammenspiel mit der bestehenden Raumordnung dar.

Durchwegung und Wegerechte

Auf Seite 9 des Motivenberichtes wird die Durchwegung des Breitendergrundstückes dargestellt, die auch bei einer künftigen Bebauung erhalten bleiben soll. Zudem wurden in den Bebauungsstudien Baufelder für die Errichtung von Gebäuden ausgewiesen. Jeder zukünftige Eigentümer einer Eigentumswohnung erwirbt damit auch entsprechende Grundstücksanteile. Die verpflichtende Grundbucheintragung des Wegerechts konnte ich in der „Verordnung zur Änderung 2026-1 des Bebauungsplanes" jedoch nicht nachvollziehen.

Primärversorgungseinheit (PVE)

Medial wurde berichtet, dass auf der Breitenderwiese eine Primärversorgungseinheit geplant ist. Die Erschließung und Erreichbarkeit solcher Einrichtungen erfordern, über die Anforderungen an Wohngebiete hinaus, die gesicherte Zufahrt für Einsatz- und Lieferfahrzeuge. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen für eine

Primärversorgungseinheit müssen daher eine angemessene Erschließung und uneingeschränkte Zugänglichkeit gewährleisten.

Aus diesem Grund ersuche ich um eine räumlich klar abgegrenzte und eindeutig definierte Darstellung dieser Erschließungsflächen in den Planunterlagen.

Umwelt, Hochwasserschutz und Retentionsflächen

Beim Hochwasserschutz sind Oberflächenwässer, Grundwasser, Hangwässer sowie die Bodenbeschaffenheit im Hinblick auf Retention, Versickerung und Abflussmöglichkeiten vorausschauend und über einen langen Zeitraum hinweg zu berücksichtigen. Mit den derzeit bestehenden gesetzlichen Grundlagen planen wir jedoch im Wesentlichen auf Basis vergangener Ereignisse – ohne die notwendigen Anpassungen an die sich verändernden klimatischen Rahmenbedingungen ausreichend einzubeziehen.

Die Regelungen zum Hochwasserschutz im österreichischen Raumordnungsrecht, insbesondere im Zusammenhang mit § 30 ROG, konzentrieren sich vor allem auf Gefahrenabwehr durch Bauverbote und Rückwidmungen in Risikogebieten. Flächen, die statistisch alle 30 Jahre (HQ30) oder 100 Jahre (HQ100) von Hochwasser betroffen sind, dürfen grundsätzlich nicht als Bauland gewidmet werden.

Ich ersuche daher um die Erstellung eines aktuellen wasserrechtlichen Gutachtens bezogen auf sämtliche, hydrologische Zusammenhänge, zumal laut Gefahrenzonenplan auch die als Wildbach gelbe Zone ausgewiesenen Bereiche für die Errichtung von Wohnhäusern vorgesehen sind.

Umweltauflagen, Niederschlagswässer und Dachbegrünung

Auf Seite 10 des Verordnungsentwurfs wird in § 12 festgelegt, dass Niederschlagswässer auf Eigengrund bis zu einem 10-jährigen Regenereignis zurückzuhalten bzw. zu versickern sind. Für darüber hinausgehende Ereignisse ist eine Ableitung über den bestehenden Mischwasserkanal vorgesehen. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Intensität und Frequenz von Starkregenereignissen sowie der Erfordernisse einer vorausschauenden Klimaanpassung, erscheint der derzeit angesetzte Bemessungszeitraum von lediglich 10 Jahren nicht mehr zeitgemäß. Ich empfehle daher, die Bemessungsgrundlage auf ein 30- bzw. 50-jähriges Ereignis anzuheben, um eine höhere Systemsicherheit und Resilienz der Entwässerungsinfrastruktur zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang ist auch die Leistungsfähigkeit des vorgesehenen Mischwasserkanals kritisch zu prüfen. Insbesondere die Dimensionierung der Zuleitung zur Kläranlage wirft Fragen hinsichtlich möglicher hydraulischer Engpässe auf. Eine Überprüfung der Kapazitätsreserven sowie eine modellbasierte Abschätzung der Belastungsspitzen erscheinen aus fachlicher Sicht erforderlich.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie die in der Bauordnung für Niederösterreich verankerte Solarverpflichtung mit der Option einer Dachbegrünung in Einklang gebracht

werden kann. Gemäß Stand der Technik sowie § 66a NÖBO sind Photovoltaikanlagen auf geeigneten Flachdachbereichen zu errichten bzw. baulich vorzubereiten. Dies führt jedoch zu einem planerischen Zielkonflikt, da die Installation von PV-Modulen und die Umsetzung einer vollflächigen Dachbegrünung einander funktional und flächenmäßig entgegenstehen. Eine klare Festlegung der Prioritäten bzw. eine abgestimmte Kombination beider Maßnahmen wäre daher aus Sicht der Planungssicherheit und der technischen Umsetzbarkeit notwendig.

Erschließungspflicht der Gemeinde und innere Erschließung

Die Gemeinde ist nach der NÖ Raumordnung grundsätzlich verpflichtet, Bauland zu erschließen. Dazu gehört die Herstellung der erforderlichen Erschließungsinfrastruktur, insbesondere der Erschließungsstraßen sowie der Leitungsnetze für Wasser und Kanal.

Die Lage der Übergabepunkte für Wasser- und Kanalleitungen wird von der Gemeinde bzw. vom zuständigen Wasser- und Abwasserverband festgelegt. Diese bestimmen auch die notwendige Höhen- und Tiefenlage der Anschlüsse. Ebenso legt die Gemeinde die Anknüpfungspunkte der Straßenerschließung fest und entscheidet über den konkreten Verlauf der Erschließungsstraße.

Die Bauwerberin kann die innere Erschließung des Grundstücks selbst bestimmen. Um jedoch eine Übereinstimmung mit der bestehenden Raumordnung und Flächenwidmung sicherzustellen, empfiehlt es sich, die geplanten inneren Verkehrswege frühzeitig und vorausschauend in den Einreichunterlagen darzustellen.

Pflegezone im Biosphärenpark Wienerwald

Pflegezonen unterliegen klar definierten Auflagen, die den Erhalt wertvoller Kulturlandschaften, artenreicher Offenlandlebensräume und die Pufferfunktion rund um Kernzonen sicherstellen. Die Nutzung ist erlaubt, aber nur unter Bedingungen, die eine nachhaltige Land- und Forstwirtschaft gewährleisten.

Da ein großer Teil der Breitenderwiese als Pflegezone ausgewiesen und beschrieben ist (Seite 5 im Motivenbericht) sollten dazu Hinweise in der „Verordnung zur Änderung 2026-1 des Bebauungsplanes" beschrieben bzw. auf die konkrete Rechtsgrundlage „Verordnung über Kern- und Pflegezonen (NÖ LGBl. Nr. 53/2019)" hingewiesen werden.

Die Tätigkeiten in einer Pflegezone sind bewusst extensiv und orientieren sich an Naturschutz- und UNESCO-Zielen. Die Arbeiten sind darauf ausgerichtet, diese wertvollen Lebensräume zu erhalten.

Versicherung und technische Schutzmaßnahmen

Anrainerinnen und Anrainer äußern die Sorge, dass eine umfassende Verbauung der Breitenederwiese und die damit verbundene deutliche Verringerung der natürlichen Retentionsflächen künftig zu einer erhöhten Hochwassergefährdung ihrer Grundstücke führen könnte. Diese Befürchtungen werden dadurch verstärkt, dass Versicherungsunternehmen zunehmend dazu übergehen, Verträge in hochwassergefährdeten Bereichen zu kündigen oder die erstattungsfähigen Schadenssummen erheblich zu reduzieren. Von dieser Entwicklung wären insbesondere zahlreiche Liegenschaften im östlichen Bereich der Breitenederwiese betroffen.

Um diesen Anliegen Rechnung zu tragen, ist im Rahmen der Planung sicherzustellen, dass die Auswirkungen auf das lokale Wasserregime umfassend geprüft und geeignete Maßnahmen zur Sicherung bzw. Kompensation der Retentionsräume vorgesehen werden. Dies umfasst insbesondere hydrologische Gutachten, technische Schutzmaßnahmen sowie eine vorausschauende Flächenplanung, die den Hochwasserschutz von bestehenden Bebauungen gewährleistet.

Ich ersuche, die in dieser Stellungnahme dargelegten Argumente und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplanes 2026-1 sowie des Motivenberichts entsprechend zu würdigen und in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.

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.

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 eine Verordnung zum Bebauungsplan kann keine grundbücherliche Eintragung eines Wegerechts vorgeschrieben werden.
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.

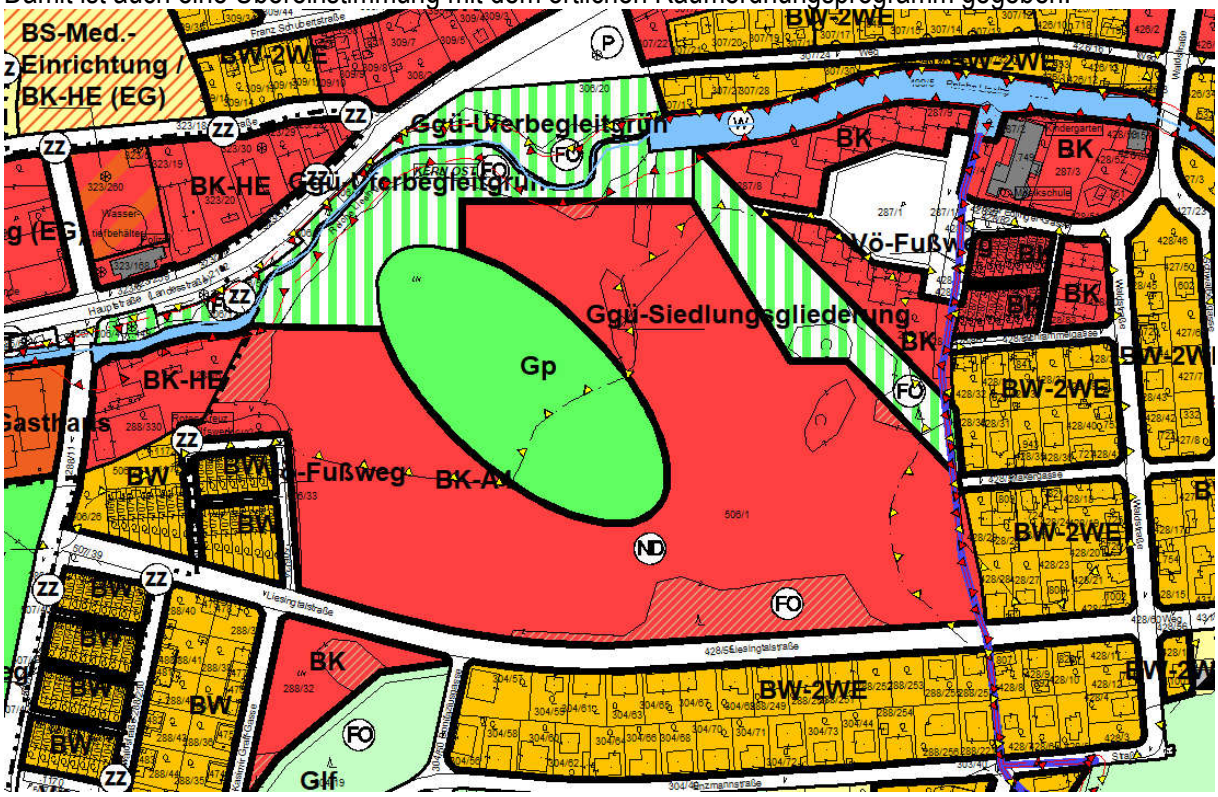


Abb. 3a derzeitig rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab mit den aktuellen Daten von der Wildbach- und Lawinenverbauung

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

Die Kombination aus Photovoltaik-Modulen und einer Dachbegrünung (oft als „Solargründach“ bezeichnet) ist ökologisch und ökonomisch sehr sinnvoll und technisch machbar. Die Verdunstungskühlung der Pflanzen senkt die Temperatur der PV-Module, wodurch deren Stromertrag steigt.

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]

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. - 2. April 2026
Zl. 1080 Blg. eing.

An die
Marktgemeinde Breitenfurt
Hirschentanzstraße 3
A-2384 Breitenfurt
z.H. BM Wolfgang Schredl

Breitenfurt, 30.03.2026

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

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

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

A) Stellungnahme bezüglich Planinhalte:

1. Die derzeit gültigen Bebauungsvorschriften in Abschnitt 2 § 8 (1) sehen vor, dass für Niederschlagswasser bis zu einem Ereignis mit einer Wiederkehrperiode von zehn Jahren ein Versickerungsnachweis auf dem eigenen Grundstück zu erbringen ist.

Vorschlag:
Es wird angeregt, diese Beurteilung an den aktuellen Stand von Wissenschaft und Technik anzupassen. Nach gesicherten wissenschaftlichen Erkenntnissen ist festzustellen, dass entsprechende Ereignisse sowohl an Intensität zunehmen als auch häufiger auftreten und zudem mit erheblichen Unsicherheiten in der Prognose verbunden sind.
Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob die bisher vorgesehenen Vorsorgemaßnahmen den rechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Risiko- und Gefahrenabwehr entsprechen. Insbesondere erscheint die derzeitige Entscheidungsgrundlage als unvollständig.
Zur Schaffung einer fundierten Entscheidungsbasis wird daher die Einholung eines unabhängigen, fachlich qualifizierten Sachverständigengutachtens angeregt. Nur auf dieser Grundlage kann eine dem Stand der Wissenschaft entsprechende und rechtlich belastbare Beurteilung erfolgen.

2. Derzeit gültige Bebauungsvorschriften Abschnitt 2 § 9 (4): Begrünung der Gebäudeoberflächen.

   Aktuelle Informationen zum Projekt „Wiesenpark" zeigen, dass die Flachdächer (Neigung < 10°) flächendeckend begrünt werden sollen. Diese Begrünung, einschließlich der Substratschicht, dient zugleich der Speicherung sowie dem kontrollierten Abfluss

größerer Niederschlagsmengen.
Die Niederösterreichische Bauordnung (BO für NÖ idgF, § 66a) schreibt jedoch verpflichtend vor, dass auf Teilen von Flachdächern Photovoltaikanlagen zu errichten sind oder entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen. Dies gilt für bebaute Flächen ab 300 m².

Vorschlag: Die aktuellen Planungen zum Projekt „Wiesenpark", wonach Flachdächer (Neigung < 10°) flächendeckend begrünt und zur Rückhaltung sowie zum kontrollierten Abfluss von Niederschlagswässern genutzt werden sollen, sind im Lichte der Vorgaben des § 66a NÖ Bauordnung (idgF) zu prüfen.
Da diese bei bebauten Flächen ab 300 m² die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder zumindest entsprechende Vorsorge verlangt, besteht eine klare Nutzungskonkurrenz der Dachflächen.
Es wird daher angeregt, im weiteren Verfahren eine abgestimmte Gesamtbewertung vorzunehmen, die beide Anforderungen berücksichtigt. Dabei ist sicherzustellen, dass eine Doppelnutzung nur erfolgt, wenn ihre technische, statische und funktionale Vereinbarkeit im Einzelfall nachgewiesen ist.
Die Prüfung sollte sich am Stand der Technik orientieren und gegebenenfalls durch ein unabhängiges Gutachten abgesichert werden, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu gewährleisten.

3) Sowohl im zeichnerischen als auch im textlichen Teil des Entwurfs fehlt eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Naturdenkmal MD-092, das sich im südlichen Bereich des Grundstücks 506/1 innerhalb des „Baufelds D" befindet.
Da sich der geschützte Baum zentral in diesem Baufeld befindet, erscheint es erforderlich, über die Vorgaben des § 12 des NÖ Naturschutzgesetzes 2000 (idgF) hinausgehende Regelungen zu Abständen, Erhaltungsmaßnahmen sowie vergleichbaren Schutzvorkehrungen vorzusehen.

4) Auf zahlreiche Instrumente, die eine Bebauungssteuerung im Sinne der Gemeinde Breitenfurt ermöglichen würden, wird im Entwurf verzichtet.
Verwiesen sei etwa auf § 30 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), insbesondere auf folgende Regelungsoptionen:

.) Vorgaben zur Gestaltung von Freiflächen, insbesondere hinsichtlich Ausführung und Platzgestaltung (Abs. 2 Z 7),

.) Bestimmungen zu unterirdischen Geschossen sowie zu Erdgeschoßzonen (Abs. 2 Z 13),

.) Festlegungen zu Arkaden für Durchgänge oder Durchfahrten (Abs. 2 Z 14).

Ich ersuche Sie, die derzeit bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten zu prüfen und dabei auch eine vorausschauende, zukunftsorientierte Perspektive einzunehmen.

5) Im Zuge einer vertieften Strukturierung des Areals fehlen bislang Festlegungen zur innerörtlichen Erschließung. Insbesondere könnten Flächen für den individuellen Zielverkehr sowie öffentliche Durchwegungen definiert werden.

Eine Regelung wäre zwar im Rahmen eines Raumordnungsvertrags zwischen der Bauwerberin und der Gemeinde möglich, dennoch erscheint es zweckmäßig, entsprechende Vorgaben bereits im Bebauungsplan zu verankern.
Vgl. dazu auch den Motivbericht und den Änderungsanlass vom 06.03.2026 (Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung DI Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, S. 9).

Ich ersuche Sie, in diesem Zusammenhang im Interesse der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft zu handeln und bereits in der aktuellen Verfahrensphase auf tragfähige Kompromisse hinzuwirken.
Dabei erscheint es erforderlich, die Anliegen der Anrainer frühzeitig in die Planung einzubeziehen und potenzielle Nutzungskonflikte – etwa hinsichtlich **Gebäudehöhe**, Verkehrserschließung, Wegeführung und Zielverkehr – durch geeignete Festlegungen zu entschärfen.
Unabhängig von einer möglichen Regelung im Rahmen eines Raumordnungsvertrags wird angeregt, wesentliche Parameter der innerörtlichen Erschließung bereits im Bebauungsplan verbindlich festzulegen, um Rechtssicherheit und Transparenz für alle Beteiligten zu gewährleisten.

B) Stellungnahme bezüglich Vorgehensweise / Örtliche Raumplanung / Beauftragung

1. Nach meinem Kenntnisstand liegt kein aktuelles Dokument aus der Vorphase der örtlichen Raumplanung vor, dass einen reflektierten und konsensualen Entwurfsprozess nachweist. Lediglich der zusammengefasste Abschlussbericht des „Generationenplans Breitenfurt" von 09/2018 behandelt die zentralen Themen der Marktgemeinde in ihrer Gesamtheit. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse und Empfehlungen sind weder im Entwurf des Bebauungsplans noch im geltenden Flächenwidmungsplan nachvollziehbar berücksichtigt. Untersuchungen zu Bedarf, Notwendigkeit oder zur Gestaltung des Ortskerns wurden außerhalb des Breitenfurter Gemeinderats bislang nicht evaluiert.

Ich ersuche Sie, die angekündigte Einbindung der Bevölkerung konsequent umzusetzen und die BreitenfurterInnen in geeigneter Form – etwa durch Arbeitsgruppen oder Informationsveranstaltungen – aktiv in die maßgeblichen Planungsentscheidungen einzubeziehen.
Angesichts der Tragweite der vorgesehenen Maßnahmen ist eine strukturierte und transparente Öffentlichkeitsbeteiligung wesentlich, da sie die Nachvollziehbarkeit stärkt und die Berücksichtigung lokaler Kenntnisse und berechtigter Interessen ermöglicht.
Zudem wird angeregt, die Ergebnisse dieser Beteiligung nachvollziehbar zu dokumentieren und in die weitere Planung einfließen zu lassen, um eine ausgewogene und breit abgestützte Entscheidungsfindung sicherzustellen.

2. Prüfungen durch unabhängige Sachverständige sind derzeit nicht vorhanden. Die vorliegenden Gutachten zu Hydrologie und Verkehr wurden von ExpertInnen im Umfeld der Bauwerberin erstellt und ohne erkennbare externe Gegenprüfung als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans herangezogen.
3. Meines Erachtens sollten weiterführende und belastbare Erhebungen bereits vor der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs durchgeführt werden. Dazu gehören insbesondere kurz- und mittelfristige finanzielle Belastungen für die Allgemeinheit,

die Umsetzbarkeit geplanter infrastruktureller Maßnahmen sowie soziale und demografische Entwicklungen.

Die Umsetzung der unter Pkt. B)2) und 3) genannten Maßnahmen verursacht zwar zusätzlichen Aufwand, ist jedoch sachlich gerechtfertigt und verhältnismäßig.

Frühzeitig eingeholte, unabhängige Entscheidungsgrundlagen können Fehlplanungen und teure Nachbesserungen vermeiden, finanzielle Risiken reduzieren und die Planungssicherheit sowie eine nachhaltige Entwicklung der Gemeindefinanzen stärken. Sie dienen damit dem öffentlichen Interesse und den Grundsätzen einer sparsamen, wirtschaftlichen Verwaltung.

4. Abschließend ist die Vergabe der Planungsleistungen an das Technische Büro einer kritischen Prüfung zu unterziehen. Für Entwurfsplanungen, die voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf Bevölkerung, Ökologie und Infrastruktur sowohl auf lokaler als auch auf regionaler Ebene haben, stehen auch Ziviltechnikerbüros zur Verfügung, die dem Ziviltechnikergesetz unterliegen, Personen öffentlichen Glaubens darstellen und in der Regel eine umfassende Planungshaftung übernehmen.

Vor diesem Hintergrund wird um die Offenlegung der der Vergabeentscheidung zugrunde liegenden Kriterien und sachlichen Erwägungen ersucht.

Ich danke Ihnen für die sorgfältige Prüfung meiner Einwände und hoffe auf eine Überarbeitung des Änderungsentwurfs 2026-01, die nicht nur meinen Anliegen Rechnung trägt, sondern auch dem Wohl der gesamten Breitenfurter Bevölkerung dient.

Breitenfurt 30.03.2026



Stellungnahme des Ortsplaners:

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

Die Kombination aus Photovoltaik-Modulen und einer Dachbegrünung (oft als „Solargründach“ bezeichnet) ist ökologisch und ökonomisch sehr sinnvoll und technisch machbar. Die Verdunstungskühlung der Pflanzen senkt die Temperatur der PV-Module, wodurch deren Stromertrag steigt.

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

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 m^2.

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.

Die Vorschläge hinsichtlich § 30 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wurden geprüft, wie:
) Vorgaben zur Gestaltung von Freiflächen, insbesondere hinsichtlich Ausführung und Platzgestaltung (Abs. 2 Z 7),
Abs. 2, Z 7. Freiflächen und deren Ausgestaltung
Eine Platzgestaltung lässt sich mit dieser Gesetzesstelle nicht vorschreiben oder regeln.
.) Bestimmungen zu unterirdischen Geschossen sowie zu Erdgeschoßzonen (Abs. 2 Z 13),
Abs. 2 Z 13 die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot, die Festlegung einer Mindestgeschoßhöhe für das Erdgeschoß und das Verbot eines unterirdischen Geschoßes (§ 4 Z 16 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung),
Damit könnten die Tiefgaragen verboten werden und dies erscheint nicht sinnvoll.
.) Festlegungen zu Arkaden für Durchgänge oder Durchfahrten (Abs. 2 Z 14)
Abs. 2 Z 14 as Gebot der Herstellung von Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahrten, wenn dies zur Ortsbildgestaltung erforderlich ist,
Wäre eventuell bei einer geschlossenen Bebauung sinnvoll, aber hier ist die offene Bebauungsweise festgelegt.

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.

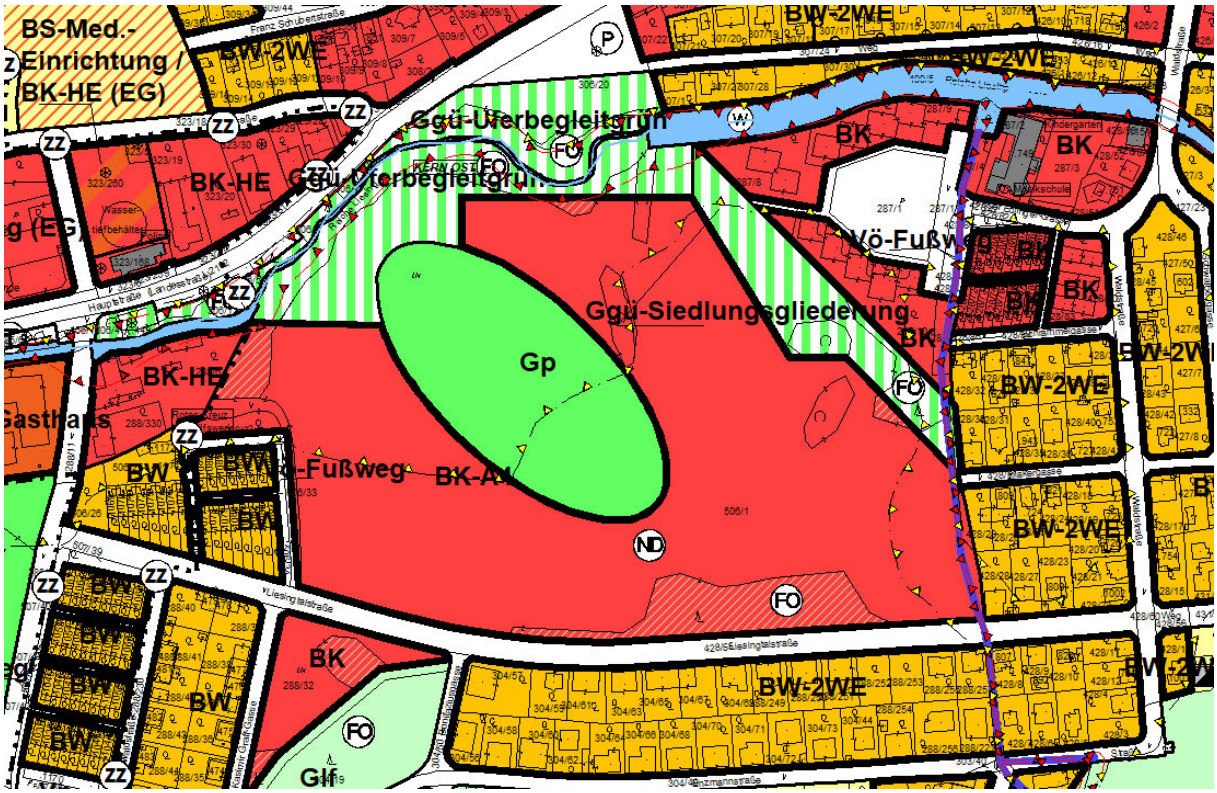


Abb. 3a derzeitig rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab mit den aktuellen Daten von der Wildbach- und Lawinenverbauung

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

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.

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.

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

[redacted]

PA Nr.: 1083 persönlich übergeben 2.4.26, 11¹⁵

02
030426

[redacted]

EINGELANGT
Marktgemeinde Breitenfurt
09. April 2026
Bauprotokoll Zl. .....
Beilagen: Bescheid

An
Marktgemeinde Breitenfurt

Stellungnahme zum Bebauungsplan
Breitenedergrund

Bin mit der Bebauung auch nach der Änderung des Bebauungsplanes nicht einverstanden. Viele Punkte sind ungeklärt bzw. unlösbar Egal, wer den Plan erstellt hat.

1.) Bauhöhen und Verbauungsdichte. Im Plan kaum erkennbar. Angaben wie z.B. 5/0/3 sagen dem Laien nichts. Die Lage der Bauten und deren Ausmaße im Gelände sind nicht ersichtlich. Das Ortsbild von Breitenfurt wird von Einfamilienhäusern geprägt. Bauklasse 1. von mehrstöckigen Bauten verschandelt.

2.) Strassen- und Wegeführung sind nicht ersichtlich ebenso Parkplätze für Besucher und Lieferanten. Zufahrt über Schrammel- und Fischergasse ??

3.) Tiefgarage für alle, zentral gelegen ??
700-800 Parkplätze in Tiefgarage, die dann unter Wasser steht, siehe „Junges Wohnen" in der Liesingtalstrasse, oder mehrere Kleine unter den Wohnhäusern??
Haben diese dann Keller??

4.) Verkehrsproblem B-13, täglicher Stau bis zu 1 Stunde. Keine Lösung in sicht.

5.) Retentionsflächen lächerlich klein, ausserdem schlechte Versickerung wegen Lehm.

6.) Warum höchste Häuser an der Liesingtalstr.?
In Anlehnung an Einfamilienhäuser?
Ortsbild wird dadurch zerstört.

7.) Hochwasserschutz in Verträgen erwähnt, aus dem vorliegenden Plan nicht ersichtlich.
Gibt es den überhaupt??

8.) Wo sind Parkflächen für PVZ, Rettung Hubschrauberlandeplatz ???

9) Kapazität für Schule, Hort, Kindergarten-Ausbau überhaupt möglich?

10.) Verkehrsbelastung innerhalb der Anlage und in den bereits bestehenden Siedlungen. Dies werden zugepackt werden.

11.) Wer ist verantwortlich, daß die Häuser im Gefahrengebiet gebaut werden - die Gemeinde erteilt die Baugenehmigung gegen besseres Wissen

12.) Weitere Luftverschmutzung durch Heizung



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.

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.

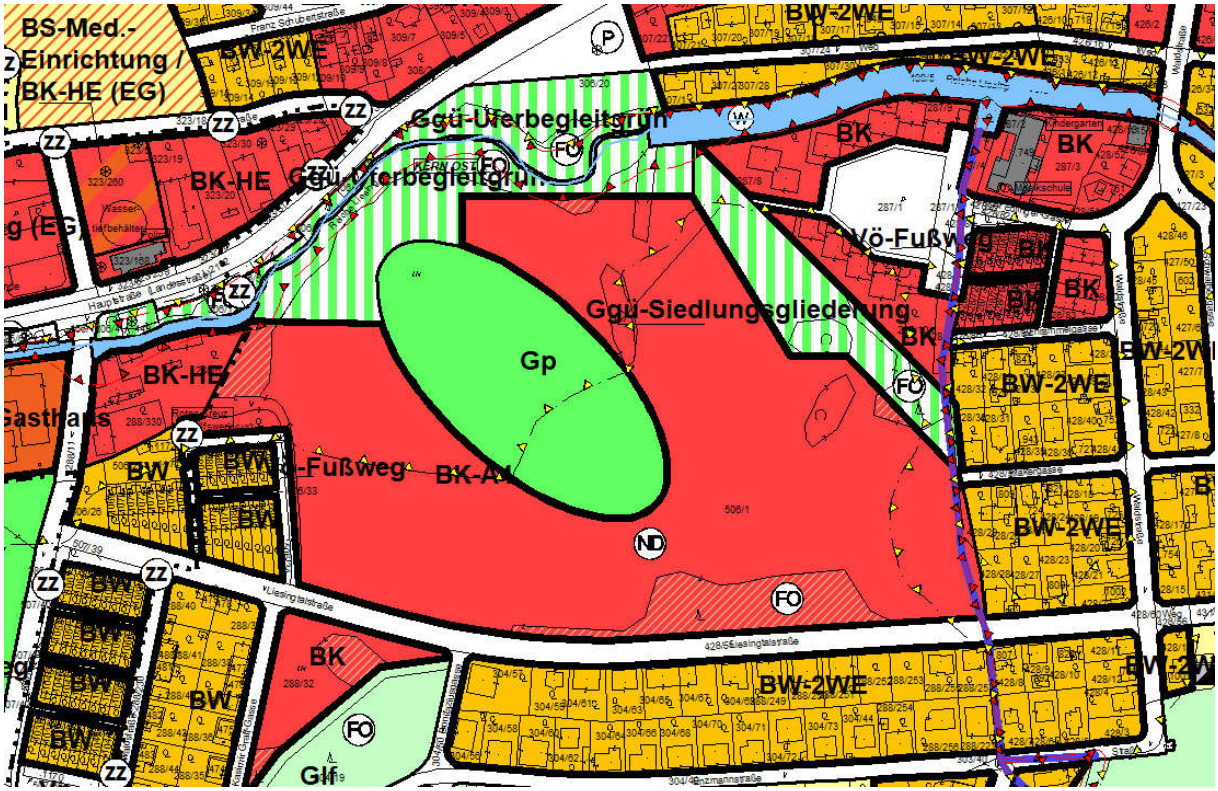


Abb. 3a derzeitig rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab mit den aktuellen Daten von der Wildbach- und Lawinenverbauung

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.

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.

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

[redacted]:

PE Nr: 1084 persönlich übergeben 2.4.26 / 11 15

02

09.04.2026

[redacted]

EINGELANGT
Marktgemeinde Breitenfurt
09. April 2026
Bauprotokoll Zl. .....
Beilagen: Bauamt

An
Marktgemeinde Breitenfurt

Stellungnahme zum Bebauungsplan
bzw. Änderung

[redacted]

Stellungnahme zum Bebauungsplan - Änderung

Ich bin mit der Bebauung bzw der Änderung des Bebauungsplans nicht einverstanden. Egal, wer den Plan erstellt hat, bleiben viele Fragen ungeklärt bzw unlösbar.

1.) Bauhöhen und Verbauungsdichte: Im Plan kaum erkennbar; die Angabe z.B. 5/0/3 sagt dem Fachmann etwas, nicht dem Laien. Die Lage der Bauten und deren Ausmaße im Gelände sind nicht ersichtlich. Das Ortsbild von Breitenfurt wird von Einfamilienhäusern geprägt, Bauklasse 1, von mehrstöckigen Bauten verschandelt.

2.) Straßen und Wegeführung sind nicht ersichtlich, ebenso Parkplätze für Besucher und Lieferanten. Zufahrt über Schrammel- und Fiakergasse?

3.) Tiefgarage für alle, Zentral gelegen? 700-800 Parkplätze in Tiefgarage, die dann unter Wasser steht, siehe „Junges Wohnen" in der Liesingtalstr. oder mehrere kleine unter den Wohnhäusern? Haben diese dann Keller?

4.) Verkehrsproblem B-13, täglicher Stau bis zu 1. Stunde, keine Lösung in sicht

5.) Retentionsflächen lächerlich klein, ausserdem schlechte Versicherung wegen Lehmboden.

6.) Warum höchste Häuser an der Liesingtalstrasse, in Anlehnung an Einfamilienhäuser. ??

7.) Hochwasserschutz in Vorträgen erwähnt, aus dem vorliegenden Plan nicht ersichtlich - gibt es den überhaupt. ?

8.) Wo sind Parkflächen für PVZ, Rettung Hubschrauberlandeplatz ?

9.) Kapazität für Schule, Hort, Kindergarten, Ausbau möglich ?

10.) Verkehrsbelastung innerhalb der Anlage und in den bereits bestehenden Siedlungen, werden zugeparkt werden.

11.) Wer ist verantwortlich, daß die Häuser im Gefahrengebiet gebaut werden - die Gemeinde erteilt die Baugenehmigung gegen besseres Wissen.

12.) Weitere Luftverschmutzung durch Heizung

Stellungnahme des Ortsplaners:
Die gegenständliche Stellungnahme ist gleichlautend, wie die vorige Stellungnahme von M. Lorenz, Liesingtalstr. 22c, 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]

Poseingang Nr. 1187

DIE GRÜNEN BREITENFURT

An
Marktgemeinde Breitenfurt
Hirschentanzstraße 3
2384 Breitenfurt

persönlich übernommen 9.4.2026

EINGELANGT
Marktgemeinde Breitenfurt
- 9. April 2026
Bauprotokoll Zl. .....
Beilagen: .....

Breitenfurt, 06.04.2026

Stellungnahme zum Änderungsentwurf des Bebauungsplans gemäß Kundmachung vom 06.03.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

innerhalb der Auflagefrist bringe ich zum Änderungsentwurf des Bebauungsplans gemäß Kundmachung vom 06.03.2026 fristgerecht folgende Stellungnahme ein.

Nach Durchsicht der aufgelegten Unterlagen, insbesondere des Planentwurfs und des Motivenberichts, bestehen aus meiner Sicht in mehreren wesentlichen Punkten rechtliche, sachliche und planerische Bedenken. Diese betreffen vor allem die Nachvollziehbarkeit der Planungsziele, die Herleitung zentraler Festsetzungen sowie die ausreichende Berücksichtigung von Ortsbild, Naturraum und Schutzgütern.

1. Die im Motivenbericht als wesentlich bezeichnete Durchwegung ist planlich nicht ausreichend gesichert

Im Motivenbericht wird ausdrücklich ausgeführt, dass eine wesentliche Grundlage der künftigen Bebauung darin liege, dass die früher erkennbare Durchwegung erhalten wird. Diese Wegführung wird im Bericht eigens hervorgehoben.

Gerade weil die Durchwegung als zentrales Planungsziel bezeichnet wird, wäre zu erwarten, dass sie im Bebauungsplan eindeutig und rechtlich belastbar abgesichert wird. Nach den vorliegenden Unterlagen bleibt jedoch unklar, ob die Durchwegung tatsächlich verbindlich festgelegt oder nur planerisch angedeutet ist.

Ich wende daher ein, dass ein wesentliches Ziel der Planung, nämlich die Erhaltung einer Durchwegung, nicht ausreichend normativ abgesichert ist und eine diesbezügliche Anpassung des Bebauungsplans notwendig ist.

2. Unzureichende Auseinandersetzung mit Ortsbild und Einfügung in die bestehende Bebauungsstruktur

Im Motivenbericht wird ausdrücklich auf die harmonische Gestaltung und den Ortsbildbezug verwiesen; zu diesem Zweck wurde eine Fotodokumentation der bestehenden Bebauungsstruktur und Gebäudehöhen erstellt. Gleichzeitig zeigt der

Bericht, dass in der Umgebung unterschiedliche, teils deutlich niedrigere Gebäudehöhen bestehen.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Zulassung von Bauhöhen bis 15 m in einem Teilbereich besonders begründungsbedürftig. Der Motivenbericht legt aus meiner Sicht nicht in einer ausreichend konkreten und nachvollziehbaren Weise dar, weshalb gerade diese Höhe noch als mit dem bestehenden Orts- und Landschaftsbild verträglich angesehen werden kann.

Ich wende daher ein, dass die geplanten Gebäudehöhen, insbesondere im Bereich mit 15 m zulässiger Höhe, nicht ausreichend ortsbildbezogen begründet sind und eine diesbezügliche Anpassung des Bebauungsplans notwendig ist.

3. Unzutreffende Annahmen zur Haushaltsgröße als fehlerhafte Planungsgrundlage

In den dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Studien bzw. Berechnungen wurde nach unserem Verständnis mit 3 Einwohner:innen pro Haushalt gerechnet. Diese Annahme entspricht jedoch nicht der aktuellen demografischen Situation in Breitenfurt.

Nach den regionalen Gemeindedaten von Statistik Austria beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße der Privathaushalte in Breitenfurt bei Wien 2,26 Personen (Tendenz sinkend), nicht 3 Personen.

Wenn mit veralteten oder unzutreffenden Kennzahlen gearbeitet wird, besteht die Gefahr, dass die voraussichtliche Einwohnerstruktur und die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens unzureichend oder verzerrt dargestellt werden. Gerade bei einem Projekt dieser Größenordnung ist es aber erforderlich, dass die zugrunde gelegten demografischen Annahmen aktuell, ortsbezogen und nachvollziehbar sind.

Ich wende daher ein, dass die dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Berechnungen zur Haushaltsgröße und zur daraus abgeleiteten Bevölkerungsentwicklung auf ihre Aktualität und Plausibilität zu überprüfen und richtigzustellen sind. Auf Basis nicht aktueller Annahmen kann keine ausreichend belastbare planerische Beurteilung erfolgen.

4. Schutz des Naturdenkmals Eiche

Auf der vom Bebauungsplan erfassten Fläche befindet sich eine als Naturdenkmal geschützte Eiche. Da dieser Baum innerhalb eines ausgewiesenen Baufeldes liegt, ist sein dauerhafter Erhalt durch die derzeitigen Festlegungen aus meiner Sicht nicht ausreichend abgesichert.

Der Schutz eines Naturdenkmals darf nicht erst dem nachfolgenden Bauverfahren überlassen werden. Vielmehr sind bereits auf Ebene des Bebauungsplans jene raumplanerischen Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass weder durch Bebauung noch durch

Erschließung, Versiegelung, Geländeveränderungen oder Eingriffe in den Wurzelraum eine Gefährdung des Baumes eintritt.

Erforderlich wären daher insbesondere:

- eine Anpassung des Baufeldes bzw. dessen Rücknahme im Bereich der Eiche,
- die Festlegung einer nicht bebaubaren und unversiegelten Schutzfläche rund um den Baum,
- sowie die ausdrückliche Sicherung, dass im Schutzbereich keine Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Leitungen, Abgrabungen oder Anschüttungen zulässig sind,

Solange diese raumplanerischen Sicherungen fehlen, ist aus meiner Sicht nicht gewährleistet, dass das Naturdenkmal durch die aufgelegte Planung tatsächlich geschützt wird.

Ich beantrage daher, den Bebauungsplan in diesem Punkt zu überarbeiten und den Schutz der als Naturdenkmal ausgewiesenen Eiche bereits auf Ebene der Bebauungsplanung verbindlich sicherzustellen.

5. Unklare Herkunft der maßgeblichen Planungsziele

Auf Seite 18, letzter Absatz, wird auf Wünsche Bezug genommen, ohne deren Herkunft offenzulegen. Besonders auffällig ist die Formulierung, „ein weiterer Wunsch war es". Es bleibt völlig unklar, wessen Wunsch hier gemeint ist: jener der Gemeinde, der Projektwerberin, einzelner politischer Entscheidungsträger, eines Planungsbüros oder sonstiger Beteiligter.

Gerade bei einer Bebauungsplanung ist jedoch wesentlich, dass die tragenden Planungsziele klar benannt, nachvollziehbar hergeleitet und dem zuständigen Planungsträger zurechenbar sind. Eine Formulierung wie „ein weiterer Wunsch war es" genügt diesen Anforderungen nicht.

Ich wende ein, dass zentrale Planungsannahmen und Zielsetzungen nicht ausreichend offengelegt werden, weil unklar bleibt, von wem die genannten „Wünsche" oder Vorgaben ausgehen und auf welcher Grundlage sie in die Planung eingeflossen sind.

a. Fehlende nachvollziehbare Abwägung der verworfenen Varianten

Der Absatz erklärt, dass die zuvor dargestellten Bebauungsplanstudien „nicht weiter verfolgt" werden. Als Gründe werden Ein- bis Zweifamilienhausbebauung, notwendige Straßen, höhere Infrastrukturkosten, der Erhalt bestehender Waldflächen sowie der Wunsch nach flexibleren Gebäudehöhen genannt.

Es fehlt jedoch eine konkrete, vergleichende und nachvollziehbare Abwägung, warum diese Gründe im Ergebnis gerade zur nun aufgelegten Lösung führen. Es wird insbesondere nicht dargestellt,

- welche Variante welche Vor- und Nachteile hatte,
- wie stark die jeweiligen Infrastrukturkosten tatsächlich wären,
- warum der Erhalt der Waldflächen nur mit der nun gewählten Lösung möglich sein soll,
- und weshalb alternative, schonendere Lösungen ausgeschieden wurden.

Ich wende ein, dass der Verzicht auf die zuvor dargestellten Bebauungsplanstudien nicht ausreichend begründet ist, weil eine nachvollziehbare Variantenabwägung fehlt.

b. Waldflächenerhalt wird behauptet, aber nicht konkret in Beziehung zur gewählten Lösung gesetzt

Der Absatz hält fest, dass „zusätzlich die bestehenden Waldflächen erhalten werden" sollten. Auch das bleibt ohne nähere Erläuterung. Es wird nicht erklärt,

- welche Waldflächen konkret gemeint sind,
- in welcher Weise diese gefährdet wären,
- warum gerade der nun gewählte Bebauungsplan deren Erhalt besser sicherstellt,
- und wie sich dies in den konkreten Festsetzungen des Plans niederschlägt.

Damit bleibt offen, ob der Hinweis auf den Waldflächenerhalt tatsächlich ein tragender Planungsgrund war oder nur allgemein eingeführt wurde.

Ich wende ein, dass der angeführte Erhalt bestehender Waldflächen nicht ausreichend konkretisiert wird und daher als Begründung für die gewählte Planlösung nicht nachvollziehbar ist.

c. Fehlende Darlegung, warum höhere Gebäude gerade für andere Nutzungen notwendig sein sollen

Der Absatz stellt einen Zusammenhang zwischen Gebäudehöhe und der Möglichkeit her, auch andere Einrichtungen als Wohnen anzusiedeln. Dieser Zusammenhang wird aber nicht erläutert.

Es fehlt jede nachvollziehbare Begründung,

- warum andere zulässige Nutzungen im Kerngebiet nur oder besser mit den vorgesehenen Gebäudehöhen möglich sein sollen,
- und weshalb geringere Höhen diesem Ziel entgegenstehen würden.

Gerade wenn die Gebäudehöhe damit begründet wird, dass nicht nur Wohnnutzung ermöglicht werden soll, müsste konkret dargelegt werden, welche funktionalen Anforderungen dafür bestehen.

Ich wende ein, dass der behauptete Zusammenhang zwischen größerer Gebäudehöhe und einer breiteren Nutzungsdurchmischung nicht nachvollziehbar belegt wird.

d. Fehlende Transparenz der Entscheidungskette

Der Absatz endet mit dem Satz: „Diese Vorgaben führen zu dem Bebauungsplan, der nun aufgelegt wird." Gerade diese Schlussfolgerung bleibt jedoch unbelegt. Aus den vorherigen, teils sehr allgemein formulierten Aussagen ergibt sich nicht logisch und nachvollziehbar, warum gerade die nun vorliegende konkrete Planung zwingend oder auch nur sachlich vorzugswürdig sein soll.

Es fehlt also die transparente Herleitung von allgemeinen Zielaussagen zu konkreten planlichen Festsetzungen.

Ich wende ein, dass die Entscheidungskette von den angeführten Zielvorstellungen zu den konkret aufgelegten Festsetzungen nicht ausreichend offen gelegt und nicht nachvollziehbar hergeleitet wird.

e. Gefahr einer projektgetriebenen statt ortsbezogenen Planung

Gerade die Formulierung „ein weiterer Wunsch war es" sowie die allgemein gehaltenen Hinweise auf Flexibilität und Kosten erwecken den Eindruck, dass nicht primär von den Interessen des Ortes, sondern von den Anforderungen eines bestimmten Vorhabens oder einer bestimmten Projektlogik ausgegangen wurde.

Wenn die zugrunde liegenden Ziele nicht als Teil einer konsistenten Ortsentwicklungsstrategie offengelegt werden, entsteht der Eindruck, dass die Bebauungsplanung an Erwartungen der Projektwerberseite angepasst wurde, statt von der Frage auszugehen, was für Breitenfurt verträglich und langfristig sinnvoll ist.

Ich wende ein, dass die Begründung des Bebauungsplans nicht ausreichend erkennen lässt, dass die Planung primär aus einer ortsbezogenen und öffentlichen Abwägung heraus entwickelt wurde; vielmehr entsteht der Eindruck einer projektgetriebenen Herleitung.

6. Schutzgüter des Natur- und Landschaftsraums werden genannt, aber nicht ausreichend in Beziehung zur Intensität der Bebauung gesetzt

Der Motivenbericht hält fest, dass das Gebiet im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald-Thermenregion sowie im Biosphärenpark Wienerwald liegt und dass im gegenständlichen Bereich eine Pflegezone verordnet ist. Zudem wird auf die einschlägigen Wirkungen für die örtliche Raumordnung Bezug genommen.

Gerade deshalb wäre eine besonders sorgfältige Auseinandersetzung damit erforderlich, wie sich die konkret geplante Bebauungsintensität mit diesen naturräumlichen und landschaftlichen Rahmenbedingungen vereinbaren lässt. Aus meiner Sicht fehlt eine hinreichend konkrete Darlegung, inwieweit die vorgesehenen Gebäudehöhen, Baufelder und Bebauungsmöglichkeiten mit den Schutzinteressen des Gebiets vereinbar sind.

Ich wende daher ein, dass die Auswirkungen auf Landschaftsbild, Freiraumstruktur und Schutzgüter nicht ausreichend vertieft behandelt wurden.

Ich ersuche Sie daher,

1. die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht in der aufgelegten Form zu beschließen,
2. die Planungsgrundlagen und die planerische Begründung, insbesondere zu Gebäudehöhen, Dichte, Erschließung, Durchwegung, Schutzgütern und Gefahrenlage, zu ergänzen und nachvollziehbar aufzuarbeiten,
3. eine reduzierte und ortsverträglichere Variante mit geringeren Gebäudehöhen und geringerer Bebauungsintensität umzusetzen.

FH-Prof. Lena Rettinger, BSc, MSc
Vorsitzende der Breitenfurter Grünen

Stellungnahme des Ortsplaners:

1. Die im Motivenbericht als wesentlich bezeichnete Durchwegung ist planlich nicht ausreichend gesichert

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

2. Unzureichende Auseinandersetzung mit Ortsbild und Einfügung in die bestehende Bebauungsstruktur

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.

3. Unzutreffende Annahmen zur Haushaltsgröße als fehlerhafte Planungsgrundlage

Die im Motivenbericht dargelegten Bebauungsstudien sollen leicht zu vergleichen sein und es wurde daher immer von einer generellen Wohnungsgröße von 85 m^2 ausgegangen.
Bei der Errichtung von neuen Wohnungen ist man von der realistischen Annahme einer Belegung von 2 Erwachsene + 1 Kind“ ausgegangen. Es wurde nicht behauptet, dass die Haushaltsgröße zwingend 3 Personen beträgt.
Natürlich ist die Haushaltsgröße laut Statistik Austria in Breitenfurt geringer. In Breitenfurt bei Wien gibt es insgesamt 2.627 Privathaushalte, wobei die durchschnittliche Haushaltsgröße bei rund 2,2 Personen liegt.
Die genaue Verteilung der Haushaltsgrößen laut Daten der Statistik Austria teilt sich wie folgt auf:
1-Personen-Haushalte: 870 Haushalte
2-Personen-Haushalte: 953 Haushalte (die häufigste Haushaltsgröße)
3-Personen-Haushalte: 395 Haushalte
Haushalte mit 4 oder mehr Personen: 409 Haushalte
Damit zeigt sich in Breitenfurt – ähnlich wie im gesamten Bezirk Mödling – ein **klarer Trend zu kleineren Wohneinheiten**, da Ein- und Zweipersonenhaushalte zusammen fast 70 % aller Haushalte ausmachen.

4. Schutz des Naturdenkmals Eiche

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 m^2.

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.

5. Unklare Herkunft der maßgeblichen Planungsziele

Die Vorgaben hinsichtlich der Gebäudehöhe bzw. die flexible Gestaltung kamen vom Projektbetreiber und von der Gemeinde. Die Überlegung war, dass eine flexible Gestaltung der Gebäudehöhe möglich wird. Durch die Festlegung einer Geschoßflächenzahl kann dies am besten erreicht werden.

a. *Fehlende nachvollziehbare Abwägung der verworfenen Varianten*
   Zum Beispiel, die im Motivenbericht dargestellte Variante 2 der Bebauungsstudien zeigt auf, 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.

b. *Waldflächenerhalt wird behauptet, aber nicht konkret in Beziehung zur gewählten Lösung gesetzt*
   In den Bebauungsstudien wurden die bestehenden Waldflächen (schraffierte Flächen im Bauland – Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 mit der Bezeichnung Fo) mit einer Bebauung vorgesehen, da diese Flächen laut Waldentwicklungsplan

Waldentwicklungsplan mit Waldfunktionen:

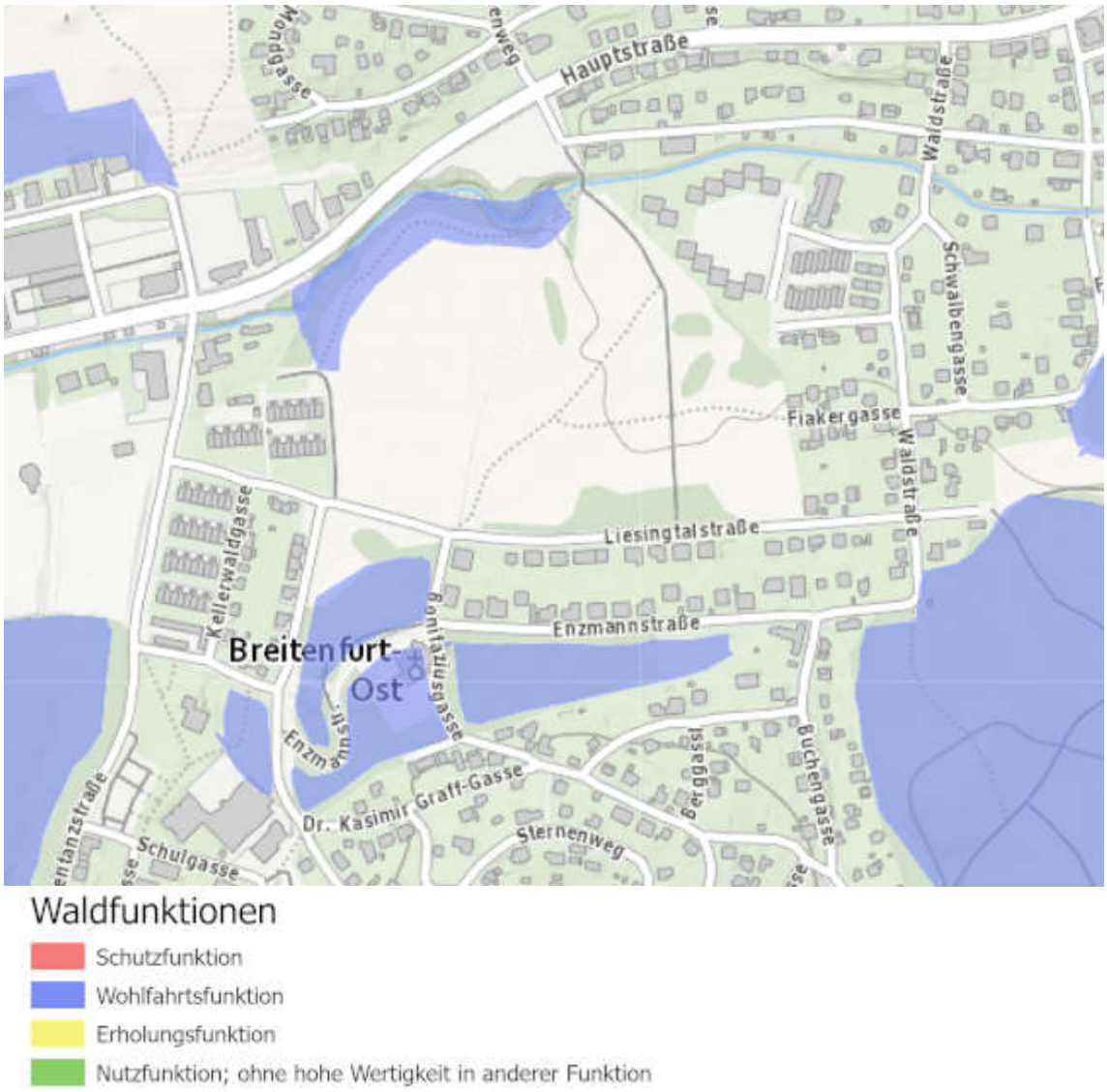


Abb. 6 Waldentwicklungsplan (Quelle: NÖ-Atlas)

nur eine Nutzfunktion aufweisen und nicht unter besonderem Schutz liegen.
Im gegenständlichen aufgelegten Bebauungsplanentwurf bzw. im Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 des aufgelegten Bebauungsplan sind die Baufluchtlinien so gewählt, dass diese Flächen von einer Bebauung freigehalten werden.

c. *Fehlende Darlegung, warum höhere Gebäude gerade für andere Nutzungen notwendig sein sollen*
Meist haben andere Nutzungen, wie Geschäftsräume, Behandlungsräume, Veranstaltungsort, die alle in der Widmung Bauland – Kerngebiet möglich sind andere Raumhöhen als normale Wohngeschoße. Deshalb kann es notwendig sein insgesamt höhere Gebäudehöhen festzulegen.

d. *Fehlende Transparenz der Entscheidungskette*
Wie schon unter Punkt a erläutert, obliegt die Erreichbarkeit der einzelnen Baufeldern dem Grundeigentümer. Es ist keine zusätzliche Verkehrsfläche durch die Gemeinde erforderlich und somit keine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes.

e. *Gefahr einer projektgetriebenen statt ortsbezogenen Planung*
Im Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 des aufgelegten Bebauungsplan sind sowohl die ortsbezogene Planung als auch Wünsche des Projektbetreibers enthalten. Wie die dargelegten Unterlagen (Beilagen 1-15) zeigen, kann dieses Projekt durchaus als „ortsbezogen" gesehen werden.

6. Schutzgüter des Natur- und Landschaftsraums werden genannt, aber nicht ausreichend in Beziehung zur Intensität der Bebauung gesetzt
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]:

An:
Marktgemeinde Breitenfurt
z.H. Wolfgang Schredl
Hirschentanzstraße 3
A-2384 Breitenfurt

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. - 9. April 2026
Nr. 1166 Blg. Bhv.

Breitenfurt, 06.04.2026

Betreff: Stellungnahme zum Entwurf bzw. Änderung des Bebauungsplanes 2026-1 in 2384 Breitenfurt

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

als Gemeindebürger nehme ich zum vorliegenden Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Stellung. Ich ersuche darum, die folgenden Einwände und Anregungen im weiteren Verfahren zu prüfen und zu berücksichtigen:

1. Transparenz der Planungsgrundlagen Den öffentlich aufgelegten Unterlagen ist nicht zweifelsfrei zu entnehmen, welche raumordnerischen Zielvorgaben die Gemeinde hinsichtlich der Ortsbildgestaltung an das beauftragte Planungsbüro DI Friedmann und Aujesky OG übermittelt hat. Es stellt sich die Frage, auf Basis welcher fachspezifischen Konzepte die dörfliche Struktur Breitenfurts im Rahmen dieser Planung gewahrt wird.

2. Ortsbild und Gebäudehöhe Der Entwurf sieht eine Gebäudehöhe von bis zu 5 Stockwerken vor. Dies weicht erheblich von der für Breitenfurt charakteristischen Bebauung ab, die primär durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Die bestehenden „Josef-Edlinger-Bauten" auf dem Nebengrundstück sollten hierbei nicht als Referenz herangezogen werden, da diese eine singuläre Ausnahme im Ortsbild darstellen. Eine Ausweitung dieser Bebauungsdichte auf eine neue Großsiedlung widerspricht einem dörflichen Charakter.

3. Nachweis der Infrastrukturkosten Die Begründung für die hohe Bebauungsdichte wird im Entwurf mit potenziell höheren Infrastrukturkosten bei einer weniger dichten Verbauung argumentiert. Hierzu fehlen jedoch im Erläuterungsbericht nachvollziehbare Berechnungen oder Belege. Um die Verhältnismäßigkeit der Planung beurteilen zu können, ist eine detaillierte Gegenüberstellung der Kosten sowie der Auswirkungen auf das Ortsbild erforderlich.

4. Regelung unterirdischer Bauten und Versickerungsflächen Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine expliziten Einschränkungen für unterirdische Bauten. Es ist daher nicht sichergestellt, dass die als „Grünflächen" ausgewiesenen Bereiche zwischen den Gebäuden nicht durch Tiefgaragen unterbaut werden. Eine solche Unterbauung würde die ökologische Funktion des Bodens (Versickerung, Kleinklima) sowie die Pflanzung großkroniger Bäume verhindern. Ich fordere eine entsprechende textliche Festlegung, die die Unterbauung ökologisch wertvoller Freiflächen ausschließt.

5. Unabhängigkeit der Planung Die weitgehende Übereinstimmung des Bebauungsplan-Entwurfs mit den Projektstudien eines privaten Investors (Breitender) ist kritisch zu betrachten. Es sollte sichergestellt sein, dass der Bebauungsplan als hoheitliches Instrument primär das Gemeinwohl und die gestalterische Qualität des Ortes sichert und nicht lediglich die wirtschaftliche Ausnutzung einzelner Grundstücke optimiert.

6. Schutz des Naturdenkmals (Eiche MD-092) Der Schutz des Naturdenkmals (Eiche, MD-092) ist im Entwurf nicht ausreichend konkretisiert. Es mangelt an verbindlichen Festlegungen zum Schutz des Wurzelraums und der Baumkrone, insbesondere im Hinblick auf die Bauphase und mögliche Bodenversiegelungen im Umfeld. Der dauerhafte Erhalt dieses geschützten Objekts muss durch entsprechende Auflagen im Bebauungsplan garantiert werden.

Ich ersuche um schriftliche Bestätigung des Erhalts dieser Stellungnahme und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Stellungnahme des Ortsplaners:
Die Zielvorgaben hinsichtlich der Gebäudehöhe bzw. die flexible Gestaltung kamen vom Projektbetreiber und von der Gemeinde. Die Überlegung war, dass eine flexible Gestaltung der Gebäudehöhe möglich wird. Durch die Festlegung einer Geschoßflächenzahl kann dies am besten erreicht 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.

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.

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.

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 Überdeckung von Tiefgaragen wird folgende Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die im Verordnungstext folgendermaßen formuliert ist:
§ 17, Abs. (3) Tiefgaragen, die eine Überdeckung mit Erdreich von mindestens 60 cm aufweisen, zählen nicht zur versiegelten Fläche.

Erläuterung: Die Überdeckung mit Erdreich von mindestens 60 cm ergibt sich aus der Überlegung, dass man damit bei der doppelten gesetzlichen Mindesthöhe laut § 31, Abs. 9 NÖ ROG 2014 ist.
Die Gesetzesbestimmung lautet:

> *(9) Zur Ortsbildgestaltung oder um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen zu Freiflächen erklärt werden. Auf diesen Freiflächen dürfen keine Vorhaben nach § 14 und § 15 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, errichtet werden. Ausgenommen sind Vorhaben, die zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und die für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind.*

Im Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026 des aufgelegten Bebauungsplan sind sowohl die ortsbezogene Planung als auch Wünsche des Projektbetreibers enthalten. Wie die dargelegten Unterlagen (Beilagen 1-15) zeigen, kann dieses Projekt durchaus als „ortsbezogen“ gesehen werden.

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 m^2.

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.

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

[redacted]

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. - 9. April 2026
Zl. 1167 Dipl. Ehrg.

An
Marktgemeinde Breitenfurt
z.H.: Bürgermeister Wolfgang Schredl
Hirschentanzstraße 3
2384 Breitenfurt

Wien, 06.04.2026

Betreff: Stellungnahme Änderungen 2026-1 des Bebauungsplans

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in meiner Stellungnahme beziehe ich mich auf den aktuellen Entwurf zur Änderung 2026-1 des Bebauungsplans. Folgende Einwände bitte ich zu überprüfen und zu berücksichtigen:

1. **Ortsbild:** Rund um das durch den Bebauungsplan betroffene Areal befinden sich großteils Gebäude, die nicht höher als 7m sind und nicht mehr als 2 Geschosse hoch. Trotzdem sieht der Bebauungsplan aktuell Gebäudehöhen von bis zu 15 m und bis zu 5 Geschoße vor, vorwiegend 4 Geschoße und 12m. Dies entspricht nicht dem mehrheitlich aktuellen Ortsbild. Eine Bezugnahme ausschließlich auf die Edlingerbauten ist zu wenig, um für dies für die gesamte Fläche zu begründen, da diese im Ortsbild eine Ausnahme darstellen.

2. **Tiefbauten:**Der Bebauungsplan sieht keine Regelung von Tiefgaragen bzw. Allgemein Tiefbauten vor. Nachdem diese aber möglicherweise hydrologische Auswirkungen auf die Retentionsflächen haben, sind Vorgaben in diesem Bereich notwendig. Es ist daher durch hydrologische Gutachten unterlegte Fakten festzulegen, welche maximalen Tiefen und auf welche sonstigen Eigenschaften bei eventuellem Bau von Tiefgaragen zu achten ist.

3. **Naturdenkmal:** Auf dem Grundstück befindet sich ein Naturdenkmal (Eiche MD-092). Dieses ist im Bebauungsplan nicht ausreichend berücksichtigt. Es ist daher dafür Sorge zu tragen, dass die Eiche sowohl während der möglichen Bebauung, als auch nach dem fertigen Bau vollständig geschützt wird. Dies bezieht sich sowohl auf die Baumkrone, als auch auf das Wurzelwerk.

4. **Infrastrukturkosten in Zusammenhang mit Bebauungsplanstudie:** Auf Seite 18 des Entwurfs durch das Technische Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing.FRIEDMANN&AUJESKY OG wird das Abstand nehmen von mehr Ein- bis Zweifamilienhäusern mit höheren Infrastrukturkosten die durch Straßenbauten entstehen würden begründet. Gleichzeitig wird nicht Bezug genommen auf höhere Infrastrukturkosten die durch viele Mehrfamilienhäuser entstehen (bspw. Ausbau von Kanal, Kindergarten, Volksschule, etc.). Um eine bestimmte Art von Bebauung ausschließlich aufgrund der Infrastrukturkosten auszuschließen, müssten die bei anderen Bebauungsarten entstehenden Infrastrukturkosten gegenübergestellt werden. Sonst stellt dies keinen Auschließungsgrund dar.

5. **Bebauung mit GFZ 1:** Die Bebauung mit GFZ1 entspricht einer städtisch dichten Verbauung. In welchem Flächenwidmungsplan steht als Strategie, dass Breitenfurt städtischen Charakter bekommen soll? Auch wenn im aktuellen Flächenwidmungsplan steht, dass die GFZ 1 nicht überschritten werden darf, gibt es keinen Anlass, sie maximal auszunuztzen. Die Anteile im Bebauungsplan mit GFZ 1 widersprechen somit nicht nur dem Ortsbild, sondern auch dem dörflichen Charakter.

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.

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.

Bezüglich der Überdeckung von Tiefgaragen wird folgende Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die im Verordnungstext folgendermaßen formuliert ist:
§ 17, Abs. (3) Tiefgaragen, die eine Überdeckung mit Erdreich von mindestens 60 cm aufweisen, zählen nicht zur versiegelten Fläche.

Erläuterung: Die Überdeckung mit Erdreich von mindestens 60 cm ergibt sich aus der Überlegung, dass man damit bei der doppelten gesetzlichen Mindesthöhe laut § 31, Abs. 9 NÖ ROG 2014 ist.
Die Gesetzesbestimmung lautet:

> *(9) Zur Ortsbildgestaltung oder um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen zu Freiflächen erklärt werden. Auf diesen Freiflächen dürfen keine Vorhaben nach § 14 und § 15 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, errichtet werden. Ausgenommen sind Vorhaben, die zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und die für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet 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.

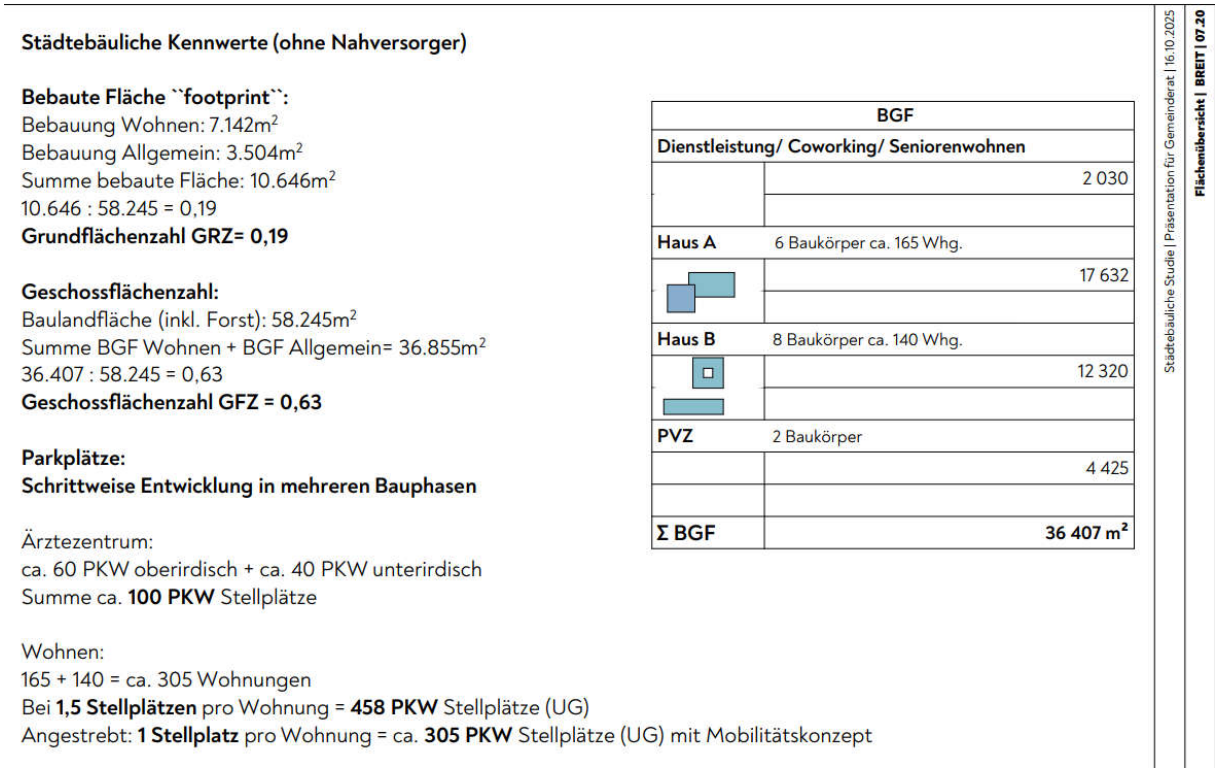
Naturdenkmal:
Im Süden des Grundstückes 506/1 wurde eine breitkronige Solitär-Eiche mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Mödling vom 22. Oktober 2003 (9-N-0241) zum Naturdenkmal erklärt. Hierzu ist auf die Bestimmungen des § 12 NÖ NSchG 2000 zu verweisen, wonach am Naturdenkmal keine Eingriffe oder 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)** 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**

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

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

Somit ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser Zahlen nicht eine GFZ von 1,0 im Gesamtbereich ausgenutzt wurde.

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

[redacted]:

[redacted]

Marktgem... 2384 Breitenf... N.-Ö.
eingel. -9. April 2026
Zl. 1108 ... Eing.

An die
Marktgemeinde Breitenfurt
Hirschentanzstraße 3
A-2384 Breitenfurt
z.H. BM Wolfgang Schredl

Breitenfurt, 06.04.2026

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

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

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

A) Stellungnahme bezüglich Planinhalte:

1. Die derzeit gültigen Bebauungsvorschriften in Abschnitt 2 § 8 (1) sehen vor, dass für Niederschlagswasser bis zu einem Ereignis mit einer Wiederkehrperiode von zehn Jahren ein Versickerungsnachweis auf dem eigenen Grundstück zu erbringen ist.

Vorschlag:
Es wird angeregt, diese Beurteilung an den aktuellen Stand von Wissenschaft und Technik anzupassen. Nach gesicherten wissenschaftlichen Erkenntnissen ist festzustellen, dass entsprechende Ereignisse sowohl an Intensität zunehmen als auch häufiger auftreten und zudem mit erheblichen Unsicherheiten in der Prognose verbunden sind.
Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob die bisher vorgesehenen Vorsorgemaßnahmen den rechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Risiko- und Gefahrenabwehr entsprechen. Insbesondere erscheint die derzeitige Entscheidungsgrundlage als unvollständig.
Zur Schaffung einer fundierten Entscheidungsbasis wird daher die Einholung eines unabhängigen, fachlich qualifizierten Sachverständigengutachtens angeregt. Nur auf dieser Grundlage kann eine dem Stand der Wissenschaft entsprechende und rechtlich belastbare Beurteilung erfolgen.

2. Derzeit gültige Bebauungsvorschriften Abschnitt 2 § 9 (4): Begrünung der Gebäudeoberflächen.

   Aktuelle Informationen zum Projekt „Wiesenpark" zeigen, dass die Flachdächer (Neigung < 10°) flächendeckend begrünt werden sollen. Diese Begrünung, einschließlich der Substratschicht, dient zugleich der Speicherung sowie dem kontrollierten Abfluss

Eine Regelung wäre zwar im Rahmen eines Raumordnungsvertrags zwischen der Bauwerberin und der Gemeinde möglich, dennoch erscheint es zweckmäßig, entsprechende Vorgaben bereits im Bebauungsplan zu verankern.
Vgl. dazu auch den Motivbericht und den Änderungsanlass vom 06.03.2026 (Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung DI Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, S. 9).

Ich ersuche Sie, in diesem Zusammenhang im Interesse der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft zu handeln und bereits in der aktuellen Verfahrensphase auf tragfähige Kompromisse hinzuwirken.
Dabei erscheint es erforderlich, die Anliegen der Anrainer frühzeitig in die Planung einzubeziehen und potenzielle Nutzungskonflikte – etwa hinsichtlich Verkehrserschließung, Wegeführung und Zielverkehr – durch geeignete Festlegungen zu entschärfen.
Unabhängig von einer möglichen Regelung im Rahmen eines Raumordnungsvertrags wird angeregt, wesentliche Parameter der innerörtlichen Erschließung bereits im Bebauungsplan verbindlich festzulegen, um Rechtssicherheit und Transparenz für alle Beteiligten zu gewährleisten.

B) Stellungnahme bezüglich Vorgehensweise / Örtliche Raumplanung / Beauftragung

1. Nach meinem Kenntnisstand liegt kein aktuelles Dokument aus der Vorphase der örtlichen Raumplanung vor, dass einen reflektierten und konsensualen Entwurfsprozess nachweist. Lediglich der zusammengefasste Abschlussbericht des „Generationenplans Breitenfurt" von 09/2018 behandelt die zentralen Themen der Marktgemeinde in ihrer Gesamtheit. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse und Empfehlungen sind weder im Entwurf des Bebauungsplans noch im geltenden Flächenwidmungsplan nachvollziehbar berücksichtigt. Untersuchungen zu Bedarf, Notwendigkeit oder zur Gestaltung des Ortskerns wurden außerhalb des Breitenfurter Gemeinderats bislang nicht evaluiert.

Ich ersuche Sie, die angekündigte Einbindung der Bevölkerung konsequent umzusetzen und die BreitenfurterInnen in geeigneter Form – etwa durch Arbeitsgruppen oder Informationsveranstaltungen – aktiv in die maßgeblichen Planungsentscheidungen einzubeziehen.
Angesichts der Tragweite der vorgesehenen Maßnahmen ist eine strukturierte und transparente Öffentlichkeitsbeteiligung wesentlich, da sie die Nachvollziehbarkeit stärkt und die Berücksichtigung lokaler Kenntnisse und berechtigter Interessen ermöglicht.
Zudem wird angeregt, die Ergebnisse dieser Beteiligung nachvollziehbar zu dokumentieren und in die weitere Planung einfließen zu lassen, um eine ausgewogene und breit abgestützte Entscheidungsfindung sicherzustellen.

2. Prüfungen durch unabhängige Sachverständige sind derzeit nicht vorhanden. Die vorliegenden Gutachten zu Hydrologie und Verkehr wurden von ExpertInnen im Umfeld der Bauwerberin erstellt und ohne erkennbare externe Gegenprüfung als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans herangezogen.
3. Meines Erachtens sollten weiterführende und belastbare Erhebungen bereits vor der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs durchgeführt werden. Dazu gehören insbesondere kurz- und mittelfristige finanzielle Belastungen für die Allgemeinheit,

größerer Niederschlagsmengen.
Die Niederösterreichische Bauordnung (BO für NÖ idgF, § 66a) schreibt jedoch verpflichtend vor, dass auf Teilen von Flachdächern Photovoltaikanlagen zu errichten sind oder entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen. Dies gilt für bebaute Flächen ab 300 m².

Vorschlag: Die aktuellen Planungen zum Projekt „Wiesenpark", wonach Flachdächer (Neigung < 10°) flächendeckend begrünt und zur Rückhaltung sowie zum kontrollierten Abfluss von Niederschlagswässern genutzt werden sollen, sind im Lichte der Vorgaben des § 66a NÖ Bauordnung (idgF) zu prüfen.
Da diese bei bebauten Flächen ab 300 m² die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder zumindest entsprechende Vorsorge verlangt, besteht eine klare Nutzungskonkurrenz der Dachflächen.
Es wird daher angeregt, im weiteren Verfahren eine abgestimmte Gesamtbewertung vorzunehmen, die beide Anforderungen berücksichtigt. Dabei ist sicherzustellen, dass eine Doppelnutzung nur erfolgt, wenn ihre technische, statische und funktionale Vereinbarkeit im Einzelfall nachgewiesen ist.
Die Prüfung sollte sich am Stand der Technik orientieren und gegebenenfalls durch ein unabhängiges Gutachten abgesichert werden, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu gewährleisten.

3) Sowohl im zeichnerischen als auch im textlichen Teil des Entwurfs fehlt eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Naturdenkmal MD-092, das sich im südlichen Bereich des Grundstücks 506/1 innerhalb des „Baufelds D" befindet.
Da sich der geschützte Baum zentral in diesem Baufeld befindet, erscheint es erforderlich, über die Vorgaben des § 12 des NÖ Naturschutzgesetzes 2000 (idgF) hinausgehende Regelungen zu Abständen, Erhaltungsmaßnahmen sowie vergleichbaren Schutzvorkehrungen vorzusehen.

4) Auf zahlreiche Instrumente, die eine Bebauungssteuerung im Sinne der Gemeinde Breitenfurt ermöglichen würden, wird im Entwurf verzichtet.
Verwiesen sei etwa auf § 30 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), insbesondere auf folgende Regelungsoptionen:

.) Vorgaben zur Gestaltung von Freiflächen, insbesondere hinsichtlich Ausführung und Platzgestaltung (Abs. 2 Z 7),

.) Bestimmungen zu unterirdischen Geschossen sowie zu Erdgeschoßzonen (Abs. 2 Z 13),

.) Festlegungen zu Arkaden für Durchgänge oder Durchfahrten (Abs. 2 Z 14).

Ich ersuche Sie, die derzeit bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten zu prüfen und dabei auch eine vorausschauende, zukunftsorientierte Perspektive einzunehmen.

5) Im Zuge einer vertieften Strukturierung des Areals fehlen bislang Festlegungen zur innerörtlichen Erschließung. Insbesondere könnten Flächen für den individuellen Zielverkehr sowie öffentliche Durchwegungen definiert werden.

die Umsetzbarkeit geplanter infrastruktureller Maßnahmen sowie soziale und demografische Entwicklungen.

Die Umsetzung der unter Pkt. B)2) und 3) genannten Maßnahmen verursacht zwar zusätzlichen Aufwand, ist jedoch sachlich gerechtfertigt und verhältnismäßig.

Frühzeitig eingeholte, unabhängige Entscheidungsgrundlagen können Fehlplanungen und teure Nachbesserungen vermeiden, finanzielle Risiken reduzieren und die Planungssicherheit sowie eine nachhaltige Entwicklung der Gemeindefinanzen stärken. Sie dienen damit dem öffentlichen Interesse und den Grundsätzen einer sparsamen, wirtschaftlichen Verwaltung.

4. Abschließend ist die Vergabe der Planungsleistungen an das Technische Büro einer kritischen Prüfung zu unterziehen. Für Entwurfsplanungen, die voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf Bevölkerung, Ökologie und Infrastruktur sowohl auf lokaler als auch auf regionaler Ebene haben, stehen auch Ziviltechnikerbüros zur Verfügung, die dem Ziviltechnikergesetz unterliegen, Personen öffentlichen Glaubens darstellen und in der Regel eine umfassende Planungshaftung übernehmen.

Vor diesem Hintergrund wird um die Offenlegung der der Vergabeentscheidung zugrunde liegenden Kriterien und sachlichen Erwägungen ersucht.

Ich danke Ihnen für die sorgfältige Prüfung meiner Einwände und hoffe auf eine Überarbeitung des Änderungsentwurfs 2026-01, die nicht nur meinen Anliegen Rechnung trägt, sondern auch dem Wohl der gesamten Breitenfurter Bevölkerung dient.

[redacted]

Breitenfurt 06.04.2026

Stellungnahme des Ortsplaners:

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

Die Kombination aus Photovoltaik-Modulen und einer Dachbegrünung (oft als „Solargründach“ bezeichnet) ist ökologisch und ökonomisch sehr sinnvoll und technisch machbar. Die Verdunstungskühlung der Pflanzen senkt die Temperatur der PV-Module, wodurch deren Stromertrag steigt.

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

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 m^2.

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.

Die Vorschläge hinsichtlich § 30 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wurden geprüft, wie:
) Vorgaben zur Gestaltung von Freiflächen, insbesondere hinsichtlich Ausführung und Platzgestaltung (Abs. 2 Z 7),
Abs. 2, Z 7. Freiflächen und deren Ausgestaltung
Eine Platzgestaltung lässt sich mit dieser Gesetzesstelle nicht vorschreiben oder regeln.
.) Bestimmungen zu unterirdischen Geschossen sowie zu Erdgeschoßzonen (Abs. 2 Z 13),
Abs. 2 Z 13 die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot, die Festlegung einer Mindestgeschoßhöhe für das Erdgeschoß und das Verbot eines unterirdischen Geschoßes (§ 4 Z 16 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung),
Damit könnten die Tiefgaragen verboten werden und dies erscheint nicht sinnvoll.
.) Festlegungen zu Arkaden für Durchgänge oder Durchfahrten (Abs. 2 Z 14)
Abs. 2 Z 14 as Gebot der Herstellung von Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahrten, wenn dies zur Ortsbildgestaltung erforderlich ist,
Wäre eventuell bei einer geschlossenen Bebauung sinnvoll, aber hier ist die offene Bebauungsweise festgelegt.

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.

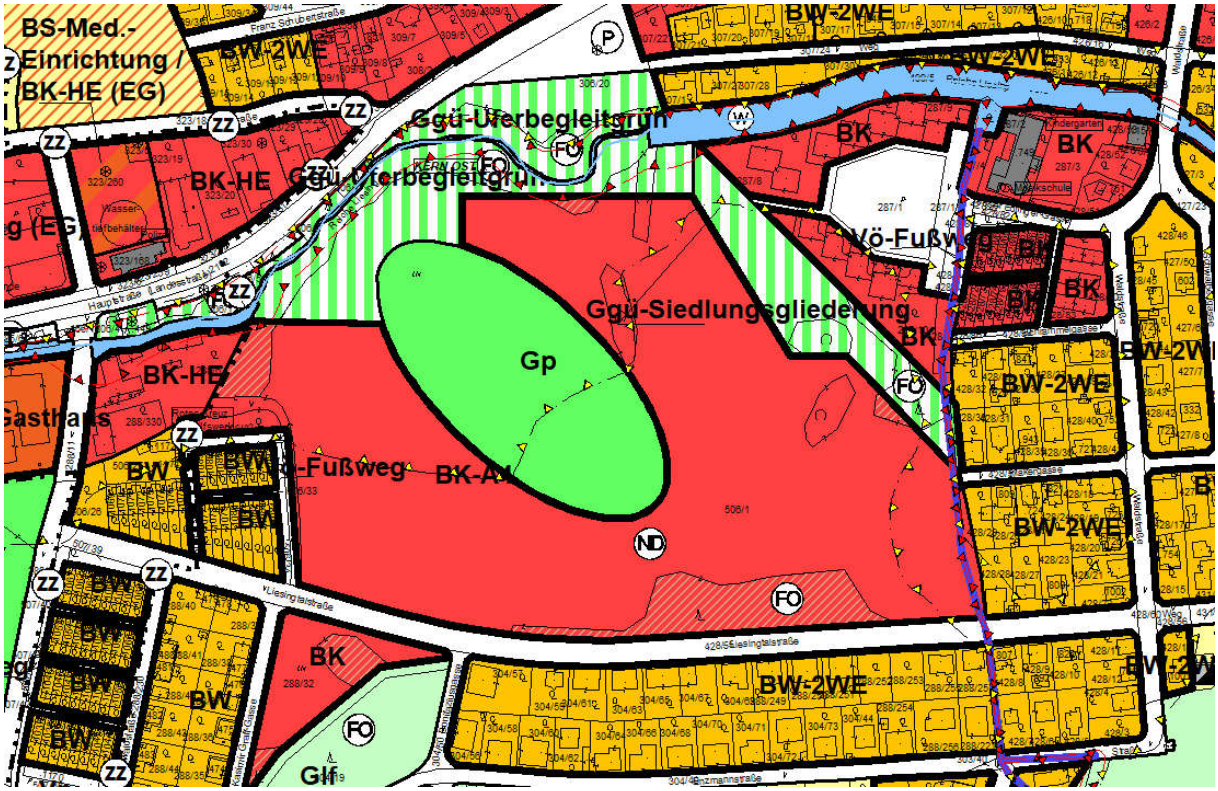


Abb. 3a derzeitig rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab mit den aktuellen Daten von der Wildbach- und Lawinenverbauung

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

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.

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.

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

[redacted]

[redacted]

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. - 9. April 2026
Zl. 1169 Blg. Eing.

An die
Marktgemeinde Breitenfurt
Hirschentanzstraße 3
A-2384 Breitenfurt
z.H. BM Wolfgang Schredl

Breitenfurt, 05.04.2026

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

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

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

A) Stellungnahme bezüglich Planinhalte:

1. Die derzeit gültigen Bebauungsvorschriften in Abschnitt 2 § 8 (1) sehen vor, dass für Niederschlagswasser bis zu einem Ereignis mit einer Wiederkehrperiode von zehn Jahren ein Versickerungsnachweis auf dem eigenen Grundstück zu erbringen ist.

Vorschlag:
Es wird angeregt, diese Beurteilung an den aktuellen Stand von Wissenschaft und Technik anzupassen. Nach gesicherten wissenschaftlichen Erkenntnissen ist festzustellen, dass entsprechende Ereignisse sowohl an Intensität zunehmen als auch häufiger auftreten und zudem mit erheblichen Unsicherheiten in der Prognose verbunden sind.
Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob die bisher vorgesehenen Vorsorgemaßnahmen den rechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Risiko- und Gefahrenabwehr entsprechen. Insbesondere erscheint die derzeitige Entscheidungsgrundlage als unvollständig.
Zur Schaffung einer fundierten Entscheidungsbasis wird daher die Einholung eines unabhängigen, fachlich qualifizierten Sachverständigengutachtens angeregt. Nur auf dieser Grundlage kann eine dem Stand der Wissenschaft entsprechende und rechtlich belastbare Beurteilung erfolgen.

2. Derzeit gültige Bebauungsvorschriften Abschnitt 2 § 9 (4): Begrünung der Gebäudeoberflächen.

   Aktuelle Informationen zum Projekt „Wiesenpark" zeigen, dass die Flachdächer (Neigung < 10°) flächendeckend begrünt werden sollen. Diese Begrünung, einschließlich der Substratschicht, dient zugleich der Speicherung sowie dem kontrollierten Abfluss

größerer Niederschlagsmengen.
Die Niederösterreichische Bauordnung (BO für NÖ idgF, § 66a) schreibt jedoch verpflichtend vor, dass auf Teilen von Flachdächern Photovoltaikanlagen zu errichten sind oder entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen. Dies gilt für bebaute Flächen ab 300 m².

Vorschlag: Die aktuellen Planungen zum Projekt „Wiesenpark", wonach Flachdächer (Neigung < 10°) flächendeckend begrünt und zur Rückhaltung sowie zum kontrollierten Abfluss von Niederschlagswässern genutzt werden sollen, sind im Lichte der Vorgaben des § 66a NÖ Bauordnung (idgF) zu prüfen.
Da diese bei bebauten Flächen ab 300 m² die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder zumindest entsprechende Vorsorge verlangt, besteht eine klare Nutzungskonkurrenz der Dachflächen.
Es wird daher angeregt, im weiteren Verfahren eine abgestimmte Gesamtbewertung vorzunehmen, die beide Anforderungen berücksichtigt. Dabei ist sicherzustellen, dass eine Doppelnutzung nur erfolgt, wenn ihre technische, statische und funktionale Vereinbarkeit im Einzelfall nachgewiesen ist.
Die Prüfung sollte sich am Stand der Technik orientieren und gegebenenfalls durch ein unabhängiges Gutachten abgesichert werden, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu gewährleisten.

3) Sowohl im zeichnerischen als auch im textlichen Teil des Entwurfs fehlt eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Naturdenkmal MD-092, das sich im südlichen Bereich des Grundstücks 506/1 innerhalb des „Baufelds D" befindet.
Da sich der geschützte Baum zentral in diesem Baufeld befindet, erscheint es erforderlich, über die Vorgaben des § 12 des NÖ Naturschutzgesetzes 2000 (idgF) hinausgehende Regelungen zu Abständen, Erhaltungsmaßnahmen sowie vergleichbaren Schutzvorkehrungen vorzusehen.

4) Auf zahlreiche Instrumente, die eine Bebauungssteuerung im Sinne der Gemeinde Breitenfurt ermöglichen würden, wird im Entwurf verzichtet.
Verwiesen sei etwa auf § 30 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), insbesondere auf folgende Regelungsoptionen:

.) Vorgaben zur Gestaltung von Freiflächen, insbesondere hinsichtlich Ausführung und Platzgestaltung (Abs. 2 Z 7),

.) Bestimmungen zu unterirdischen Geschossen sowie zu Erdgeschoßzonen (Abs. 2 Z 13),

.) Festlegungen zu Arkaden für Durchgänge oder Durchfahrten (Abs. 2 Z 14).

Ich ersuche Sie, die derzeit bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten zu prüfen und dabei auch eine vorausschauende, zukunftsorientierte Perspektive einzunehmen.

5) Im Zuge einer vertieften Strukturierung des Areals fehlen bislang Festlegungen zur innerörtlichen Erschließung. Insbesondere könnten Flächen für den individuellen Zielverkehr sowie öffentliche Durchwegungen definiert werden.

Eine Regelung wäre zwar im Rahmen eines Raumordnungsvertrags zwischen der Bauwerberin und der Gemeinde möglich, dennoch erscheint es zweckmäßig, entsprechende Vorgaben bereits im Bebauungsplan zu verankern.
Vgl. dazu auch den Motivbericht und den Änderungsanlass vom 06.03.2026 (Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung DI Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, S. 9).

Ich ersuche Sie, in diesem Zusammenhang im Interesse der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft zu handeln und bereits in der aktuellen Verfahrensphase auf tragfähige Kompromisse hinzuwirken.
Dabei erscheint es erforderlich, die Anliegen der Anrainer frühzeitig in die Planung einzubeziehen und potenzielle Nutzungskonflikte – etwa hinsichtlich Verkehrserschließung, Wegeführung und Zielverkehr – durch geeignete Festlegungen zu entschärfen.
Unabhängig von einer möglichen Regelung im Rahmen eines Raumordnungsvertrags wird angeregt, wesentliche Parameter der innerörtlichen Erschließung bereits im Bebauungsplan verbindlich festzulegen, um Rechtssicherheit und Transparenz für alle Beteiligten zu gewährleisten.

B) Stellungnahme bezüglich Vorgehensweise / Örtliche Raumplanung / Beauftragung

1. Nach meinem Kenntnisstand liegt kein aktuelles Dokument aus der Vorphase der örtlichen Raumplanung vor, dass einen reflektierten und konsensualen Entwurfsprozess nachweist. Lediglich der zusammengefasste Abschlussbericht des „Generationenplans Breitenfurt" von 09/2018 behandelt die zentralen Themen der Marktgemeinde in ihrer Gesamtheit. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse und Empfehlungen sind weder im Entwurf des Bebauungsplans noch im geltenden Flächenwidmungsplan nachvollziehbar berücksichtigt. Untersuchungen zu Bedarf, Notwendigkeit oder zur Gestaltung des Ortskerns wurden außerhalb des Breitenfurter Gemeinderats bislang nicht evaluiert.

Ich ersuche Sie, die angekündigte Einbindung der Bevölkerung konsequent umzusetzen und die BreitenfurterInnen in geeigneter Form – etwa durch Arbeitsgruppen oder Informationsveranstaltungen – aktiv in die maßgeblichen Planungsentscheidungen einzubeziehen.
Angesichts der Tragweite der vorgesehenen Maßnahmen ist eine strukturierte und transparente Öffentlichkeitsbeteiligung wesentlich, da sie die Nachvollziehbarkeit stärkt und die Berücksichtigung lokaler Kenntnisse und berechtigter Interessen ermöglicht.
Zudem wird angeregt, die Ergebnisse dieser Beteiligung nachvollziehbar zu dokumentieren und in die weitere Planung einfließen zu lassen, um eine ausgewogene und breit abgestützte Entscheidungsfindung sicherzustellen.

2. Prüfungen durch unabhängige Sachverständige sind derzeit nicht vorhanden. Die vorliegenden Gutachten zu Hydrologie und Verkehr wurden von ExpertInnen im Umfeld der Bauwerberin erstellt und ohne erkennbare externe Gegenprüfung als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans herangezogen.
3. Meines Erachtens sollten weiterführende und belastbare Erhebungen bereits vor der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs durchgeführt werden. Dazu gehören insbesondere kurz- und mittelfristige finanzielle Belastungen für die Allgemeinheit,

die Umsetzbarkeit geplanter infrastruktureller Maßnahmen sowie soziale und demografische Entwicklungen.

Die Umsetzung der unter Pkt. B)2) und 3) genannten Maßnahmen verursacht zwar zusätzlichen Aufwand, ist jedoch sachlich gerechtfertigt und verhältnismäßig.

Frühzeitig eingeholte, unabhängige Entscheidungsgrundlagen können Fehlplanungen und teure Nachbesserungen vermeiden, finanzielle Risiken reduzieren und die Planungssicherheit sowie eine nachhaltige Entwicklung der Gemeindefinanzen stärken. Sie dienen damit dem öffentlichen Interesse und den Grundsätzen einer sparsamen, wirtschaftlichen Verwaltung.

4. Abschließend ist die Vergabe der Planungsleistungen an das Technische Büro einer kritischen Prüfung zu unterziehen. Für Entwurfsplanungen, die voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf Bevölkerung, Ökologie und Infrastruktur sowohl auf lokaler als auch auf regionaler Ebene haben, stehen auch Ziviltechnikerbüros zur Verfügung, die dem Ziviltechnikergesetz unterliegen, Personen öffentlichen Glaubens darstellen und in der Regel eine umfassende Planungshaftung übernehmen.

Vor diesem Hintergrund wird um die Offenlegung der der Vergabeentscheidung zugrunde liegenden Kriterien und sachlichen Erwägungen ersucht.

Ich danke Ihnen für die sorgfältige Prüfung meiner Einwände und hoffe auf eine Überarbeitung des Änderungsentwurfs 2026-01, die nicht nur meinen Anliegen Rechnung trägt, sondern auch dem Wohl der gesamten Breitenfurter Bevölkerung dient.



Breitenfurt 06.04.2026

Stellungnahme des Ortsplaners:
Die gegenständliche Stellungnahme ist gleichlautend, wie die vorige Stellungnahme [redacted]
Daher ist auch die Beantwortung gleichlautend.

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

[redacted]

Christian Leisser

Von: Office Breitenfurt
Gesendet: Freitag, 10. April 2026 07:53
An: Christian Leisser
Betreff: WG: Einwände gegen den Bebauungsplan BK-A4 vulgo Breitenederwiese vom 6.3.26

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 9. April 2026 19:42
An: Office Breitenfurt <office@gemeinde-breitenfurt.at>
Betreff: Einwände gegen den Bebauungsplan BK-A4 vulgo Breitenederwiese vom 6.3.26

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrter Gemeinderat,

als durch die Wohnnähe zum strittigen Grundstücks Betroffener ersuche ich um Berücksichtigung meiner Einwände wie folgt:

Private Interessen der Anwohner/innen (dokumentiert in den Ergebnissen der beiden diesbezüglichen Volksbefragungen) wurden nicht ausreichend abgewogen gegen öffentliche Interessen, wie z.B. Wohnbedarf. Dieser wurde nicht einmal objektiv erhoben. Eine Bebauung mit einer bestimmten Anzahl von Wohneinheiten - seien es jetzt 685, 553, oder "nur" 308-351, wie im Motivenbericht "herunterdeklinert" - ist also nicht argumentierbar.

Es sind keine Expertisen bzgl. Hochwassergefahr durch die Errichtung von Gebäuden in der dargestellten Form bekannt. Somit kann es sie m. E. auch nicht geben, zumal in einer mir erinnerlichen Gemeinderatssitzung die vollständige und aktive Information der Gemeindebevölkerung durch den Bürgermeister zur allfälligen Bebauung der "Wiese" einstimmig beschlossen wurde.

Das gleiche gilt für Naturschutzbelange, zumal die Bauplätze unmittelbar an Pflegezonen des Biosphärenpark Wienerwald grenzen.

Die Verkehrserschließung des Grundstücks ist nicht dargestellt; Aussagen zur erwarteten Verkehrsbelastung fehlen.

Öffentlich zugängliche Wege durch den "Wiesenpark" sind nicht sichergestellt.

Freundliche Grüße

[redacted]

Stellungnahme des Ortsplaners:
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.

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.

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 m^2.

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.

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.

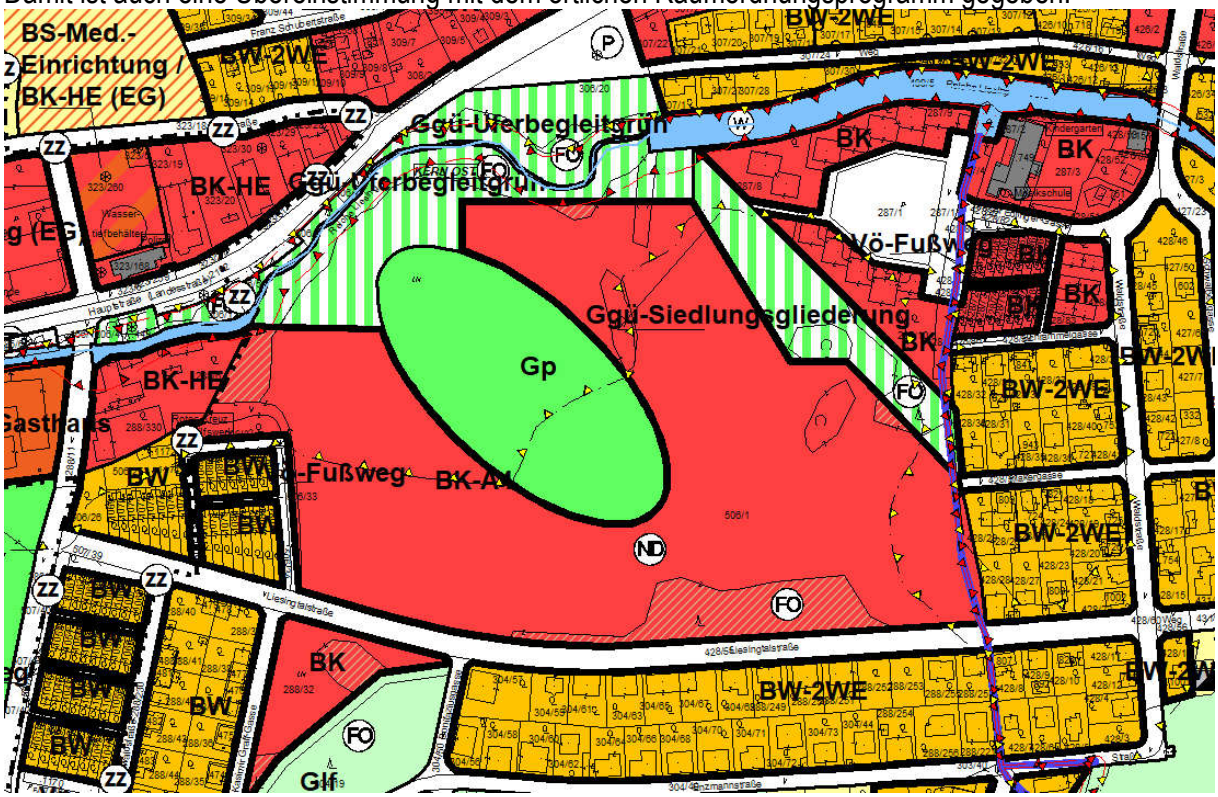


Abb. 3a derzeitig rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab mit den aktuellen Daten von der Wildbach- und Lawinenverbauung

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.

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

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

[redacted]:

PE Nr: 1197

Stellungnahme zum Bebauungsplan 2026-1 in Breitenfurt

1) Die bisherigen Gutachten (hydrologisch und verkehrstechnisch), auf denen die Planung beruht, stammen aus dem Umfeld der Bauwerberin und wurden widerspruchslos übernommen. Wirklich unabhängig erstellte Expertengutachten auf Basis aktueller Erkenntnisse wurden nicht berücksichtigt.
2) Der Umgang mit dem geschützten Naturdenkmal (Baum) ist bisher unbeantwortet. Das Naturschutzgesetz muss berücksichtigt werden.
3) Der Wille zur Bebauung basiert auf der vor Jahrzenten alten Ausgangslage, die auf Basis des damaligen Stands der Wissenschaft beruht. Die Zunahme von Starkwetterereignissen und Überflutungen war noch nicht in diesem Ausmaß vorhanden. Mittlerweile gibt es neue wissenschaftliche und faktenbasierte Erkenntnisse, die eine Zunahme von Starkwetterereignissen und Überflutungen belegen. Eine Verbauung auf Basis Jahrzehnte zurückliegender Erkenntnisse, ist nicht zulässig.
4) Die Vergabe der Planung an ein Technisches Büro erscheint fragwürdig. Es ist nicht akzeptabel, dass hierfür nicht ein unabhängiges Ziviltechnikerbüro (Personen öffentlichen Glaubens) beauftragt wird.
5) Es entstehen finanzielle Belastungen für die Allgemeinheit (Kläranlage, Schule, etc.). Eine diesbezügliche Klarstellung ist nicht vorhanden. Die bisherigen Aussagen dazu, dass keine Mehrkosten entstehen sind schlichtweg falsch.

[redacted]

Breitenfurt 10.4.2026

Ort *Datum*

persönlich übergeben
10.4.26

EINGELANGT
Marktgemeinde Breitenfurt
10. April 2026
Bauprotokoll Zl. .....
Beilagen: .....

PE NR: 1197

Stellungnahme zum Bebauungsplan 2026-1 in Breitenfurt

1) Die bisherigen Gutachten (hydrologisch und verkehrstechnisch), auf denen die Planung beruht, stammen aus dem Umfeld der Bauwerberin und wurden widerspruchslos übernommen. Wirklich unabhängig erstellte Expertengutachten auf Basis aktueller Erkenntnisse wurden nicht berücksichtigt.
2) Der Umgang mit dem geschützten Naturdenkmal (Baum) ist bisher unbeantwortet. Das Naturschutzgesetz muss berücksichtigt werden.
3) Der Wille zur Bebauung basiert auf der vor Jahrzenten alten Ausgangslage, die auf Basis des damaligen Stands der Wissenschaft beruht. Die Zunahme von Starkwetterereignissen und Überflutungen war noch nicht in diesem Ausmaß vorhanden. Mittlerweile gibt es neue wissenschaftliche und faktenbasierte Erkenntnisse, die eine Zunahme von Starkwetterereignissen und Überflutungen belegen. Eine Verbauung auf Basis Jahrzehnte zurückliegender Erkenntnisse, ist nicht zulässig.
4) Die Vergabe der Planung an ein Technisches Büro erscheint fragwürdig. Es ist nicht akzeptabel, dass hierfür nicht ein unabhängiges Ziviltechnikerbüro (Personen öffentlichen Glaubens) beauftragt wird.
5) Es entstehen finanzielle Belastungen für die Allgemeinheit (Kläranlage, Schule, etc.). Eine diesbezügliche Klarstellung ist nicht vorhanden. Die bisherigen Aussagen dazu, dass keine Mehrkosten entstehen sind schlichtweg falsch.

Breitenfurt 10.4.2026

Ort *Datum*

[redacted]

persönlich übergeben
10.4.26

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.

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.

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 m^2.

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.

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.

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]:

An den Bürgermeister und alle Gemeinderäte der Gemeinde Breitenfurt
Hirschentanzstrasse 3
2384 Breitenfurt

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. 13. April 2026

Meine Name ist [redacted]
durch das Wiesenprojekt stark betroffen und ich schicke hiermit eine Stellungnahme zum Entwurf der Änderung 2026–01 des Bebauungsplans des Wiesenprojekts.
Es sind viele Punkte noch unklar, insbesondere die hydrologischen Gutachten. Es liegen Teile des Baugebiets in der gelben Zone, so auch entlang des Pölleritzbaches, welcher auch als Wildbach ausgewiesen wird. Aus dem Bebauungsplan ist für mich nicht herauszulesen, wie ein Schutz der umlegenden Grundstücke gegen Hochwasserereignisse ausschaut. Sind Retentionsbecken wirklich ein Schutz und sind sie als stehende Gewässer nach starken Regen nicht auch eine Brutstätte von Mücken, vielleicht sogar der Tigermücke? Die Dachgewässer sollen normalerweise in die Freiflächen des Wiesenprojekts abgeleitet werden, nur bei starken Regen auch in den Mischwasserkanal! Nun ist aber das Kanalsystem von BreitenfurtOst um die Waldstrasse, Schrammelgasse, Promenadegasse an sich schon öfters an seine Grenzen gestoßen. Ich erinnere an den starken Gewitterregen im Jahr 2017 wo es zu massiven Rückstau in viele Keller dieser Region kam. Wird das angrenzende Kanalsystem vergrößert? Die hydrologischen Gutachten sind ohne Einbeziehung der umliegenden und betroffenen Grundstückseigentümer erstellt worden, nie wurde ich von Experten kontaktiert, wie es in der Vergangenheit bei Starkregenereignissen gewesen ist!

Die Verkehrssituation ist ebenfalls unklar, nicht nur an der B13, auch die Parksituation, so ist wahrscheinlich nicht für alle Wohnungseigentümer, deren Besucher und der vielen zu erwartenden Patienten des PVZs kein Parkplatz in der Tiefgarage vorhanden. Wo sind deren Parkplätze? Auch die Parkgaragen und deren Kapazität ist nirgends ausgewiesen!

Es fehlt auch der Gedanke der ortsbezogenen dörflichen Verbauung, dieses Projekt passt mehr in eine Millionenstadt wie Wien, nur dort gibt es ein wesentlich besseres Öffinetz! Auch ist aus dem Verbauungsplan NEU z. B. nicht zu ermitteln wie viele Wohnblocks auf Baufeld C errichtet werden, nur die Bauhöhe mit 12 m ist festgelegt und ich weiß nicht wie nahe diese Wohnblocks an mein Grundstück heranreichen und ob dadurch die Sonneneinstrahlung in den Wintermonaten auf mein Grundstück und Haus beeinträchtigt wird!

Es gibt wahrscheinlich noch viele Fragen, aber mir fehlt die Transparenz aller Beteiligten und die aktive Zusammenarbeit, weil bisher wirklich brennende Fragen wie Hochwasserschutz, Verkehr und Lebensqualität der bereits wohnenden Bevölkerung nicht ausreichend beantwortet wurden und werden. Aus diesem Grund erfolgt meine Stellungnahme mit der Hoffnung auf eine für mich positive Rückmeldung.

MfG
[redacted]

Stellungnahme des Ortsplaners:
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 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.

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
  Da das Baufeld B ausschließlich der Errichtung eines PVZ (Primärversorgungszentrum) dienen soll (vgl. Beilage 13) (hier sind auch die geplanten Parklätze ersichtlich), wird die Barkasse I oder II festgelegt, um möglichst flexibel in der Objektgestaltung zu sein.
- 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.

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

[redacted]:

[redacted]

Breitenfurt, am 09.04.2026

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. 14. April 2026
Zl. 1259 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

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Ich bin - wie auch die Mehrzahl der Breitenfurter Bevölkerung - gegen eine Verbauung der Breiteneder (EVN-)Gründe. Die diesbezüglichen Argumente sind bekannt und wurden zudem ausreichend diskutiert und kommuniziert. Da Sie gegen den Willen von vielen Breitenfurter*innen eine Bebauung nun aber doch in die Wege leiten, ersuche ich sie meinen Einwand in Form einer Stellungnahme in Ihrer weiteren Vorgehensweise zu berücksichtigen.

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.

1. Stellungnahme bezüglich Planinhalte

1.1. Derzeit gültige Bebauungsvorschriften Abschnitt 2 § 8 (1) verlangen einen Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf Eigengrund bis zu einem 10-jährlichen Ereignis. Die diesbezüglichen Ereignisse werden nicht weniger sondern mehr und immer extremer. Eine Anpassung an Stand der Wissenschaft wäre also geboten.

1.2. Derzeit gültige Bebauungsvorschriften Abschnitt 2 § 9 (4): Begrünung der Gebäudeoberflächen
Letzte Informationen zum Projekt „Wiesenpark" zeigen flächendeckende Begrünung der Flachdächer (Neigung < 10°), welche inklusive Substratschicht auch dem Speichern und dem kontrollierten Abfließen von großen Niederschlagsmengen dienen soll. Allerdings verlangt die Niederösterreichische Bauordnung (BO für NÖ idgF § 66a)

verpflichtend die Errichtung von Fotovoltaikanlagen oder deren Vorbereitung auf Teilen von Flachdächern (gilt für bebaute Flächen ≥ 300 m²). ➠ Bitte um Berücksichtigung dieser Umstände, um doppelte Belegung von Flachdächern auszuschließen.

1.3. Weder der planmäßig noch der textmäßige Teil des Entwurfs behandelt den Umgangmit dem Naturdenkmal MD-092, situiert im „Baufeld D" im südlichen Teil des Grundstücks 506/1. Der geschützte Baum liegt inmitten des Baufeldes, und es wäre daher geboten, zulässige Abstände, Erhaltungsmaßnahmen etc. zu definieren, die über den §12 NÖ NSchG 2000 idgF (Niederösterreichisches Naturschutzgesetz 2000) hinausgehen.

1.4. Auf viele Instrumente, die eine Lenkung der Bebauung im Sinne der Gemeinde Breitenfurt gewährleisten könnten, wird verzichtet. Vgl. dazu: NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 30 (NÖ ROG 2014), wie z.B. Freiflächen und deren Ausgestaltung (Platzgestaltung) Abs. 2 Z 7 / Regelungen zu unterirdischen Geschossen (oder Erdgeschosszonen) Abs. 2 Z 13 / Arkaden für Durchgänge oder Durchfahrten Abs. 2 Z 14. Ich bitte Sie, die Möglichkeiten der gesetzlichen Vorgaben zu überprüfen.

1.5. Im Zusammenhang mit einer detaillierteren Strukturierung des Areals fehlen ebenfalls innere Erschließungen. Die Definition von Flächen für individuellen Zielverkehr, öffentliche Durchwegung etc. wird vielleicht im Rahmen eines Vertragswerks („Raumordnungsvertrag") zwischen Bauwerberin und Gemeinde vereinbart werden, die Weichen dafür könnten dennoch in einem Bebauungsplan gestellt werden. Vgl. dazu MOTIVENBERICHT und ÄNDERUNGSANLASS vom 06.03.2026, erstellt durch das Technische Büro für Raumplanung und Raumordnung DI Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Seite 9. Ich bitte Sie, hier im Interesse der unmittelbaren Nachbarn zu agieren und frühzeitig Minimalkompromisse

2. Stellungnahme bezüglich Vorgehensweise / Örtliche Raumplanung / Beauftragung

2.1. Nach meinem Informationsstand gibt es kein aktuelles Dokument aus dem Vorfeld der örtlichen Raumplanung, das einen reflektierten und konsensualen Entwurfsprozess widerspiegelt. Allein der zusammengefasste Abschlussbericht des „Generationenplan Breitenfurt" von 09/2018 setzt sich mit den komplexen Themen der Marktgemeinde Breitenfurt gesamtheitlich auseinander. Erkenntnisse und Empfehlungen daraus lassen sich im Entwurf des Bebauungsplans (und des gültigen Flächenwidmungsplans) nicht erkennen. Erhebungen zu Bedarf, Notwendigkeit, Gestaltung eines Ortskerns etc. wurden nicht außerhalb des Breitenfurter Gemeinderats evaluiert. Bitte realisieren Sie Ihre Ankündigungen, Breitenfurter*innen über Arbeitsgruppen, Info-Treffen o.ä. in diese richtungsweisenden Entscheidungen einzubinden.

2.2. Relevante Prüfungen von unabhängigen Sachverständigen liegen nicht vor. Die veröffentlichten Gutachten zu Hydrologie und Verkehr stammen aus dem Umfeld der Bauwerberin und wurden als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans widerspruchslos übernommen.

2.3. Weiterführende, belastbare Erkundigungen sind meiner Meinung nach zeitlich vor dem Entwurf eines Bebauungsplans einzuholen: kurz- und mittelfristige finanzielle Belastungen für die Allgemeinheit, infrastrukturelle Maßnahmen und deren Machbarkeit, soziale und demographische Entwicklungen etc. Zweifelsohne bedeuten die beiden vorigen Punkte einen gewissen finanziellen Aufwand. Ich bin allerdings überzeugt, dass sich diese Investitionen zugunsten der zukünftigen Gemeindebudgets auswirken würden.

2.4. Schließlich ist die Vergabe der Planungsleistungen an ein Technisches Büro 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. Ich bitte Sie um Offenlegung jener Argumente, die zur Vergabeentscheidung geführt haben.

Ich danke Ihnen für die ernsthafte Evaluierung meiner Einwände und hoffe auf eine Überarbeitung des Änderungsentwurfs 2026-01 nicht nur in meinem Interesse, sondern auch im Sinne der Breitenfurter Bevölkerung.

[redacted]

9.4.2026
.....
Breitenfurt, Datum

Stellungnahme des Ortsplaners:

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

Die Kombination aus Photovoltaik-Modulen und einer Dachbegrünung (oft als „Solargründach“ bezeichnet) ist ökologisch und ökonomisch sehr sinnvoll und technisch machbar. Die Verdunstungskühlung der Pflanzen senkt die Temperatur der PV-Module, wodurch deren Stromertrag steigt.

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

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 m^2.

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.

Die Vorschläge hinsichtlich § 30 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wurden geprüft, wie:
) Vorgaben zur Gestaltung von Freiflächen, insbesondere hinsichtlich Ausführung und Platzgestaltung (Abs. 2 Z 7),
Abs. 2, Z 7. Freiflächen und deren Ausgestaltung
Eine Platzgestaltung lässt sich mit dieser Gesetzesstelle nicht vorschreiben oder regeln.
.) Bestimmungen zu unterirdischen Geschossen sowie zu Erdgeschoßzonen (Abs. 2 Z 13),
Abs. 2 Z 13 die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot, die Festlegung einer Mindestgeschoßhöhe für das Erdgeschoß und das Verbot eines unterirdischen Geschoßes (§ 4 Z 16 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung),
Damit könnten die Tiefgaragen verboten werden und dies erscheint nicht sinnvoll.
.) Festlegungen zu Arkaden für Durchgänge oder Durchfahrten (Abs. 2 Z 14)
Abs. 2 Z 14 as Gebot der Herstellung von Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahrten, wenn dies zur Ortsbildgestaltung erforderlich ist,
Wäre eventuell bei einer geschlossenen Bebauung sinnvoll, aber hier ist die offene Bebauungsweise festgelegt.

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.

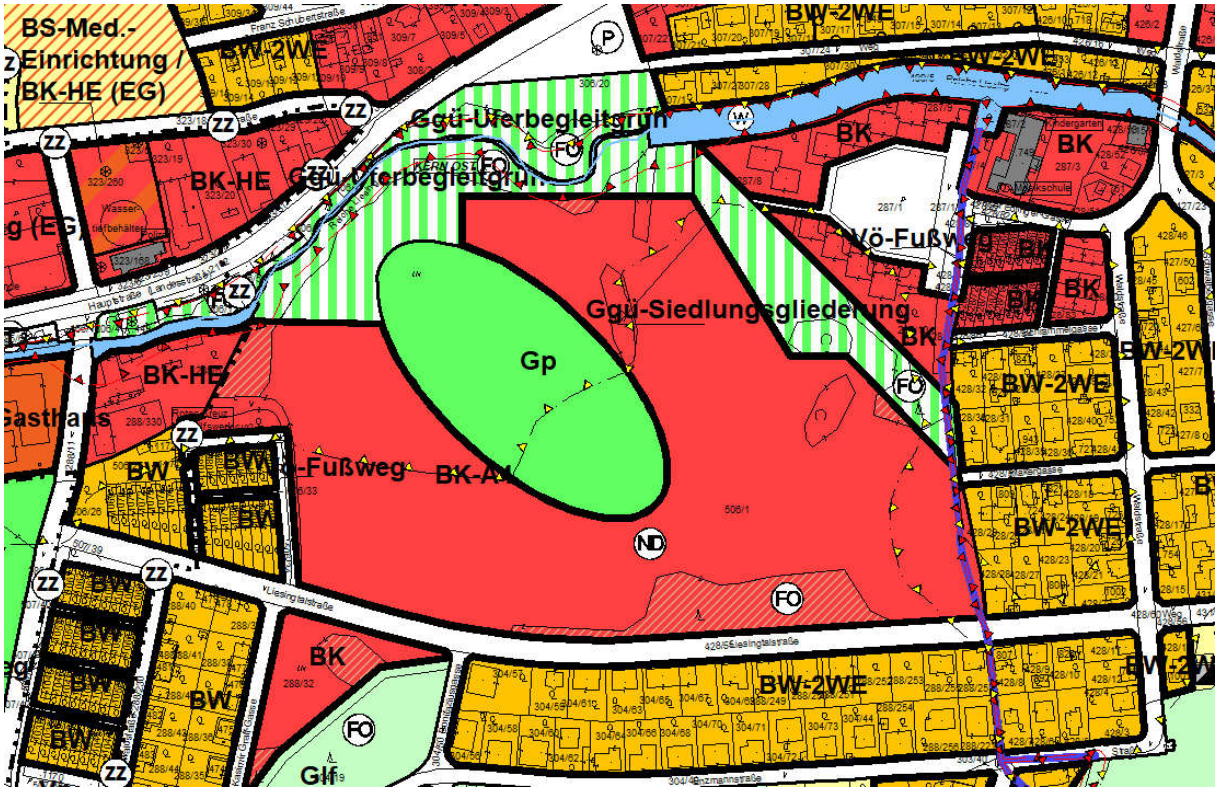


Abb. 3a derzeitig rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab mit den aktuellen Daten von der Wildbach- und Lawinenverbauung

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

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.

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.

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.

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]

Stellungnahme zum Entwurf zur „Änderung 2026-01 des Bebauungsplans“ in 2384 Breitenfurt

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. 14. April 2026
Zl. 1247 Bl. ....

Sehr geehrte Herr Bürgermeister,
Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

hiermit nehme ich Stellung zum aktuellen Entwurf „ Änderung 2026 -01 des Bebauungsplans“ in der Marktgemeinde Breitenfurt:

Der Plan einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern
wurde nicht weiter verfolgt, da durch Straßen für den Aufschluss der Parzellenstruktur höhere Infrastrukturkosten entstehen (siehe Seite 18). Gibt es konkrete Kostenrechnungen, in denen verglichen wird, wie hoch die Kosten für die Errichtung und den Erhalt von Zufahrtsstraßen zu Ein- und Zweifamilienhäusern wäre, im Vergleich zu den Kosten, die uns als Bürgerinnen und Bürgern durch den Zuzug von ungefähr 1300 Personen entstehen, wie im Bebauungsplanentwurf 2026-01 angeführt? Ich befürchte, dass die Folgekosten durch die jetzt vorgeschlagenen bis zu fünf Stockwerke hohen Gebäude mit bis zu 351 möglichen Wohnungen durch die Notwendigkeit, Kläranlage, Kindergarten und
Volksschule zu vergrößern, unsere Gemeinde mittelfristig teurer käme, als Errichtung/Erhalt von Zufahrtsstraßen zu Ein- und Zweifamilienhäusern.

Desweiteren fehlen Bestimmungen, wie mit den nach Fertigstellung der Wohnblocks verbleibenden Freiflächen zu verfahren ist. Wem obliegen Ausgestaltung und Pflege und wer finanziert das - die Bauwerberin oder wir als Gemeinde? Dadurch würden uns als Gemeinde auch wieder zusätzliche Kosten entstehen.

Wenn ich es richtig verstanden habe, ermöglicht das Nö Raumordnungsgesetz 2014 der Gemeinde zu bestimmen, wie und von wem diese Flächen zu gestalten sind. Dazu habe ich im vorliegenden Entwurf nichts gefunden.

Aus diesen Gründen würde ich mich freuen, wenn der Änderungsentwurf das Bebauungsplans 2026-01 noch einmal überarbeitet werden würde.

Dieses Schreiben habe ich auch handschriftlich verfasst und am 10.4.2026 persönlich unterschrieben in der Gemeinde abgegeben.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

persönlich abgeben
10.4.2026

[redacted]

Breitenfurt, 10.04.2026

Stellungnahme zum Entwurf zur „Änderung 2026-01 des Bebauungsplans" in 2384 Breitenfurt.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schredl!
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte!

Hiermit nehme ich Stellung zum aktuellen Entwurf „Änderung 2026-01 des Bebauungsplans" für die ~~Gemein~~ Marktgemeinde Breitenfurt:

Der Plan einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern wurde nicht weiterverfolgt, da durch Straßen für den Aufschluss der Parzellenstruktur höhere Infrastrukturkosten entstehen (siehe Seite 18). Gibt es konkrete Kostenberechnungen, in denen verglichen wird, wie hoch die Kosten für die Einrichtung und den Erhalt von Zufahrtsstraßen zu Ein- und Zweifamilienhäusern wäre, im Vergleich zu den Kosten, die uns als Bürgerinnen und Bürgern durch den Zuzug von ungefähr 1300 Personen entstehen, wie im Bebauungsplanentwurf

2026-01 angeführt? Ich befürchte, dass die Folgekosten durch die jetzt vorgeschlagenen, bis zu fünf Stockwerke hohen Gebäude mit bis zu 351 Wohnungen durch die Notwendigkeit Kläranlage, Kindergarten und Volksschule zu vergrößern, unsere Gemeinde mittelfristig teures käme, als Errichtung / Erhalt von Zufahrtstraßen zu den Ein- u. Zweifamilienhäusern.

Desweiteren fehlen Bestimmungen, wie mit den nach Fertigstellung der Wohnblöcke verbleibenden Freiflächen zu verfahren ist. Wem obliegen Ausgestaltung und Pflege und wer finanziert das- die Bauwerber in oder wir als Gemeinde? Dadurch würden uns als Gemeinde auch wieder zusätzliche Kosten entstehen.

Wenn ich es richtig verstanden habe, ermöglicht das NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 der Gemeinde, zu bestimmen, wie und von wem diese Flächen zu gestalten sind. Dazu habe ich im vorliegenden Entwurf nichts gefunden.

Aus diesen Gründen würde ich mich freuen, wenn der Änderungsentwurf 2026-01 des Bebauungsplans" noch einmal überarbeitet würde.

Mit freundlichen Grüßen, Dr. Cordula König

P.S.: Zur besseren Lesbarkeit lege ich Ihnen meine Stellungnahme in gedruckter Form bei.

Stellungnahme des Ortsplaners:

Die im Motivenbericht dargestellte Variante 2 der Bebauungsstudien zeigt auf, dass bei einer Beibehaltung der Baufelder, einer Parzellengröße von 700 m² 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 m² 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.

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.

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.

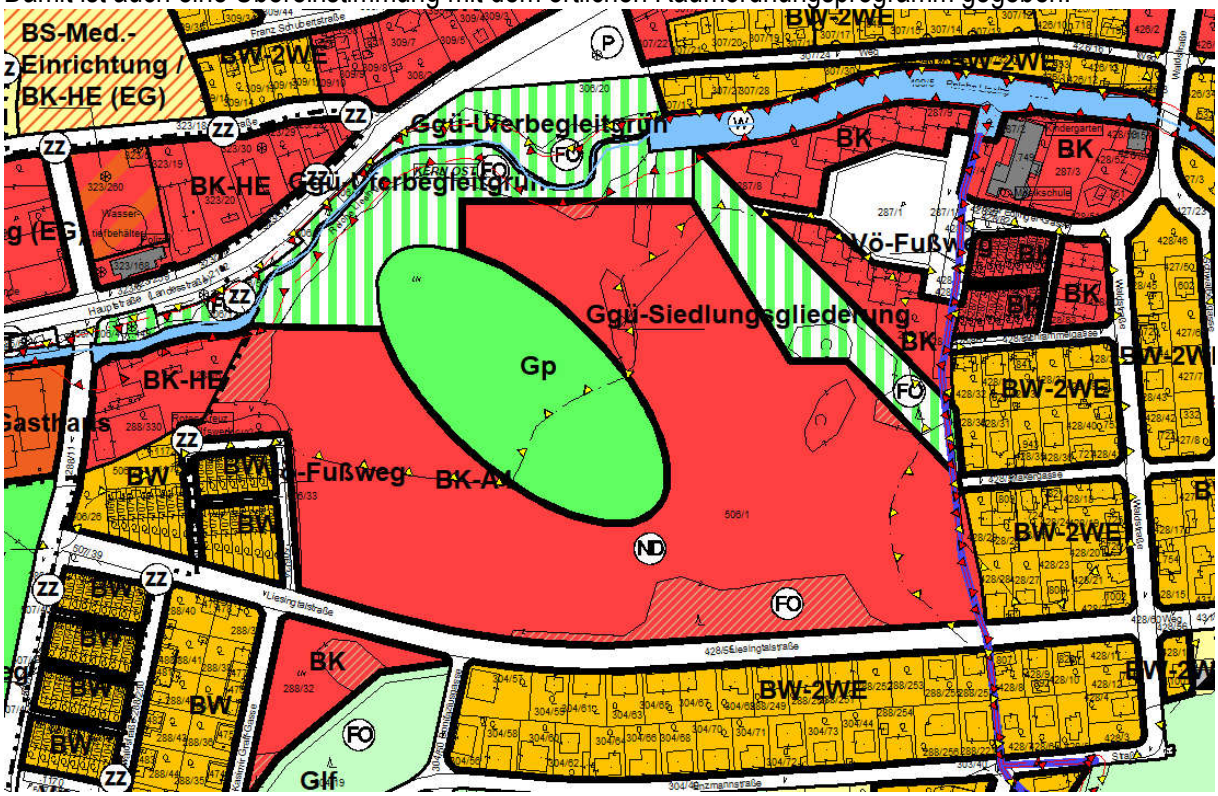


Abb. 3a derzeitig rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab mit den aktuellen Daten von der Wildbach- und Lawinenverbauung

Die Freiflächen nach der Fertigstellung der Wohnblocks werden, wie üblich, im Eigentum der jetzigen Besitzer oder deren Rechtsnachfolge verbleiben.

Auf die Festlegung von Freiflächen wurde nicht verzichtet, denn es wurden die notwendigen 40%ige Versickerungsflächen als Freiflächen festgelegt. Hinsichtlich des Regenwassermanagement kommen auch für diesen Bereich die derzeit geltenden Bebauungsvorschriften (§ 8) zur Anwendung
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	~~3.101,50~~ 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]

persönlich übergeben 14.4.26, 13⁴⁰
Posteingang Nr.: 1273

[redacted]

EINGELANGT
Marktgemeinde Breitenfurt
14. April 2026
Bauprotokoll Zl. .....
Beilagen: .....

An
Marktgemeinde Breitenfurt
Hirschentanzstraße 3
A-2384 Breitenfurt
z.H. BM Wolfgang Schredl

Betr: Änderungsentwurf des Bebauungsplanes auf den Katastralmappenblätter Nr.: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir nutzen hhiermit die von der Gemeinde angebotene Möglichkeit, zum vorliegenden Bebauungsplan Stellung zu nehmen.

Zu unserer eigenen Betroffenheit: Wir sind Anwohner des relevanten Gebietes und damit Betroffene was den zukünftigen Verkehr und vor allem die in Zukunft zu erwartenden Starkregen-Ereignisse betrifft.

Bei dem letzten Starkregen konnten wir erleben, wie das Wasser, vom Sportplatz kommend, sich den Weg quer über die Wiese bahnte und dann bei unseren Bauten wieder in die Liesing fließen konnte.

Unsere Fotos von 2024:



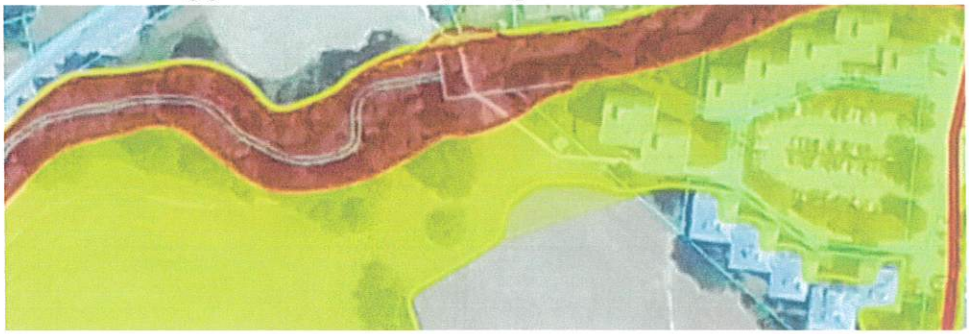


Zur inhaltlichen Kritik am vorliegenden Bebauungsplan:

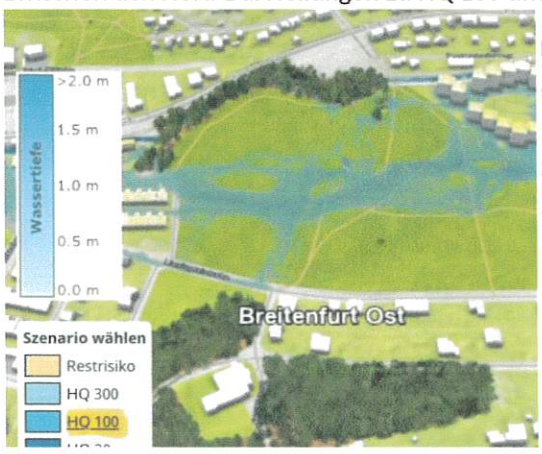
1. **Aktualisiertes umfassendes Entwicklungskonzept fehlt**
   Unseres Erachtens sollte vor einem Bebauungsplan zuerst ein Leitbild für die Gemeinde und darauf aufbauend ein Entwicklungskonzept erstellt werden. Ein aktuelles örtliches Entwicklungskonzept für die gesamte Gemeinde Breitenfurt fehlt – dieses sollte Fragen beantworten wie
   - Wohin will die Gemeinde in 10, 20, 30 Jahren?
   - Lohnt ein weiterer Zuzug von Bürgern, wenn diese zu einem großen Teil ihren Hauptwohnsitz in Wien behalten, hier aber durch Nutzung, z.B der Kläranlage für die Gemeinde erhebliche Kosten verursachen?
   - Auch Bürger mit Hauptwohnsitz Breitenfurt bringen durch die Nutzung von Schule und Kindergarten erhebliche Kosten für die Gemeinde

   D.h. es fehlt die langfristige planerische Zielsetzung. Der „Generationenplan Breitenfurt" von 2018 ist unser Erachtens nach veraltet und stellt auch kein umfassendes Entwicklungskonzept mit Verkehrsplanung, Anbindung nach Wien und sonstigen Anforderungen für eine wachsende Gemeinde dar.
2. **Weniger intensive Bebauung wäre möglich und im Biosphärenpark angemessen**
   Selbst wenn die Gemeinde durch die Besitzerin zu einer Umwidmung der Flächen gezwungen würde, so wäre aber eine weniger intensive Bebauung, zB was Bauhöhen und damit auch die Anzahl der Bewohner betrifft, möglich. Dies gilt umso mehr, als wir uns im Biosphärenpark Wienerwald befinden, woraus sich durchaus auch Verpflichtungen ergeben. Durch eine weniger intensive Bebauung würde das Ortsbild deutlich weniger beeinträchtigt, durch weniger Wohnungen gäbe es weniger Bedarf an Stellplätzen und weniger Bodenversiegelung. Auch die Kosten für die Gemeinde, zB für Erschließung, aber auch Kindergarten- und Schulplätze wären dann geringer. - Warum wurde diese Option nicht genutzt?

3. **Verkehrserschließungskonzept (äußeres und inneres) fehlt**
   Ein Verkehrserschließungskonzept fehlt unser Erachtens vollständig, sowohl was die äußere Erschließung (Anfahrt Richtung Wien), als auch die innere Erschließung betrifft. Die laut anderen Entwürfen geplante Zufahrt von der Hauptstraße fehlt in diesem Plan vollständig, sie durchschneidet nach den Planungen aber das in den Wildwasserkarten eingezeichnete Risikogebiet und kann leicht zu einer Aufstauung der Liesing bei Hochwasser führen.
   Die Erschließung von der Hauptstraße führt durch rote und gelbe Gebiete, eine Brücke, die beides überbrückt wäre vermutlich sehr teuer und landschaftlich sehr problematisch.
   Für die Unbedenklichkeit dieser Verkehrsplanung liegen bisher nur die unverbindlichen Aussagen der Planer der Grundstücksbesitzerin vor. Diese wurden anscheinend hier als Grundlage genutzt, ohne sie von unabhängigen Gutachtern für Hydrologie und Verkehr verifizieren zu lassen.

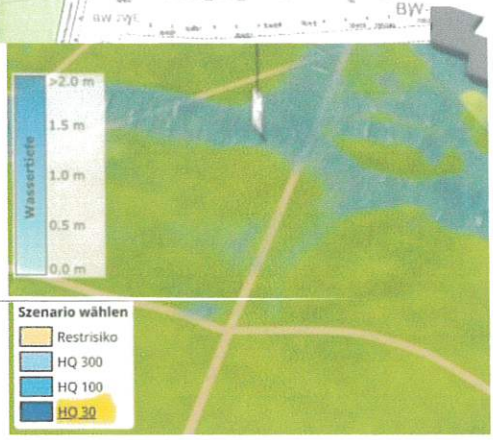


   Nicht berücksichtigt wurden unser Erachtens die Kosten, die Durchführbarkeit und die Wasserrisiken, zB für Kanal, Verkehrswege, Parkplätze, Stellplätze. Dies betrifft sowohl die Wohnungen, wie auch die zentrale Bebauung (PVZ, etc.)
4. **Hangwasser / Oberflächenwasser - Bebauung im 30-jährigen Hochwassergebiet - HQ30 – fehlendes unabhängiges hydrologisches Gutachten**
   Nicht nur das im Punkt 3 erwähnte Wildwasser der Liesing wirft Probleme auf, auch das Hangwasser / Oberflächenwasser tritt in Konflikt mit der geplanten Bebauung. Siehe den Vergleich zwischen den Hora-Darstellungen zu HQ 100 und dem Bebauungsplan.





   Selbst bei HQ 30 ergibt sich deutliches Hochwasser im geplanten Bebauungsgebiet. Das Oberflächenwasser von der Kirche und der Parallelstraße zum Baugebiet wird ignoriert. Schon jetzt berichten Bewohner der Liesingtalstraße von



erheblichen Wasserproblemen nicht nur bei Starkregen, sondern auch bei leichteren Niederschlägen.
Dh wir haben eine Bebauung im 30-jährigen Hochwassergebiet - HQ30

5. **Das Baugebiet BK-A4 Baufeld F** liegt im Bereich des in 2024 geflossenen Wassers aus Richtung Sportplatz, siehe Foto.





Insgesamt fehlt ein hydrologisches Gutachten für das gesamte Projekt unter Berücksichtigung der veränderten Situation durch den Klimawandel.

6. **Versickerung von Niederschlagswasser fehlt**
   Das eigentlich erforderliche Konzept für Versickerung von Niederschlagswasser auf Eigengrund fehlt im Bebauungsplan, bzw. wird im Verordnungstext zur Änderung des Bebauungsplans unseres Erachtens nur unzureichend berücksichtigt.
7. **Konzept für die innere Verkehrserschließung.**
   Ebenso unzureichend, bzw. fehlend, ist das Konzept für die innere Verkehrserschließung. Es fehlen Durchführbarkeit, Kosten und Wasserrisiken, ebenso fehlen sonstige Erschließungen, zB Kanalanschluss, Strom- und Wasserversorgung, Verkehrswege, Parkplätze, Stellplätze, sowohl für die Wohnungen, als auch für zentrale Bebauung (PVZ, etc.) Das betrifft nicht nur die (im Bebauungsplan nicht enthaltenen) Zufahrtsstraßen (von der Hauptstraße und der Liesingtalstraße), als auch die internen Straßen zu den Stell- und Parkplätzen oder Tiefgaragen (im Plan nicht erkenntlich).
   Wir halten es für fahrlässig, wenn ohne gründliche Abschätzung der Erschließungs- und späteren Pflegekosten ein Bebauungsplan angenommen werden würde.
   Es ist sehr fraglich, ob die von der Grundstücksbesitzerin zugesagten Beträge für die Erschließung ausreichen werden.

8. **Die Eiche als Naturdenkmal**
   Die Eiche als Naturdenkmal findet sich ziemlich mittig im ausgewiesenen Baugebiet Baufeld E. Irgendwelche Einschränkungen für den Schutz der Eiche sind nicht zu erkennen.

D.h. die nächsten Schritte aus unserer Sicht sollten sein:

1. **Bürgerbeteiligungsprozess**
2. **umfassendes Entwicklungskonzept**
3. **Hydrologisches Gutachten für das gesamte Gebiet**
4. **Inneres und äußeres Erschließungskonzept auf der Basis dieses Gutachtens**
5. **Klärung der Kosten der Erschließung und späteren Pflege**
6. **Erstellung eines Schutzkonzepts für „die Eiche"**
7. **Erst danach die detaillierte Erstellung eines fundierten Bebauungsplans**

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Einwände und hoffen auf einen verbesserten Bebauungsplan nach einer Überarbeitung und nach dem von Bürgermeister Schredl am 23.10.2025 in „Ein Ort am Wort" angekündigten Bürgerbeteiligungsprozess.

Breitenfurt

[redacted]

Stellungnahme des Ortsplaners:
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.

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.

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.

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.

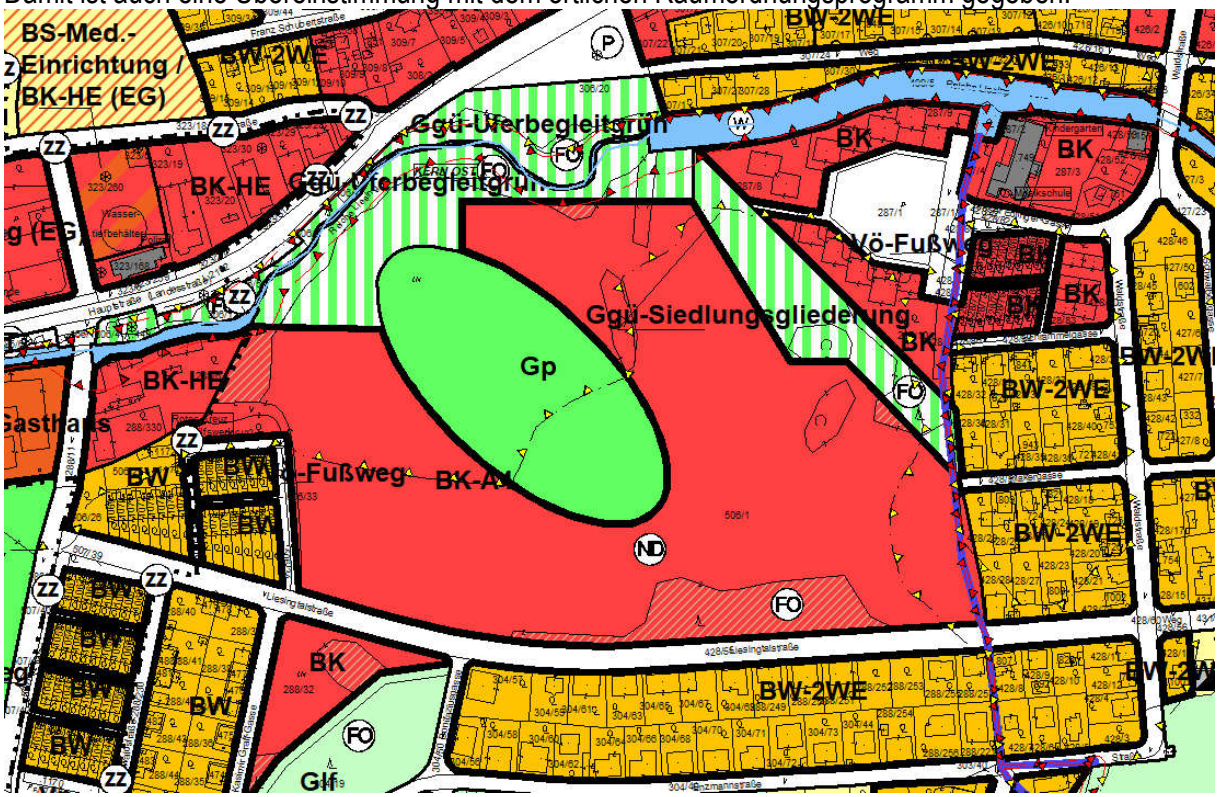


Abb. 3a derzeitig rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab mit den aktuellen Daten von der Wildbach- und Lawinenverbauung

Das Entwicklungskonzept ist nicht Bestandteil einer Teilerlassung bzw. einer Änderung eines Bebauungsplanes. Allerdings fließen natürlich viele Grundlagen und Maßnahmen auch in den geplanten Bebauungsplan ein.

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.

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 m^2.

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.

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.

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]

persönlich erhalten

Gabriel Pelikan
2384 Breitenfurt bei Wien
E-Mail: gabriel.pelikan@gmx.at

An die Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien
z.H. des Gemeinderates und des Bauamtes
Hirschentanzstraße 3
2384 Breitenfurt bei Wien

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. 14. April 2026
Zl. 1248 Blg. .....

Breitenfurt, am 10. April 2026

BETREFF: Formelle Stellungnahme gegen den Bebauungsplan der „Breiteneder Gründe" – Einspruch gegen den aufliegenden Entwurf des Bebauungsplans

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

als unmittelbar angrenzender Anrainer nehme ich innerhalb der Auflagefrist formell Stellung zum aktuellen Entwurf des Bebauungsplans für die sogenannten „Breiteneder Gründe".

Ich spreche mich **entschieden gegen die Verabschiedung dieses Bebauungsplans und den damit verbundenen Verbau der Wiese aus.** Der vorliegende Entwurf weist massive raumordnungsrechtliche, bautechnische und verkehrsplanerische Mängel auf. Er ignoriert zwingende gesetzliche Vorgaben und stellt einen massiven Eingriff in die Rechte der Anrainer dar.

Meine formellen Einwendungen begründen sich im Detail wie folgt:

1. Hochwasserschutz und wasserrechtliches Verschlechterungsverbot
Die Hochwasserereignisse der jüngsten Vergangenheit belegen die Funktion der Breiteneder Gründe als essenzielle unversiegelte Retentionsfläche. Der geplante Verbau verstoßt evident gegen das europarechtliche und nationale **Verschlechterungsverbot** (Wasserrahmenrichtlinie / WRG). Durch die massive Versiegelung und die Verdrängung der Wassermassen (insbesondere auch durch unterirdische Bauwerke wie Tiefgaragen) wird das Oberflächen- und Grundwasser zwangsläufig auf die umliegenden Grundstücke der Anrainer umgeleitet. Gemäß § 14 Abs. 2 NÖ ROG 2014 ist der Schutz vor Hochwasser zwingend zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan, der sehenden Auges eine Verschlechterung der Hochwassersituation für Anrainer provoziert, ist rechtswidrig und begründet künftige Amtshaftungsansprüche gegen die Gemeinde.

2. Fehlende Aufschließung: Liesingtalstraße ungeeignet und massives Parkplatzproblem
Ein Bauvorhaben dieser Dimension generiert ein gewaltiges Verkehrsaufkommen. Die Erschließung über die **Liesingtalstraße ist baulich und verkehrstechnisch völlig ungeeignet**. Diese Straße verfügt **nicht einmal über einen Gehsteig**! Hunderte neue Fahrten täglich (sowie der jahrelange Schwerverkehr durch Baumaschinen) auf einer derart mangelhaften Infrastruktur stellen eine akute Gefährdung der Verkehrssicherheit

– insbesondere für Fußgänger und Schulkinder – dar.
Ebenso völlig ungelöst ist die **Parkraumsituation**: Wo sollen die Fahrzeuge von Bewohnern, Besuchern, Kunden und Patienten parken? Eine oberirdische Parkplatzwüste würde den Versiegelungsgrad weiter in unzulässige Höhen treiben, während ausgedehnte Tiefgaragen im Hochwassereinzugsgebiet (Auftrieb, Grundwasserverdrängung) bautechnischer Irrsinn sind. Die gesetzlich geforderte gesicherte und verträgliche verkehrstechnische Aufschließung (NÖ BO 2014) liegt hier schlicht nicht vor.

3. Zerstörung des Ortsbildes und eklatanter Maßstabssprung
Gemäß § 56 NÖ BO 2014 ist auf den Schutz des Ortsbildes zwingend Bedacht zu nehmen. Die Umgebung der Breiteneder Gründe ist durch eine historisch gewachsene, kleinteilige Einfamilienhausstruktur geprägt. Die geplante Errichtung von großvolumigen Wohnblöcken (mit hunderten Wohneinheiten) stellt einen **brutalen Maßstabssprung** dar, der sich in keiner Weise harmonisch in das bestehende Siedlungsgefüge einfügt. Ein derartiger Fremdkörper zerstört den dörflichen Charakter dieses Ortsteils unwiederbringlich und widerspricht den raumordnerischen Zielen der Gemeindeentwicklung.

4. Unzumutbare Immissionen (Lärm und Abgase)
Gemäß § 48 NÖ BO 2014 haben Anrainer ein subjektiv-öffentliches Recht auf den Schutz vor unzumutbaren Immissionen. Durch die jahrelange Großbaustelle sowie den anschließenden Dauerbetrieb (zusätzlicher Individualverkehr von hunderten Neu-Bewohnern plus Gewerbe/Ärztezentrum) entsteht eine massive **Lärm- und Abgasbelastung**, die das ortsübliche Ausmaß weit übersteigt. Die Lebensqualität der Anrainer wird dadurch drastisch und rechtswidrig beschnitten.

5. Massive Wertminderung umgebender Immobilien
Auch wenn die Wertminderung im strengen Sinne oft als zivilrechtliches Thema abgetan wird, ist sie im vorliegenden Fall eine direkte Folge völlig verfehlter örtlicher Raumplanung. Die Kombination aus erhöhtem Hochwasserrisiko, Verkehrskollaps vor der eigenen Haustür, extremer Lärmbelastung und der Verschandelung des Ortsbildes führt zu einem dramatischen Wertverlust der angrenzenden Liegenschaften. Es ist nicht die Aufgabe der Gemeinde, durch planungsrechtliche Willkürakte das Vermögen ortsansässiger Bürger zugunsten der Renditeerwartungen eines Immobilienentwicklers zu vernichten.

6. Mangelnder Wohnungsbedarf und Vorwand „Infrastruktur" (PVZ)
Nach ständiger Judikatur muss eine derartige Baulandmobilisierung durch einen demografisch belegbaren örtlichen Bedarf gerechtfertigt sein. Dieser ist nicht vorhanden. Das Primärversorgungszentrum (PVZ) als Vorwand für den Verbau zu nutzen, ist haltlos. Mit dem Caritas-Areal (Haus Bernadette / ehem. Tennisplatz) existiert längst eine bereits versiegelte, bestens geeignete Alternative, die medizinische Versorgung sichert, ohne intakten Grünraum zu zerstören.

7. Fehlende Bürgerbeteiligung und demokratiepolitischer Affront
Es zeugt von einem erschreckenden Demokratieverständnis, wie hier mit den Bürgern umgegangen wird. Bei der Volksbefragung haben sich über 71 % der Breitenfurter klar

GEGEN den Verbau der Wiese ausgesprochen. Anstatt echte, ergebnisoffene Bürgerbeteiligungsverfahren aufzusetzen und die Anrainer in die Planung miteinzubeziehen, wird hier im Hinterkämmerchen über die Köpfe der Betroffenen hinweg geplant ("Drüberfahren"). Das ist ein eklatanter Bruch des demokratischen Vertrauens.

8. Zerstörung des Mikroklimas und Entstehung eines „Urban Heat Island"-Effekts
Die Breiteneder Gründe fungieren als essenzieller „grüner Mittelpunkt" der Gemeinde. Diese unversiegelte, zusammenhängende Wiesenfläche dient als unverzichtbares Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise, die in den Sommermonaten als natürliche Klimaanlage für die angrenzenden Siedlungsbereiche wirkt.
Eine großflächige Versiegelung und der geplante Massivbau führen unweigerlich zur Bildung einer sogenannten städtischen Wärmeinsel („Urban Heat Island"). Die Speicherung von Wärme durch Beton, Asphalt und große Baukörper wird das lokale Mikroklima drastisch aufheizen und die lebenswichtige nächtliche Abkühlung unterbinden.
Gemäß den verbindlichen Zielen des NÖ ROG 2014 ist auf den Klimaschutz und insbesondere auf die **Anpassung an den Klimawandel** zwingend Bedacht zu nehmen. Die bewusste Vernichtung eines bestehenden Frischluftkorridors zugunsten einer dichten Bebauung konterkariert diese gesetzlichen Vorgaben vollends. Die Errichtung eines Hitzepols inmitten der Gemeinde stellt eine erhebliche, gesundheitsgefährdende Belastung (Hitzestress in Tropennächten) für die Anrainer dar. Ein Bebauungsplan, der im Jahr 2026 die klimatologischen Realitäten derart ignoriert, ist fachlich obsolet und unzumutbar.

9. Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und Verhinderung von „Salamitaktik"
Ein Bauprojekt dieser enormen Größenordnung (hunderte Wohneinheiten, PVZ, Gewerbeflächen, massive Tiefgaragen und weitreichende Bodenversiegelung) in einer ökologisch und hydrologisch hochsensiblen Zone (Hochwassereinzugsgebiet der Liesing) wirft zwingend die Frage der UVP-Pflicht nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G 2000) auf. Es besteht der begründete Verdacht, dass hier die Schwellenwerte für ein UVP-pflichtiges Städtebauvorhaben (gemäß Anhang 1 UVP-G) erreicht oder überschritten werden.
Es ist rechtlich unzulässig, ein derartiges Projekt durch künstliche Aufsplitterung in mehrere kleinere Bauabschnitte („Salamitaktik") an der UVP-Pflicht vorbeizuschleusen. Ein Bebauungsplan, der die planerischen Voraussetzungen für ein potenziell UVP-pflichtiges Großprojekt schafft, ohne dass diese fundamentale Vorfrage rechtskräftig von der Landesbehörde geklärt ist, leidet an einem gravierenden inhaltlichen Rechtsmangel.

10. Fehlen einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) auf Ebene der Raumordnung
Streng zu trennen von der projektbezogenen UVP ist die pflichtige Strategische Umweltprüfung (SUP) auf Planebene. Gemäß den europarechtlichen Vorgaben (SUP-Richtlinie) und den Bestimmungen des NÖ ROG 2014 bedürfen Pläne und Programme, die den Rahmen für die künftige Genehmigung von umweltrelevanten Projekten setzen oder erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen, zwingend einer SUP.
Der vorliegende Bebauungsplan bereitet durch die Festlegung massiver Bauvolumina

und hoher Versiegelungsgrade in einer nachweislichen Hochwasserrisiko- und Sensibilitätszone genau diesen Rahmen. Die erheblichen kumulativen Umweltauswirkungen auf den Wasserhaushalt, das Mikroklima und die Verkehrsbelastung müssen ganzheitlich in einem formellen Umweltbericht evaluiert werden. Die Erlassung des Bebauungsplans ohne vorherige und vollständige Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung stellt einen gravierenden Verfahrensmangel dar und macht den Plan gesetzwidrig.

FAZIT UND ANTRÄGE:
Die Gemeinde darf ihre Planungshoheit nicht aus Angst vor Klagen der Bauwerber aufgeben oder sich in einen vermeintlichen „Regulativ"-Kompromiss flüchten.

Ich fordere folgende Schritte:

1. **Den Entwurf des Bebauungsplans in dieser Form wegen massiver baurechtlicher, wasserrechtlicher und verkehrstechnischer Mängel zurückzuweisen.**
2. **Die Erschließung (Verkehrssicherheit auf der gehsteiglosen Liesingtalstraße) und die Hochwasserauswirkungen (Verschlechterungsverbot) durch externe, völlig unabhängige Sachverständige neu beurteilen zu lassen.**

Ich erwarte mir eine detaillierte, rechtlich und sachlich fundierte Beantwortung (per E-Mail) meiner Einwendungen im Rahmen der Gemeinderatssitzung und bitte um schriftliche Bestätigung des fristgerechten Eingangs dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

Stellungnahme des Ortsplaners:

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.

Bezüglich der Überdeckung von Tiefgaragen wird folgende Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die im Verordnungstext folgendermaßen formuliert ist:
§ 17, Abs. (3) Tiefgaragen, die eine Überdeckung mit Erdreich von mindestens 60 cm aufweisen, zählen nicht zur versiegelten Fläche.

Erläuterung: Die Überdeckung mit Erdreich von mindestens 60 cm ergibt sich aus der Überlegung, dass man damit bei der doppelten gesetzlichen Mindesthöhe laut § 31, Abs. 9 NÖ ROG 2014 ist.
Die Gesetzesbestimmung lautet:

> *(9) Zur Ortsbildgestaltung oder um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen zu Freiflächen erklärt werden. Auf diesen Freiflächen dürfen keine Vorhaben nach § 14 und § 15 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, errichtet werden. Ausgenommen sind Vorhaben, die zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und die für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind.*

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.

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.

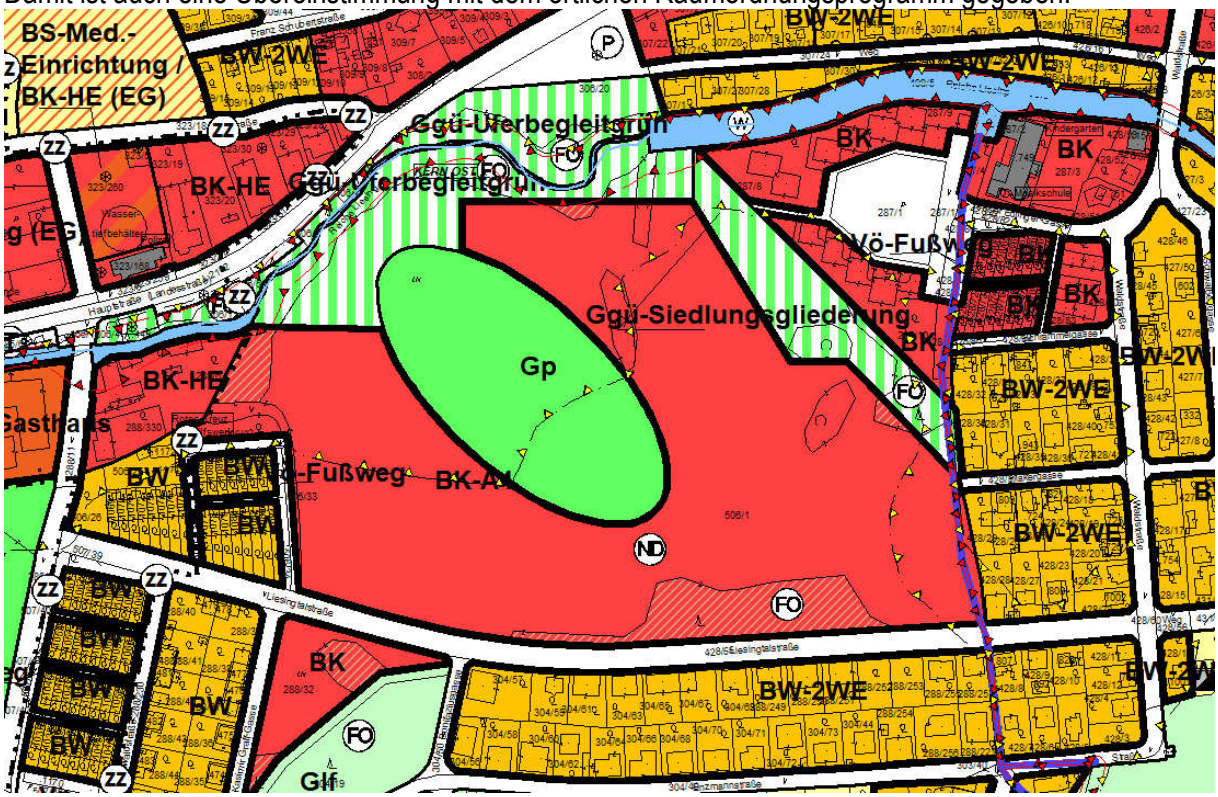


Abb. 3a derzeitig rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab mit den aktuellen Daten von der Wildbach- und Lawinenverbauung

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.

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.

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.

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.

In der niederösterreichischen Raumordnung ist die rechtliche Lage klar getrennt:
Der Bebauungsplan regelt lediglich die konkrete Ausgestaltung (z. B. Bauklasse, Fluchtlinien, Bebauungsdichte). Da die übergeordnete Flächenwidmung bereits im Raumordnungsprogramm einer SUP unterzogen wurde, **ist der Bebauungsplan in NÖ grundsätzlich von der gesetzlichen SUP-Pflicht befreit.**
Örtliches Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan & Entwicklungskonzept): Hier besteht bei der Neuaufstellung oder bei wesentlichen Änderungen eine generelle SUP-Pflicht bzw. die Verpflichtung zu einem Prüfverfahren (Screening).

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).

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

[redacted]:

persönlich übergeben
[redacted]
14.4.26

Post eing. Nr.: 1274

Abs.:

[redacted]

An

den Bürgermeister und den Gemeinderat von Breitenfurt

Hirschentanzstraße 3

2384 Breitenfurt

Breitenfurt, am 12. April 2026

Stellungnahme zum derzeit aufliegenden Änderungsentwurf des Bebauungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren!

Eine Verbauung des hier angesprochenen Areals liegt weder im Interesse der Mehrheit der hier ortsansässigen Bevölkerung noch der unmittelbar betroffenen Menschen. **Das bedeutet, der für solche Veränderungen nötige Wunsch der eigenen Bevölkerung ist nicht gegeben! Der Bebauungsplan wurde OHNE eingehender, sorgfältiger Prüfung durch unabhängige Experten (im Auftrag der Gemeinde) erstellt.**

Die Volksbefragung zum „Generationenplan" vom 20. Jänner 2019 ergab mit 57,4% ein deutliches **NEIN** zu einer vertraglichen Sicherstellung der Verbauung der Breiteneder-Gründe.

Die neuerliche Volksbefragung vom 8. Dezember 2024 über die mögliche Verbauung der Breiteneder-Gründe hat wieder ein eindeutiges Ergebnis ergeben:

Bei einer Wahlbeteiligung von 71,4 % haben 62,4 % die Frage 1 mit **Nein** beantwortet und 56,8 % Frage 2 mit **NEIN**.

Ein Ziel der örtlichen Raumplanung ist die Anhebung der Lebensqualität. Dieses Ziel wird im nun vorliegenden Plan deutlich verfehlt!

- Wie zuletzt das Hochwasser im Herbst 2024 zeigte, werden die Liegenschaften im Umfeld bei Starkregenereignissen überflutet, Grund- und Hangwasser richten bereits jetzt, wo dieses Areal noch Wasser aufnehmen kann, Schäden an.
- Der zu erwartende Zuzug wirkt sich u.a. auf Kindergärten, Schule, Abwassermanagement etc. aus und widerspricht somit einem sparsamen Umgang mit immer geringeren und begrenzten öffentlichen Mitteln.
- Die Hauptstraße, in Folge B13, ist zu Stoßzeiten bereits überlastet, wir alle kennen die morgendlichen Stauberichte im Radio.
- Die mit dem starken Verkehrsaufkommen zusammenhängenden Faktoren wie Lärm und Schadstoff-Emissionen belasten die Bevölkerung bereits jetzt massiv.

Konkrete Studien oder Gutachten mit validierten Ergebnissen zu all diesen Punkten wurden von der Gemeindeführung bisher nicht eingeholt und fehlen daher. Ohne solche Abwägungen sind die Folgen der Verbauung des derart großen Areals im Bereich der Hochwasserzone nicht einzuschätzen und daher hochriskant.

Wir behalten uns vor Regressionsanforderungen an die Gemeinde wegen der Wertminderung (z.B. Hochwasser) unseres Eigentums zu stellen.

Im Sinne vorausschauender Konfliktminimierung, Schadensbegrenzung und der Berücksichtigung des öffentlichen Interesses (siehe Ergebnisse der Volksbefragungen) ersuchen wir dringend, von der Bebauung der Breiteneder-Gründe abzusehen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und die Berücksichtigung unserer Anliegen als Bürger*innen von Breitenfurt.

Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

Stellungnahme des Ortsplaners:

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.

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.

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

[redacted]

Persönlich abgeben
14.4.2026, 17[55]
Posteing. Nr.: 1275

An den Bürgermeister und den Gemeinderat von Breitenfurt

Hirschentanzstraße 3

2384 Breitenfurt

Breitenfurt 14.4.26

Stellungnahme zum derzeit aufliegenden Änderungsentwurf des Bebauungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren!

Als Unterlieger des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks („Breitenedergründe") haben wir die Sorge, dass durch die Bebauung die Hochwassergefahr steigt. Beim Hochwasser im September 2024 ist der Liesingbach ca. 20 cm unter unserem Gartenniveau geflossen. Es kam zu Wassereintritten im Keller. Durch die Bebauung der Wiese erhöht sich logischerweise der Wassereintrag in die Liesing und führt dadurch zu einer höheren Wasserführung der Liesing. Die angedachten Hochwasserschutzmaßnahmen reichen bei Ereiignissen von mehreren Tagen andauernden Regenfällen wie im Jahr 2024, sicher nicht aus.

Wir ersuchen Sie , diesem Punkt die erforderliche Aufmerksamkeit zu widmen und entsprechend zu handeln.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Be 1/2

[redacted]

14.9.24

Be 2/2

Stellungnahme des Ortsplaners:

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.

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

[redacted]

Birgit Weissenberger

Von: Office Breitenfurt
Gesendet: Dienstag, 14. April 2026 09:52
An: Birgit Weissenberger
Cc: Christian Leisser
Betreff: WG: Stellungnahme Bebauungsplan

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. 14. April 2026
Zl. 1249 Blg. .....

EINGANGSPOST

[redacted]

Gesendet: Dienstag, 14. April 2026 06:25
An: Office Breitenfurt <office@gemeinde-breitenfurt.at>; wolfgang.schredl@oevp-breitenfurt.at
Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ergänzend zu meiner ersten Stellungnahme bringe ich folgendes vor:

Zunächst sei vorausgeschickt, dass der Gemeinderat die eingelangten Stellungnahmen inhaltlich "in Erwägung ziehen" muß. Es genügt nicht, wenn das Planungsbüro empfiehlt, der Stellungnahme nicht nachzukommen.

"Bedeutung von „in Erwägung ziehen“: *Gemäß der Rechtsprechung (z.B. VfSlg 10.207/1984, bestätigt in V 4/2017) bedeutet dies nicht zwingend eine inhaltlich detaillierte Auseinandersetzung in der Gemeinderatssitzung selbst, aber eine inhaltliche Behandlung und Berücksichtigung bei der Entscheidungsfindung"*

Kritikpunkte:

*** Unrichtige Information der Bürger im Vorfeld, aber auch bei der Auflage.**

Der Bürgermeister bemühte sich konsequent, der Bevölkerung zu vermitteln, dass der Bebauungsplan das "kleinere Übel" sei und ohne Bebauungsplan könnte "ohne Einschränkungen in sehr großem Umfang" gebaut werden.

Aus dem Auflagetext:

Verfassungsgerichtshof - Mit dieser Entscheidung steht der BIP Immobilienverwalt schaft mbH nunmehr der Gang zu den Höchstgerichten binnen 6 Wochen offer kann Verordnungen aufheben. D.h. er könnte nun, wenn er den Argumenten der E lienverwaltung Gesellschaft mbH folgt, alle entsprechenden Verordnungen mange ßigkeit aufheben.

Mögliche Gefahr im Verzug - Betroffen wären die beiden Verordnungen der Frei gungen, die Verordnung der Bausperre und u. U. sogar die Widmung „Grünland P Ellipse (!). Da damit die Aufschließungszone wegfiele, wäre eine Bebauung unmit lich und – sollte bei der Beantragung kein Bebauungsplan gelten – sogar ohne Eir gen und in sehr großem Umfang.

S

Er behauptete sogar, dass ohne Bebauungsplan 700 Wohnungen möglich wären, vergaß aber dazuzusagen, dass die Gemeinde natürlich jederzeit neue Bausperren beschließen könnte.

Es ist KEINE Gefahr im Verzug. Selbst wenn der unwahrscheinliche Fall eintreten sollte, dass der VfGH sämtliche Verordnungen der Gemeinde aufhebt, kann nicht "unmittelbar" und "ohne Einschränkungen" gebaut werden. Außerdem dauern VfGH Entscheidungen in der Regel mehrere Jahre.

Daher ist KEINE EILE notwendig, sonden es bedarf einer ausführlichen und nachvollziehbaren Grundlagenforschung.

*** Niemandem steht ein Rechtsanspruch auf die Erlassung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes zu.**

So hat der VwGH in seinem Beschluß vom 10.2.1976, 260/76, VwSlg 8987A/1976, ausgeführt, dass ein Recht auf Mitwirkung an der Erzeugung eines derartigen generellen Verwaltungsaktes nach den Grundsätzen der österreichischen Rechtsordnung auch jenen Personen nicht zusteht, die von einem derartigen Verwaltungsakt möglicherweise betroffen werden.

Umso mehr verwundert es, dass hier nach den Wünschen der Grundeigentümer der Bebauungsplan gestaltet werden soll. Dass diese sogar "Der Gemeinde ein Ultimatum" gestellt haben: https://noe.orf.at/stories/3331860/

CHRONIK

Breitenfurt: Firma stellt Gemeinde Ultimatum

Rund um ein geplantes Bauprojekt in Breitenfurt mit 300 Wohnungen und einer Primärversorgungseinheit könnte die Immobilienfirma demnächst den Rechtsweg beschreiten. Gibt es bis 23. Jänner keine Lösung, will man Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof einbringen.

28. November 2025, 10.07 Uhr Teile

Weiters, dass die Grundeigentümer gegenüber dem Kurier vom 8.4.2026 selbst zugeben, die "Gemeinde unter Druck zu setzen" und deshalb eine VfGH Beschwerde eingebracht haben.

stück aufgelegt. Damit schien der Weg für eine Einigung frei. Doch nun hat die BIP trotzdem eine Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof eingebracht, wie Rechtsanwalt Michael Mendel bestätigt. Als Abbruch der Bemühungen um eine gemeinsame Lösung sei dies dennoch nicht zu verstehen, betont Mendel. Eher als zusätzliches Druckmittel.

Allein diese Vorkommnisse lassen an der Rechtmäßigkeit dieses Bebauungsplanes stark zweifeln.

*** Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 29 folgendermaßen zu gestalten:**

§ 29 Erlassung des Bebauungsplans

1. *(1)Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesonders seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für*
    - -

      die Bebauung und

    - -

      die Verkehrserschließung

2. *festzulegen.*
3. *Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.*

Hier wurde weder auf die Ortsbildgestaltung noch auf die Umwelt Rücksicht genommen, sondern es stand offenbar die Gewinnmaximierung der Grundeigentümer im Vordergrund.

*** Fehlendes Ortsentwicklungskonzept**

Es sollen willkürlich massive Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, ohne Plan und Ziel.

*** Keine Ermittlung des Wohnungsbedarfes der Breitenfurter Bevölkerung.**

Es ist nicht anzunehmen, dass die Breitenfurter 300 bis 500 teure Bauträgerwohnungen benötigen.

*** Kein Hochwasserschutz.**

Auch wenn in den Bebauungsvorschriften Freiflächen zur Versickerung des Wasser vorgeschrieben werden, so ist das nicht ausreichend. Es wird keine Höhe der Erdüberdeckung vorgeschrieben und keine Einschränkung der unterirdischen Versiegelung. Auch durch Tiefgaragen etc. wird die Wasserversickerung beeinträchtigt.

*** Kein Schutz des naturdenkmalgeschützten Baumes:**

Es müßte, um diesen Baum zu schützen, eine Baufluchtlinie herumgelegt werden in ausreichendem Abstand, um auch die Wurzeln zu schützen.

*** Keine Einschränkungen der Wohneinheiten.**

Die behaupteten maximal 300 Wohnungen können mittels Bebauungsplan nicht sichergestellt werden. Da müßte eine Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan verordnet werden: zB Maximal 20 Wohneinheiten pro Parzelle. Bei 15 Parzellen wären das dann 300 Wohneinheiten.

*** Keine Lösung der Verkehrsprobleme, die durch Schaffung der Wohneinheiten entstehen werden.**

*** Keine Ermittlung der Infrastrukturkosten, die auf die Gemeinde zukommen, die - laut Bürgermeister - ohnehin schon finanziell schlecht dasteht.**

*** Keine Verpflichtung das PVE zu errichten. Das müßte im Flächenwidmungsplan mit einem Sondergebiet fixiert werden.**

Abschließend wäre zu sagen, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf in keiner Weise den Vorgaben des NÖ-Raumordnungsgesetzes entspricht und niemals vor dem VfGH halten würde. Es ist lediglich ein UNZULÄSSIGES Entgegenkommen den Grundeigentümern gegenüber zu erkennen, die der Gemeinde ein "Ultimatum" gestellt haben und sie mittels VfGH-Beschwerde "bedrohen". Der Gemeinderat hat aber Verodnungen FÜR DIE BEVÖLKERUNG zu beschließen und nicht finazielle Interessen von Immobilienentwicklern in den Vordergrund zu stellen. Die Bevölkerung hat in zwei

Volksbefragungen die Ablehungen dieser Wiesenbebauung deutlich dargelegt. Das wäre die Vorgabe, nach der sich alle Gemeindemandatare und besonders der Bürgermeister zu richten hätten! Offenbar haben in Breitenfurt die Immobilenentwickler die Ortsplanung übernommen und die Steuerzahler sollen die Infrastrutur bereitstellen. Auch die Gemeinde Perchtoldsdorf ist betroffen, da die Mittelschule keinen Platz mehr für zusätzliche Schüler hat und vergrößert werden müßte. Der Bürgermeister präsentiert sich hier als Bauträgermeister.

lg

[redacted]

Stellungnahme des Ortsplaners:

Grundsätzliches zu einer Stellungnahme:

Rechtlich bzw. verfahrensmäßig wird damit betont, dass die Entscheidungsverantwortung beim Gemeinderat liegt. Er muss sich mit den wesentlichen Argumenten der Stellungnahme auseinandersetzen und erkennen lassen, dass diese tatsächlich erwogen wurden.

Unrichtige Information der Bürger im Vorfeld

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.

Niemandem steht ein Rechtsanspruch auf die Erlassung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes zu:

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.

§ 29 Erlassung des Bebauungsplans

(1) Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesonders seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für

- *die Bebauung und*
- *die Verkehrserschließung*

festzulegen.

Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.

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.

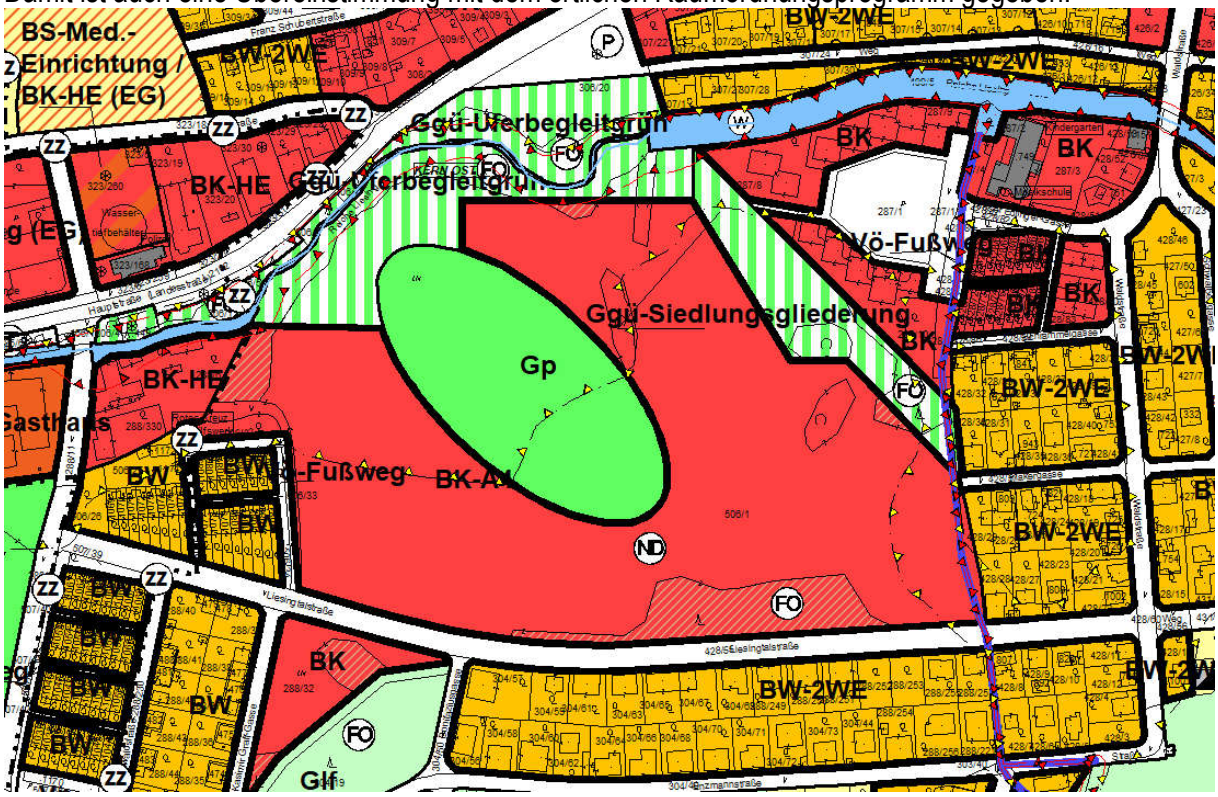


Abb. 3a derzeitig rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab mit den aktuellen Daten von der Wildbach- und Lawinenverbauung

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.

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.

Fehlendes Ortsentwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept ist nicht Bestandteil einer Teilerlassung bzw. einer Änderung eines Bebauungsplanes. Allerdings fließen natürlich viele Grundlagen und Maßnahmen auch in den geplanten Bebauungsplan ein.

Keine Ermittlung des Wohnungsbedarfes der Breitenfurter Bevölkerung

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.

Kein Hochwasserschutz

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

Bezüglich der Überdeckung von Tiefgaragen wird folgende Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die im Verordnungstext folgendermaßen formuliert ist:
§ 17, Abs. (3) Tiefgaragen, die eine Überdeckung mit Erdreich von mindestens 60 cm aufweisen, zählen nicht zur versiegelten Fläche.

Erläuterung: Die Überdeckung mit Erdreich von mindestens 60 cm ergibt sich aus der Überlegung, dass man damit bei der doppelten gesetzlichen Mindesthöhe laut § 31, Abs. 9 NÖ ROG 2014 ist.
Die Gesetzesbestimmung lautet:

> *(9) Zur Ortsbildgestaltung oder um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen zu Freiflächen erklärt werden. Auf diesen Freiflächen dürfen keine Vorhaben nach § 14 und § 15 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, errichtet werden. Ausgenommen sind Vorhaben, die zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und die für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind.*

Kein Schutz des naturdenkmalgeschützten Baumes
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 m^2.

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.

Keine Einschränkungen der Wohneinheiten.

Wohneinheiten können nicht im Bebauungsplan, sondern nur im örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) beschränkt werden´.

Keine Lösung der Verkehrsprobleme. die durch Schaffung der Wohneinheiten entstehen werden

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.

Keine Ermittlung der Infrastrukturkosten. die auf die Gemeinde zukommen. die – laut Bürgermeister - ohnehin schon finanziell schlecht dasteht
In einem Raumordnungsvertrag abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Breitenfurt und der BIP-Immobilienverwaltung Ges.m.b.H. werden die zukünftigen Infrastrukturabgaben geregelt.

Keine Verpflichtung das PVE zu errichten. Das müsste im Flächenwidmungsplan mit einem Sondergebiet fixiert werden.
Auch im Bauland- Kerngebiet ist die Errichtung und Betreibung eines Primärversorgungszentrums möglich. Eine Umwidmung ist nicht notwendig, da hierfür eine vertragliche Absicherung vorgesehen ist.

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

[redacted]

An
Marktgemeinde Breitenfurt
Hirschentanzstraße 3
2384 – Breitenfurt

Marktgemeinde
2384 Breitenfurt, N.-Ö.
eingel. 15. April 2026
Zl. 1284 Blg. .....

Breitenfurt, 10.4.2026

Betreff: Stellungnahme zum Änderungsentwurf des Bebauungsplans gemäß Kundmachung vom 6.3.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Eigentümer der Parzellen 304/65 und 304/67 und unmittelbarer Anrainer jenes Areals für welches aktuell ein Vorschlag zum Bebauungsplan aufgelegt ist, möchten wir folgende Stellungnahmen abgeben:

1. Durchwegung: Der vorgelegte Bebauungsplan folgt offenbar dem im Oktober 2025 von der Eigentümerin vorgeschlagenen Projektvorschlag. In diesem Projektvorschlag wurde bei der Präsentation für Gemeinderäte am 10.10.2025 die geplante Durchwegung dargestellt. Da diese aber nur eine Möglichkeit der Nutzung der Fläche gemäß vorliegendem Entwurf des Bebauungsplanes darstellt, ist diese in der präsentierten Form keineswegs sichergestellt. Um eine für die Gemeinde sinnvolle Durchwegung letztendlich sicherzustellen, müssen bereits im Bebauungsplan entsprechende Vorgaben enthalten sein. Da hinsichtlich Durchwegung nichts erkennbar ist, beantragen wir den Bebauungsplan diesbezüglich nochmals zu überarbeiten.

2. Bebauungsdichte: Im Spruch des Landesverwaltungsgerichtes vom 3.2.2026 wird in Pkt. 2.3 auf §16 (1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes verwiesen. Dort heißt es wörtlich zum Thema Kerngebiete: „... Kerngebiete, ... , welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen ...". Der vorliegende Bebauungsplan folgt jedoch unserer Auffassung nicht einer harmonischen Anpassung an die bereits bestehende Umgebung.

   Begründung: Das Areal, für welches der Bebauungsplan erstellt wird, grenzt größtenteils an Flächen bei denen die Bauplatzausnützung gemäß Dichtediagramm (siehe Verordnung vom 19.8.2024 der Marktgemeinde Breitenfurt) vorgegeben ist. Nur an der nordöstlich angrenzenden Fläche stehen Wohnbauten, welche eine Bauweise im Sinne des Ortsbildes rechtfertigen würden, die dem vorliegenden Vorschlag des Bebauungsplanes entsprechen. Selbst diese passen nicht zum weiteren (östlich) angrenzenden Ortsgebiet. Einem möglichen Argument, dass es sich hier um eine Kernzone handelt, muss insofern widersprochen werden, als selbst nördlich des Areals Grundstücke in der Kernzone die Bebauungsdichte gemäß Dichtediagramm vorgeschrieben haben.

   Aus den dargelegten Ausführungen ergibt sich, dass sich die im Bebauungsplan vorgegebene Bebauungsdichte nach unserer Auffassung an jener des Dichtediagramms orientieren sollte. Dieses gibt gemäß Verordnung für Grundstücke über 3000m² - welche im gegenständlichen Fall relevant ist - eine maximale Bebauung von 10% der Fläche vor. Ein Abgehen von dieser Vorgabe würde nicht nur den selbst gegebenen Vorgaben für das Ortsbild widersprechen, sondern auch eine Ungleichbehandlung gegenüber allen umliegenden Grundeigentümern darstellen.

Die von BIP Immobilien genannten Zahlen zum nachgebesserten Projektvorschlag im Herbst 2025 sind 10650m² verbaute Fläche bei 58250m² Bauland. Dies stellt somit eine deutliche Überschreitung bei Zugrundelegung des Dichtediagramms dar. Wir beantragen die Bebauungsdichte je Baufeld gemäß Dichtediagramm analog zur im Gemeindegebiet bestehenden Verordnung zur Bauplatzausnützung anzugeben und ersuchen um entsprechende Überarbeitung der Angaben zur Bebauungsdichte.

3. Bebauungshöhe: Analog zu den Ausführungen aus Punkt 2 sind auch die angegebenen Bebauungshöhen nicht dem Ortsbild entsprechend im vorgeschlagenen Bebauungsplan angegeben. Denn auch in diesem Punkt ist es aus unserer Sicht nicht korrekt von den ausschließlich „an einer Ecke" des Areals befindlichen Gebäudehöhen (Josef-Edlinger-Gasse) auszugehen, sondern es sind auch alle anderen umgebenden Gebäude mit einzubeziehen. Hier sei nochmals darauf verwiesen, dass am Beispiel des angrenzenden Kerngebietes nördlich der Hauptstraße die Widmung als Kerngebiet nicht ausschlaggebend für die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe sein kann, sondern vielmehr auf die bereits angrenzend an das Areal bestehenden Gebäudehöhen Bezug zu nehmen ist. Daraus resultiert, dass zumindest für die Baufelder C, D, E, F und G die maximale Bauhöhe jedenfalls nicht mehr als 8m, wie in 288/32 vorgegeben, sein sollte. Wir ersuchen daher um entsprechende Überarbeitung der zulässigen Bebauungshöhe.

[redacted]

enberger

	Michael Klinger
det:	Dienstag, 14. April 2026 21:00
	Birgit Weissenberger
etreff:	WG: Stellungnahme zum Bebauungsplan
Anlagen:	Stellungnahme zum Bebauungsplan Lesch.pdf

EINGANGSPOST

[redacted]

Gesendet: Dienstag, 14. April 2026 18:55
An: Office Breitenfurt <office@gemeinde-breitenfurt.at>
Cc: Michael Klinger <klinger@gemeinde-breitenfurt.at>
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich bitte unsere beiliegende Stellungnahme zum derzeit aufgelegten Entwurf des Bebauungsplanes (AZ: BBPLÄnd-2026-1) zu berücksichtigen.

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
  Da das Baufeld B ausschließlich der Errichtung eines PVZ (Primärversorgungszentrum) dienen soll (vgl. Beilage 13) (hier sind auch die geplanten Parklätze ersichtlich), wird die Barkasse I oder II festgelegt, um möglichst flexibel in der Objektgestaltung zu sein.
- 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	~~3.101,50~~ 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

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]:

eingelangt
16.4.26

[redacted]

EINGELANGT
Marktgemeinde Breitenfurt
16. April 2026
Bauprotokoll Zl. .....
Beilagen: .....

Herrn
Bgm. Wolfgang Schredl und den
Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt

Hirschentanzstraße 3
2384 Breitenfurt

Breitenfurt, 14. April 2026

Stellungnahme zum derzeit aufliegenden Änderungsentwurf
des Bebauungsplanes

Der Plan zeigt sich für mich als eine exakte Übernahme des Bebauungsvorschlages der Bauwerberin und nicht der Marktgemeinde Breitenfurt. Im Plan sind keine Wohnungsgrößen und Zufahrstwege zu den einzelnen Wohnhäusern ersichtlich.

Es gibt meines Wissens nach keine Bedarfserhebung zu Eigentums- und Mietwohnungen unserer Breitenfurter Bevölkerung.
Für den Standort zur Errichtung bzw. Erweiterung eines PVZs gibt es mehrere Alternativmöglichkeiten.

Die Auflagen, die zur Umsetzung des Projektes notwendig sind, können verkehrstechnisch nicht erfüllt werden, da wir nur eine einzige Straße nach Wien zur Verbindung haben. Das Verkehrsaufkommen in der Waldstraße, Liesingtalstraße und Hirschentanzstraße wäre enorm. Von der Parkplatzsituation ganz abgesehen. In den Tiefgaragen ist fraglich, ob wirklich für jede Wohnung 2 Abstellplätze vorgesehen sind. Von Besucherautos ganz abgesehen.
Ich als Anrainer müsste mir überlegen meinen Vorgarten zu versiegeln um mein Fahrzeug in Hausnähe abstellen zu können. Wobei ich möglicherweise dies nicht könnte wegen Versiegelungsverbot.

Ich wohne seit 67 Jahrten hier in der Liesingtalstraße. Für mich ist der Verbau der Wiese in dieser Form eine absolute Verschlechterung meiner Wohnqualität und ein enormer Wertverlust. Wem könnte man meine Liegenschaft noch schmackhaft machen mit der Aussicht auf Vorstadtgebiet mit Hochhäusern!

Der Zuzug von so vielen Menschen bedeutet massive Änderung der Infrastruktur - Kläranlage, Kindergarten, Schule tec. - das bedeutet Mehrkosten für uns alle! Siehe auch Wertstoffsammelzentrum. Da ist das in Aussicht gestellte Geld der Bauwerberin einTropfen auf den heißen Stein.

Das letzte Hochwasser hat auch gezeigt, wie wichtig die Wiese als Retensionsbecken war.

In den Medien ist immer zu hören, dass man von Versiegelungen dieser Größenordnung abkommt. Warum will man hier trotz mehrmaliger Ablehnung durch die Breitenfurter Bervölkerung diesen Bebauungsplan unbedingt umsezten? Es besteht kein Bedarf und kein Einverständnis durch einen Großteil der Breitenfurter Bevölkerung!

Breitenfurt soll ein Naherholungsgebiet mit Wohnqualität und sauberer Luft bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Stellungnahme des Ortsplaners:
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.

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.

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.

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.

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]

An die
Marktgemeinde Breitenfurt
Hirschentanzstraße 3
2384 Breitenfurt

Stellungnahme zum vorliegenden Änderungsentwurf des Bebauungsplanes und der Bebauungsbestimmungen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Fristgerecht gebe ich folgende Stellungnahme mit Fragen zum aufgelegten Änderungsentwurf des Bebauungsplanes mit Bebauungsbestimmungen ab. Im Sinne des Informationsfreiheitsgesetzes ersuche ich sie mir ihre Antworten schriftlich zu übermitteln.

Mit dem aufliegenden Entwurf der Änderung zum Bebauungsplan und den Bebauungsbestimmungen für das gegenständliche Grundstück ist aus meiner Sicht leider offensichtlich, dass

- die Verantwortlichen in der Gemeinde nicht bestrebt sind, die Lebensqualität in der Gemeinde zu erhalten und die Meinung eines überwiegenden Teils der Bevölkerung zu berücksichtigen und die vorherrschenden aggressiven Divergenzen mit einem Kompromiss im Bebauungsplan friedvoll zu lösen.
- die hohen in Breitenfurt herrschenden Baulandreserven nicht berücksichtigt wurden,
- der soziale Aspekt und ein leistbares Wohnen keine Bedeutung haben,
- das Ortsbild irrelevant ist und begangene Fehler wie die Lage und der Bau der Edlinger Bauten wiederholt werden,
- Breitenfurt keine Ortszielvereinbarung hat,
- und dass den Wünschen einer Bauwerberin lieber entsprochen wird als den Wünschen der Wähler*innen und der Bevölkerung in Breitenfurt.

- Der vorliegende Entwurf eines Bebauungsplanes zeigt große Parallelen zu dem Konzept der Bauwerberin.

Frage: In welchen Punkten und worin unterscheiden sich die Wünsche und das Konzept des BIP von dem vorliegenden Entwurf?
Frage: Bestätigt der vorliegende Entwurf, dass die Aufschließungsbedingungen für die Bauwerberin als erfüllt anzusehen sind? Wenn nicht, wie wird das begründet?

- Eine erforderliche Kostenrechnung die die Ausgaben der Gemeinde für dieses Projekt und die Einnahmen aus diesem Projekt gegenüberstellt fehlt, ist aber ein entscheidender Punkt für die Ausführungen im Bebauungsplan.

Frage: Wie sieht diese Ausgaben-Einnahmen Kostenrechnung aus?

- Der vorliegende Bebauungsplan muss auch den bestehenden Aufschließungsbedingungen entsprechen

Frage: Welche Grundlagen, Gutachten, Berechnungen, Bedarfserhebungen etc. wurden daher für den Bebauungsplan beigezogen oder erarbeitet?

Frage: Wie wurden sie berücksichtigt und umgesetzt?

- Entlang der Breitenfurter Straße von Breitenfurt bis nach Liesing entstehen und werden entstehen derzeit bekannt rund 180 Wohnungen.

Frage: wie und in welchem Ausmaß wurden diese Bauvorhaben im Entwurf berücksichtigt?
Frage: Wird davon ausgegangen, dass es für Wohnungssuchende von einem größeren Vorteil ist in Breitenfurt zu wohnen als in Wien und wenn diese Annahme besteht. warum?

- Im Motivenbericht ist bezüglich § 12 Niederschlagwässer (Dachwässer) im Abs. 1. angeführt, dass die Niederschlagswässer bis zu einem 10-jährigen Ereignis auf Eigengrund zu versickern sind, darüber hinaus ist eine Ableitung in den Mischwasserkanal möglich.

Frage: Wie passt dies mit den Bestrebungen der Gemeinde zusammen, Regenwasser und Kanal getrennt zu führen um bei Starkregeereignisse die Kläranlage durch den Mischwasserkanal nicht zu überfordern und übergehen zu lassen (Binden und andere über das WC entsorgte Utensilien finden sich in der reichen Liesing nach der Kläranlage), zumal durch die möglichen neuen vielen Bewohner*innen der Kanal so und so stärker belastet wird, und wie das Hochwasser im September 2024 gezeigt hat, auch das Wasser aus den Kanalöffnungen fontänenmäßig herausgeschossen ist?
Frage: Welche Wassermengen entsprechen einem 10-jährigen Ereignis und wie viel Fläche zum Versickern ist dafür erforderlich? Sind hierbei schon die klimawandelbedingten Extremregenverhältnisse berücksichtigt?
Frage: Wenn eine Ableitung in den Mischkanal möglich ist, wird dann die erforderliche Rückstauebe berücksichtigt. Gibt es Entlastungbauwerke z.B. Mischwasserüberlaufbecken auf dem Baugrund, damit es zu keinen Überlastungen im öffentlichen Kanalnetz bzw. in der Kläranlage kommt

- Weiters ist im § 12 Abs 2. festgehalten, dass ein ausreichendes Ausmaß an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (Dachwässer) auf Eigengrund im Ausmaß von 15 % zu sichern ist.

Frage: Warum gelten gerade hier die 40 % nicht und warum werden die 15% als ausreichendes Maß angesehen?
Frage: Warum wird nicht berücksichtigt, dass das Versickern von Wasser auf unversiegelten Flächen stark beeinflusst wird durch unterirdische Bauten und der Höhe des Erdauflage; die erforderlichen Tiefgaragen sind nicht Teil des Bebauungsplanes, haben aber einen hohen Einfluss auf die Versickerungsmöglichkeit und den Wasserstau der Niederschlagswässer.
Frage: Warum werden die notwendigen Tiefgaragen nicht mit den erforderlichen Zu- und Abfahrtswegen im Bebauungsplan berücksichtigt?
Frage: Warum gibt es keine Angaben zu einem Mindesthöhe der über unterirdischen Bauten zu liegenden Bodenschicht?

- Der Klimawandel hat nachweislich Starkregenereignisse zur Folge, die weit über ein 10-jähriges Hochwasserereignis hinausgehen. Das gegenständliche Grundstück hat nachweislich die Wirkung Hangwasser, Grundwasser und Oberflächenwasser zu führen und zu speichern. Veränderungen in diesem System können wasserbautechnisch unter hohen Kosten wahrscheinlich geregelt werden. Der springende Punkt sind hier die zusätzlich entstehenden Kosten, die sich durch die Bauträger auf die Wohnungsmieten und den Kauf der Wohnungen

schlagen werden. In Zusammenhang mit den erforderlichen Dichtbetonwänden der Tiefgaragen kommen hier Kosten zum Tragen, die die Wohnungskosten im Vergleich mit anderen Wohnungen stark steigen lassen werden.

Frage: Wie sollen sich junge Breitenfurter*innen derartig zu erwartende hohe Wohnungskosten (Miete oder Kauf) leisten können?
Frage: Ist nicht dadurch davon auszugehen, dass sich diese Wohnungen nur eher vermögendere Menschen leisten werden können? Ob diese in einer Wohnung in einem Kerngebiet mit Gewerbe und Handel allerdings wohnen wollen ist eine andere Frage?
Frage: Ist diese Entwicklung von den Verantwortlichen in der Gemeinde wirklich erwünscht?

- Im Motivenbericht und Änderungsanlass steht im Punkt 1, Ausgangslage, dass die unterschiedlichen Planungsüberlegungen aus der Planungsgeschichte des Generationenplanes Breitenfurt – Abschlussbericht mit Stand 09.05.2018 für den gegenständlichen Bereich übernommen worden sind.

Frage: Wie kann es sein, dass hier ohne Bedenken und ohne die gegenwärtige und veränderte Situation zu berücksichtigen (der Generationenplan ist in weiten Bereichen nicht abgestimmt und eindeutig gerichtet) einfach veraltete Grundlagen herangezogen werden, die in keinem verordneten Örtlichen Entwicklungskonzept enthalten sind? Bitte um Erklärung.

- In seiner Grundlagenarbeit bezieht sich das technische Büro für Raumplanung und Raumordnung auf ein Regionales Raumordnungsprogramm aus dem Bezirk Mödling, den in Arbeit befindlichen Gefahrenzonenplan, den Zonen und Beschreibungen des BPWW und auf die naturschutzfachliche Bestimmung als Landschaftsschutzgebiet.

Frage: Warum sind nicht auch Grundlagen zur hydrologischen Situation aus eHORA oder dem NÖ Atlas mitberücksichtigt worden?
Frage: Warum wurde hier nicht die unter Naturdenkmalschutz stehende Eiche mitberücksichtig, die durch die Bebauung in große Mitleidenschaft gezogen wird und gefährdet erscheint?

- Im Motivenbericht wird auf Seite 9 als wesentliche Grundlage für die zukünftige Bebauung die Durchwegung angeführt.

Frage: Warum ist die Durchwegung in Form der Wegeführung oder in Form prozentualer Angaben pro Baufeld nicht Teil des Bebauungsplanes?

- Unter § 30 Inhalt des Bebauungsplanes wird mit Absatz 2. Z 3. die harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsbereich angeführt und mit Fotos dokumentiert.

Frage: Bis auf die Edlinger Bauten zeigen alle umliegenden Gebäude niedrigere Gebäudehöhen an, als die im Entwurf des Bebauungsplanes angegeben Gebäudehöhen. Unverständlich ist hier die Aussage zur harmonischen Gestaltung der Bauwerke, da hier von einem harmonischen Übergang von den niedrigeren zumeist 2- geschossigen Bauten an 3 Seiten des gegenständlichen Grundstückes Richtung Edlinger Bauten nicht ausgegangen werden kann. Wie wird nun diese harmonische Eingliederung begründet und welche Begründung liegt für die im Entwurf angegebenen Gebäudehöhen vor?

- Im Motivenbericht wurden die „worst-case Szenarien erarbeitet.

Frage: Wie sehen die für Breitenfurt angepassten „best-case Szenarien aus? Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes ist nicht als ein solches zu bezeichnen. Falls doch wie ist dies begründet?

- Im Motivenbericht wird auf Seite 18 bezüglich der dargelegten Bebauungsstudien festgehalten, dass diese „worst-case Szenarien nicht weiterverfolgt werden, da einerseits eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung wie bereits in der Umgebung entstehen könnte und dafür Straßen erforderlich sind, um die Parzellenstruktur aufzuschließen. Damit würden höhere Infrastrukturkosten entstehen. Ein weiterer Wunsch war es, die Gebäudehöhen so zu gestalten, dass mehr Flexibilität möglich ist und sich auch andere Einrichtungen ansiedeln können.

Frage: Warum wird ein Ausschluss der Ein- bis Zweifamilienhäusern mit den Infrastrukturkosten begründet? Wie hoch wären diese denn? Zumal ja eigentlich nur eine Seite nämlich die östliche Grundstücksseite für eine Straßenerrichtung erforderlich wäre.
Frage: Die durch den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes zu erwartenden Infrastrukturkosten werden nicht angeführt. Warum nicht und wie hoch wären denn die Infrastrukturkosten in diesem Fall.
Frage: Es wird der Wunsch nach flexiblen Gebäudehöhen erwähnt. Wer hat den diesen Wunsch ausgesprochen und wozu ist dies notwendig?

- Auf Seite 20 wird unter Festlegungen im Bebauungsplan angeführt, dass keine Verkehrsflächen eingetragen werden, jedoch Möglichkeiten geschaffen werden, die einzelnen Baufelder zu erreichen

Frage: Verkehrsflächen sind Teil der versiegelten Fläche. Warum wird versucht diese nicht berücksichtigen zu müssen? Auch Nebengebäude (wie erwähnte Müllsammelplätze), die auch wieder die versiegelte Fläche erhöhen, müssen über versiegelte Flächen erreicht werden um den Müll abtransportieren zu können. Warum werden sie nicht im Entwurf zum Bebauungsplan eingezeichnet?

- Als Bebauungsweise ist die offene Bebauungsweise vorgesehen.

Frage: Wer hat dies vorgegeben und warum?

- Es gibt unterschiedliche Annahmen zu der möglichen Wohnungsanzahl und damit zu der zu erwartenden Anzahl an Bewohner*innen.

Frage: Wie viele „neue“ Einwohner*innen sind denn nun wirklich zu erwarten?
Frage: Wie viele „neue“ Einwohner*innen verträgt Breitenfurt in Summe wirklich?
Frage: Erfahrungsgemäß steigt auch die Anzahl an Hunden. Mit wie vielen Hunden muss dabei gerechnet werden?
Frage: Um diesen zu erwartenden Ansturm an Hundezuwachs bewältigen zu können ist die Frage, wo werden neue Hundezonen bzw. Hundeauslaufflächen umgesetzt und wer wird diese betreuen?

- Der Entwurf legt ein gewaltiges Bauvorhaben mit sieben Baufeldern und einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0.84 mit einer Anzahl an Wohnungen zwischen 308 und 351 bei durchschnittlich 85 m² fest.

Frage: Wie viele Jahre wird Breitenfurt und hier insbesondere die angrenzenden und umliegenden Wohnbereiche und der Kindergarten, sowie die Musikschule infolge der Bauarbeiten durch eine Verkehrs-, Lärm und Staubbelastung beeinträchtigt sein, mit Blick auf Kräne, ab und zufahrende LKWs und Staus sowie die bekannten Verschmutzungen durch lose Baumaterialien infolge der Bauarbeiten?
Frage: In jedem der 7 Baufelder sind Wohnungen angegeben. Wo sind die für eine Kernzone vorgegeben Handels- und Gewerbebetriebe geplant und in welchem Verhältnis werden sie zu der Anzahl an den Wohnungen stehen?
Frage: Wo wird das PVE situiert und warum gibt es in diesem Baufeld auch Wohnungen?
Frage: Welche Sicherheiten gibt es, dass der Bau nicht durch Baufirmenkonkurse ewig in die Länge gezogen wird?
Frage: Welche Sicherheiten gibt es, dass die Wohnungen durch Hauptwohnsitze belegt werden und keine neue Leerstände durch z.B. unverkäufliche oder unvermietbare Wohnungen entstehen? Wie kann gewährleistet werden, dass hier kein illegaler Tourismus durch eine rentable Vermietung (Airbnb) entsteht?
Frage: Welche alternativen Energiesysteme (Photovoltaik, Tiefenbohrungen Luft, Wasser Wärmetauscher) sind zur Energie- und Wärmeversorgung im Sinne der ökologischen Bauausführung angedacht, vorgegeben und wo sollen die dafür erforderlichen Einrichtungen situiert sein?

ZUSAMMENFASSUNG:
Der vorliegende Entwurf ist in vielen Punkten als sehr bedenklich anzusehen, überwiegend nicht nachvollziehbar und sehr zuungunsten der Breitenfurter Gemeinde ausgelegt. Zudem besteht der Verdacht, dass mit diesem Bebauungsplan eine indirekte Erfüllung der Aufschließungsbedingungen für die Projektwerberin (BIP) bekundet wird.

<u>Ich ersuche daher:</u>
diesen Bebauungsplan grundlegend zu überarbeiten, mit nachvollziehbaren und verlässlichen Grundlagendaten zu untermauern, in an die ländliche Gemeinde Breitenfurt mit hoher Lebensqualität anzupassen und den Bebauungsplan und die Bebauungsbestimmungen derart zu gestalten, dass ganz Breitenfurt mit diesem gemeinsam erarbeiteten und abgestimmten Kompromiss einvernehmlich leben kann.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Stellungnahme des Ortsplaners:
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.

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.

Die Planungsvorgaben hinsichtlich der Gebäudehöhe bzw. die flexible Gestaltung kamen vom Projektbetreiber und von der Gemeinde. Die Überlegung war, dass eine flexible Gestaltung der Gebäudehöhe möglich wird. Durch die Festlegung einer Geschoßflächenzahl kann dies am besten erreicht werden.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes ist ein Teil der Freigabebedingungen für die Aufschließungszone.

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.

•Entlang der Breitenfurter Straße von Breitenfurt bis nach Liesing entstehen und werden entstehen derzeit bekannt rund 180 Wohnungen. Da es sich um ein anderes Bundesland handelt, werden diese Faktoren nicht unmittelbar berücksichtigt.

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

Die 40%ige Versickerungsflächen ergeben sich aus den derzeit geltenden Bebauungsvorschriften (§ 8) und dem

Diagramm der von Versiegelung freizuhaltenden Flächen:

- *Für jede als Bauland gewidmete Fläche eines Grundstücks, die ein Ausmaß **größer als 700 m² (inkl.)** hat, ist eine **freizuhaltende Fläche im Ausmaß von 40%** der gewidmeten Fläche des Grundstücks festgelegt.*
- *Für jede als Bauland gewidmete Fläche eines Grundstücks, die ein Ausmaß **kleiner als 200 m² (inkl.)** hat, ist eine **freizuhaltende Fläche im Ausmaß von 15%** der gewidmeten Fläche des Grundstücks festgelegt.*

Da die Baufelder größer als 700 m2 sind, gelten die 40%igen Versickerungsflächen.

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.

Bezüglich der Überdeckung von Tiefgaragen wird folgende Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die im Verordnungstext folgendermaßen formuliert ist:
§ 17, Abs. (3) Tiefgaragen, die eine Überdeckung mit Erdreich von mindestens 60 cm aufweisen, zählen nicht zur versiegelten Fläche.

Erläuterung: Die Überdeckung mit Erdreich von mindestens 60 cm ergibt sich aus der Überlegung, dass man damit bei der doppelten gesetzlichen Mindesthöhe laut § 31, Abs. 9 NÖ ROG 2014 ist.
Die Gesetzesbestimmung lautet:

> *(9) Zur Ortsbildgestaltung oder um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen zu Freiflächen erklärt werden. Auf diesen Freiflächen dürfen keine Vorhaben nach § 14 und § 15 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, errichtet werden. Ausgenommen sind Vorhaben, die zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und die für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind.*

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

Zum Beispiel, die im Motivenbericht dargestellte Variante 2 der Bebauungsstudien zeigt auf, dass bei einer Beibehaltung der Baufelder, einer Parzellengröße von 700 m² 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 m² 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.

Bei diesen großen Baufeldern ergibt sich die offene Bebauungsweise aus folgenden Gründen. Es können sowohl mehrere Einzelobjekte oder ein gesamtes Gebäude entstehen. Beide entsprechen der offenen Bauweise.

Die im Motivenbericht dargelegten Bebauungsstudien sollen leicht zu vergleichen sein und es wurde daher immer von einer generellen Wohnungsgröße von 85 m² ausgegangen.
Bei der Errichtung von neuen Wohnungen ist man von der realistischen Annahme einer Belegung von 2 Erwachsene + 1 Kind“ ausgegangen. Es wurde nicht behauptet, dass die Haushaltsgröße zwingend 3 Personen beträgt.
Natürlich ist die Haushaltsgröße laut Statistik Austria in Breitenfurt geringer. In Breitenfurt bei Wien gibt es insgesamt 2.627 Privathaushalte, wobei die durchschnittliche Haushaltsgröße bei rund 2,2 Personen liegt.
Die genaue Verteilung der Haushaltsgrößen laut Daten der Statistik Austria teilt sich wie folgt auf:
1-Personen-Haushalte: 870 Haushalte
2-Personen-Haushalte: 953 Haushalte (die häufigste Haushaltsgröße)
3-Personen-Haushalte: 395 Haushalte
Haushalte mit 4 oder mehr Personen: 409 Haushalte
Damit zeigt sich in Breitenfurt – ähnlich wie im gesamten Bezirk Mödling – ein **klarer Trend zu kleineren Wohneinheiten**, da Ein- und Zweipersonenhaushalte zusammen fast 70 % aller Haushalte ausmachen.

Im Auflageexemplar des Bebauungsplanes wurden auf dem Baufeld des PVZ auch Wohnungen berechnet, da dies bei der Widmung von Bauland – Kerngebiet prinzipiell möglich ist.

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

[redacted]

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: [redacted]
Datum: 10. April 2026 um 17:48:43 MESZ
An: wolfgang.schredl@oevp-breitenfurt.at
Kopie: doris.polgar@oevp-breitenfurt.at, alexandra@gerstenbauer.com, richard.wirthmann@neos.eu, larissa.putz@liste-zb.at, lena.rettinger@gruene.at
Betreff: Eingabe Bürgeranliegen

Sehr geehrte GemeindevertreterInnen,

ich möchte als hier aufgewachsener und wohnender Breitenfurter meine Bedenken bezüglich Wiesenpark zum Ausdruck bringen.

In 2 Umfragen wurde von einer deutlichen Mehrheit das Projekt sehr kritisch beurteilt, wenn nicht abgelehnt.
Bis jetzt ist nicht klar argumentiert worden, was das der Gemeinde bringen wird ausser einer Verschärfung der Situation auf der Breitenfurter Strasse und in Wiesennähe, jahrelangem Baustellenlärm, ungeklärten Kosten für Infrastrukturerweiterungen,etc,etc - das Alles bei nicht erwiesenem Wohnraumbedarf seitens Breitenfurt!!
Noch eines: viele BreitenfurterInnen beobachten eine dichtere Bebauung von ehemals Zweitwohnsitzen und Leerständen - wollen wir wirklich in absehbarer Zeit 7/8/9/x-tausend EinwohnerInnen haben??
Ich erwarte mir von der Gemeindeführung etwas Anderes als jahrelanges Ignorieren von BürgerInnen-Anliegen, Angstmache bezüglich Gesundheits-versorgung und Politik zu Gunsten eines Projektbetreibers!!

Ich habe nichts gegen moderate, ortsverträgliche Entwicklung - ich finde die Alternative PVZ beim Pflegeheim interessant (warum brauchts statt bisher 300m2 plötzlich 6000m2??) , leistbare Wohnungen für junge BreitenfurterInnen wären auch toll...

Ich verlange Einbindung der BürgerInnen, wie sich Breitenfurt entwickeln soll und Antworten gestützt auf von der GEMEINDE BEAUFTRAGTEN+ UNABHÄNGIGEN GUTACHTERN auf meine Fragen:
Verkehrskonzept? Kosten? Notwendigkeit? B**austellendauer?**
Verkehrsbelastung durch Gross-PVZ? Hochwasserschutz?
Ortsentwicklung?

Ich hab auch noch den Satz im Ohr: "In meiner Amtszeit wird es keine Verbauung geben."

Vielen Dank im Voraus

[redacted]

Stellungnahme des Ortsplaners:
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 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.

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.

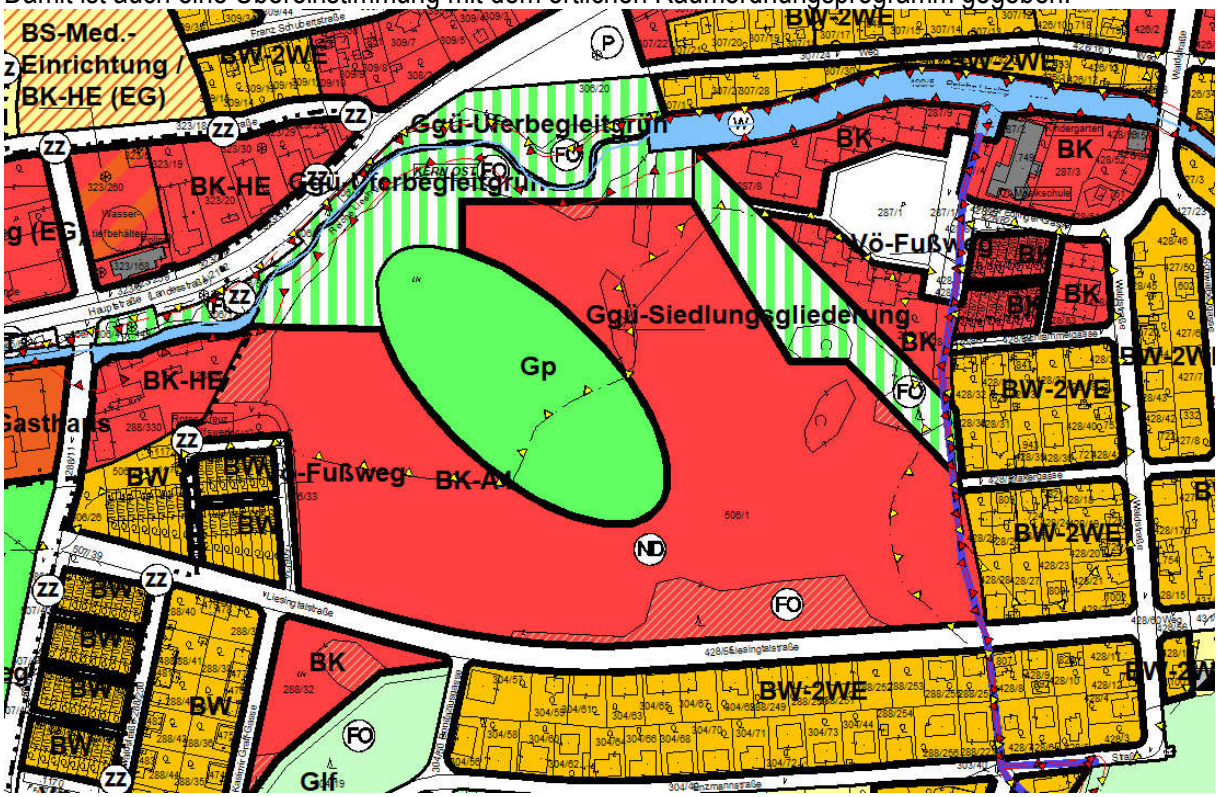


Abb. 3a derzeitig rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab mit den aktuellen Daten von der Wildbach- und Lawinenverbauung

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.

Bezüglich der Überdeckung von Tiefgaragen wird folgende Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die im Verordnungstext folgendermaßen formuliert ist:
§ 17, Abs. (3) Tiefgaragen, die eine Überdeckung mit Erdreich von mindestens 60 cm aufweisen, zählen nicht zur versiegelten Fläche.

Erläuterung: Die Überdeckung mit Erdreich von mindestens 60 cm ergibt sich aus der Überlegung, dass man damit bei der doppelten gesetzlichen Mindesthöhe laut § 31, Abs. 9 NÖ ROG 2014 ist.
Die Gesetzesbestimmung lautet:

> *(9) Zur Ortsbildgestaltung oder um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen zu Freiflächen erklärt werden. Auf diesen Freiflächen dürfen keine Vorhaben nach § 14 und § 15 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, errichtet werden. Ausgenommen sind Vorhaben, die zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und die für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind.*

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
  Da das Baufeld B ausschließlich der Errichtung eines PVZ (Primärversorgungszentrum) dienen soll (vgl. Beilage 13), wird die Bauklasse I oder II festgelegt, um möglichst flexibel in der Objektgestaltung zu sein.
- 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.

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

[redacted]