

**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 8:

Am 23. 04. 2026 wurden uns von der Gemeinde 2 Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

3.59 Stellungnahme von Mag. G und H

3.60 Stellungnahme von I, A, ddd B

An die
Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien
z. Hd. Herrn Bürgermeisters
Hirschentanzstraße 3
2384 Breitenfurt bei Wien

Marktgemeinde 2384 Breitenfurt, N.-Ö.	
17- eingel.	20. April 2026 per Mail!
Zl. 1348	Blg.

D , am 15. April 2026

Betreff: Stellungnahme zur Änderung 2026-1 des Bebauungsplanes

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit erhebe ich Einwendungen gegen den aufgelegten Entwurf zur Änderung **2026-1** des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Breitenfurt betreffend die Planblätter **49/3, 56/4, 57/1 und 64/2.**

Meine Einwendungen stützen sich im Wesentlichen auf folgende Punkte:

1. Unzureichend geklärte Hochwasser- und Niederschlagswassersituation

Die geltenden Bebauungsvorschriften verlangen einen Nachweis der Versickerung von Niederschlagswasser auf Eigengrund bis zu einem 10-jährlichen Ereignis. Gerade im gegenständlichen Bereich bestehen daran erhebliche Zweifel. Teile der potenziellen Bauflächen liegen im Abflussbereich der Reichen L und sind zusätzlich durch Hang- und Oberflächenwasser belastet. Zusätzliche Versiegelung kann die bestehende Gefährdung weiter verschärfen und hat bei Starkregen weitreichende, nachteilige Auswirkungen bis in die Nachbargemeinden. Die Gemeinde wurde darauf bereits durch das Gutachten von Dr. Hauer im September 2025 aufmerksam gemacht.

2. Fehlende unabhängige fachliche Grundlagen

Nach meinem Informationsstand fehlen bislang ausreichend nachvollziehbare und unabhängige fachliche Prüfungen, die geeignet wären, einen Bebauungsplan dieser Tragweite auf eine sachlich und rechtlich tragfähige Grundlage zu stellen. Gerade bei hydrologischen, verkehrlichen und infrastrukturellen Fragestellungen reicht es nicht aus, sich im Wesentlichen auf Unterlagen zu stützen, die aus dem Umfeld der Bauwerberin stammen oder von dieser veranlasst wurden.

Vielmehr wären belastbare, unabhängige und in ihrer Methodik überprüfbare Entscheidungsgrundlagen erforderlich, um die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens vollständig und objektiv beurteilen zu können. Fehlen solche Grundlagen,

besteht die Gefahr, dass wesentliche Folgen des Projekts nicht mit der gebotenen Sorgfalt erfasst und bewertet werden.

Hinzu kommt, dass das geplante Bauprojekt infolge des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht nur das Gemeindegebiet von Breitenfurt betrifft, sondern auch für den angrenzenden 23. Wiener Gemeindebezirk erhebliche nachteilige Auswirkungen haben kann. Die Engstelle in Kalksburg erlaubt nur eine begrenzte Verkehrsdurchlässigkeit. Gleichzeitig ist die B13 bereits jetzt stark belastet und erreicht zu bestimmten Tageszeiten erkennbar ihre Kapazitätsgrenze. Die regelmäßigen Staumeldungen machen diese Situation deutlich.

Auch wenn die formale Verantwortung der Bauträgerin am Laaber Spitz enden sollte, entbindet dies nach hierortiger Ansicht die Gemeinde nicht von ihrer Pflicht, die absehbaren Auswirkungen des Vorhabens über das unmittelbare Projektgebiet hinaus in ihre Entscheidungsfindung einzubeziehen. Gerade weil die Gemeinde die Interessen der gesamten Gemeindebevölkerung zu wahren hat, ist sie verpflichtet, auch mittelbare und überörtliche nachteilige Folgen sorgfältig zu prüfen und angemessen zu berücksichtigen.

3. Fehlende Einbettung in eine schlüssige örtliche Raumplanung

Es ist nicht erkennbar, dass dem Entwurf ein aktueller, transparenter und konsensualer Planungsprozess zugrunde liegt. Ebenso wenig ist nachvollziehbar dargelegt, auf welcher Grundlage Bedarf, Notwendigkeit, städtebauliche Zielsetzung sowie die mittel- und langfristigen Auswirkungen auf Ortskern, Infrastruktur und Allgemeinheit beurteilt wurden.

4. Fragwürdigkeit der Vergabe der Planungsleistungen

Auch die Vergabe der Planungsleistungen an ein Technisches Büro ist aus meiner Sicht zu hinterfragen. Bei Planungen mit erheblicher Wirkung auf Bevölkerung, Ökologie, Wasserhaushalt und Infrastruktur ist besondere Transparenz hinsichtlich Auswahl, Qualifikation, Verantwortung und Haftung der Planverfasser geboten.

Aus diesen Gründen ersuche ich, **von einer Beschlussfassung in der derzeit aufgelegten Form Abstand zu nehmen**, solange nicht

- die Hochwasser-, Hangwasser- und Versickerungssituation durch unabhängige Fachgutachten belastbar geklärt ist,
- die infrastrukturellen, finanziellen und verkehrlichen Folgewirkungen nachvollziehbar offengelegt sind,
- die planerischen Grundlagen transparent dargelegt sind,
- und die Gründe für die Vergabeentscheidung offengelegt wurden.

Eine Beschlussfassung auf Basis der derzeit vorliegenden Unterlagen erscheint sachlich verfrüht und in wesentlichen Punkten nicht ausreichend begründet.

Ich ersuche, diese Stellungnahme vollständig zum Akt zu nehmen, bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen und mir das Einlangen schriftlich zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen,

Mag. G [REDACTED] und H [REDACTED]

[REDACTED]

n:
Gesendet: Office Breitenfurt
Freitag, 17. April 2026 13:15
An: Q [REDACTED]
Betreff: WG: Stellungnahme zur Änderung 2026-1 des Bebauungsplans
Anlagen: Stellungnahme Breitenfurt.pdf

EINGANGSPOST

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: fff@fff.at [REDACTED] t <ggg@ggg.at [REDACTED] gmx.at>
Gesendet: Freitag, 17. April 2026 11:58
An: Office Breitenfurt <hhh@hhh.at [REDACTED] enfurt.at>; iii@iii.at [REDACTED] t
Betreff: Stellungnahme zur Änderung 2026-1 des Bebauungsplans

Sehr geehrtes Gemeinde Team!

Ich bitte um Bestätigung des eingelangten Schriftstücks.

Mit freundlichen Grüßen,

Mag. T [REDACTED] as

Gesendet mit der mobilen Mail App

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

Baufeld- bezeichnung	Größe des Baufeldes in m2	GFZ	Summe der Geschoße	Gebäudehöhe in Bauklassen absolut in m	Anzahl der möglichen Geschoße (inkl. § 53a, Abs. 1a)	Fläche pro Geschoß	Fläche innerhalb der BFL	Summe der Geschoßfläche - 25% innere Erschließung	Anzahl der Wohnungen bei 85 m2	Fläche Versickerung 40%	Größe des Baufeldes abzüglich der 40% Versickerungs- fläche
A	7.062,10	1,0	7.062,10	±5 II,III	5 4	±412,42 1.765,53	2.381,70	5.269,58	62	2.824,84	4.201,26
B PVZ	6.902,10	0,7	4.831,47	±2 I,II	4 3	±207,07 1.610,49	4.245,10 4.135,30	3.623,60	49	2.760,84	4.141,26
C	9.775,10	0,7	6.842,57	±2 III	4	1.710,64	6.524,10 5.864,20	5.131,93	60	3.910,04	5.865,06
D	3.508,90	1,0	3.508,90	±2 III	4	877,23	1.643,50	2.631,68	31	1.403,56	2.105,34
E	4.596,50	0,7	3.217,55	±2 III	4	804,39	3.101,50 2.514,90	2.413,16	28	1.838,60	2.757,90
F	9.939,60	1,0	9.939,60	±2 III	4	2.484,90	5.681,00 5.579,90	7.454,70	88	3.975,84	5.963,76
G	5.942,40	0,75	4.456,80	9 III	3 4	±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 bebauenden Flächen (incl. Nebengebäude und Gärten) müssen innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone im Vorfeld gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts hochwasserfrei gestellt werden. Das zu unterstellende Bemessungsereignis ist ein HQ₁₀₀ 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 HQ₁₀₀ 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 öffentlichen Interesse und bestehende Rechte kommt).
- Innerhalb der Wildbachgefahrenzonen (rot und gelb) ist die Errichtung geschlossener Zäune, Sockelmauern, abflusshemmender Hecken, etc. nicht möglich. Allfällige Zäune sind so herzustellen, dass sie kein Hindernis für den Hochwasserabfluss darstellen.
- Alle neu hinzukommenden Dach- und Oberflächenwässer sind entweder auf Eigengrund zu retentieren. Im Falle einer Einleitung in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
- Innerhalb der Wildbachgefahrenzonen dürfen keine Spielplätze errichtet werden.
- Auch während der Bauphase 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.

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

Einerseits wurde die **Bevölkerungsprognose für das Jahr 2036 (vgl. Beilage 14)** ermittelt. Da alle Gemeinden rund um Wien wachsen, kann davon ausgegangen werden, dass sich das Wachstum aufgrund der steigenden Grundstückspreise und der immer restriktiver werdenden 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.

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.

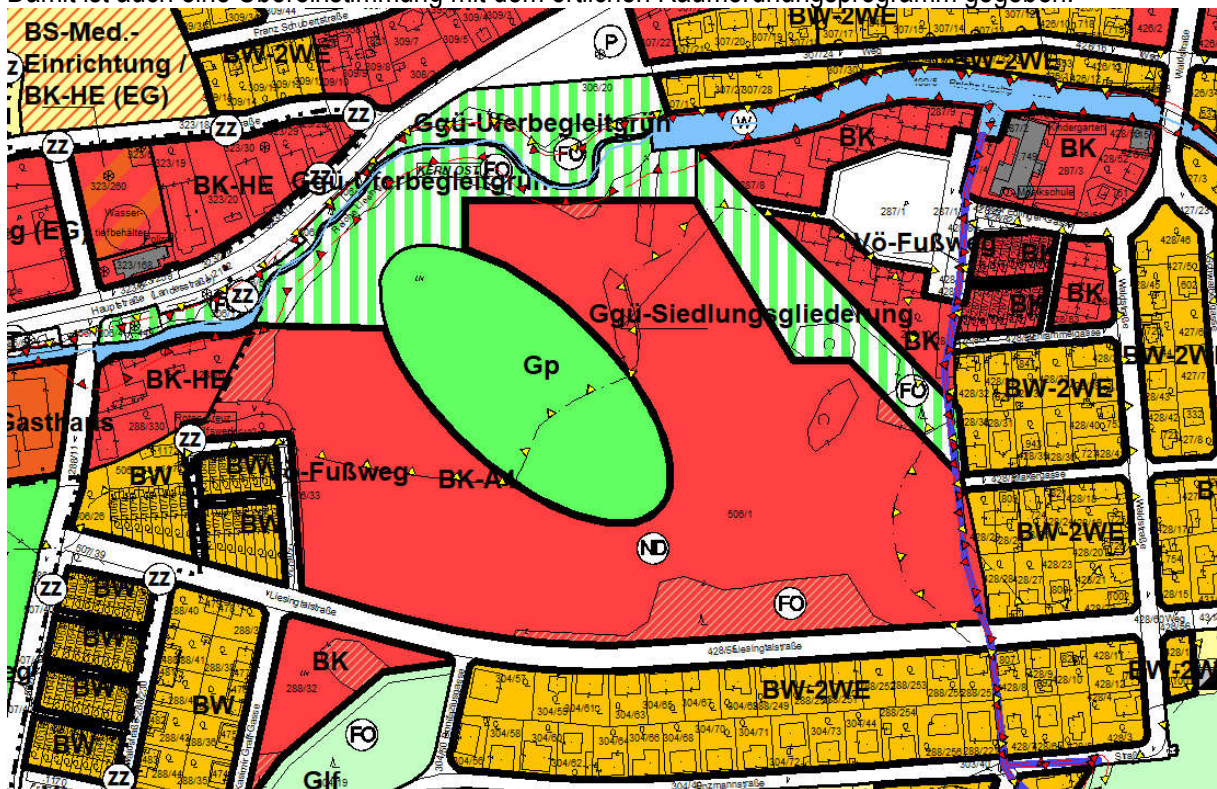


Abb. 3a derzeitig rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab mit den aktuellen Daten von der Wildbach- und Lawinerverbauung

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 teilweise 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 Weiterbaus 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.

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

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.*

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.

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

AQ [REDACTED] IS
[REDACTED]
A [REDACTED] 9
ddd 4 Breitenfurt



Herrn
Bürgermeister Schredl und
an die Gemeinderäte in Breitenfurt
Hirschentanzstraße 3
2384 Breitenfurt

15-04-2026

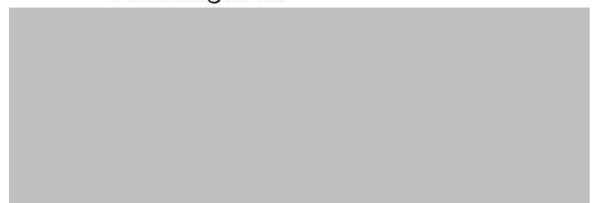
STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schredl!
Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats!

Es stellen sich Fragen, die für jede weitere Vorgangsweise konkret und vorab beantwortet werden müssten:

- **Erstellung eines detaillierten Kostenplans, raschestmöglich für geplante zukünftige Investitionen** in das Projekt seitens der Gemeinde, wie
 - Straßenbau
 - Stromversorgung
 - Wasserversorgung
 - Hochwasser/Überschwemmungsschutz mit Sachverständigengutachten
 - Prüfung der Dimensionen der Abwasserkanäle und Kläranlage
- **Öffentlichmachung** der bisherigen aufgelaufenen Kosten in der Sache Breiteneder Immobilien und **Veröffentlichung der zukünftigen Kosten**
- **Informationsveranstaltung** innerhalb der nächsten zwei Monate mit öffentlicher Diskussion für die Gemeindebürger
- **Juristische Prüfung**, ob die Gemeinde gesetzlich überhaupt in weiterer Folge zur Aufschließung gezwungen werden kann – da ja in Österreich Vertragsfreiheit besteht.
- **Prüfung des öffentlichen Interesses** versus privater wirtschaftlicher Interessen von Unternehmen (das wird der Verfassungsgerichtshof auch prüfen).

Hochachtungsvoll



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

Baufeld- bezeichnung	Größe des Baufeldes in m2	GFZ	Summe der Geschoße	Gebäudehöhe in Bauklassen absolut in m	Anzahl der möglichen Geschoße (inkl. § 53a, Abs. 1a)	Fläche pro Geschoß	Fläche innerhalb der BFL	Summe der Geschoßfläche - 25% innere Erschließung	Anzahl der Wohnungen bei 85 m2	Fläche Versickerung 40%	Größe des Baufeldes abzüglich der 40% Versickerungs- fläche
A	7.062,10	1,0	7.062,10	±5 II,III	5 4	±412,42 1.765,53	2.381,70	5.269,58	62	2.824,84	4.201,26
B PVZ	6.902,10	0,7	4.831,47	±2 I,II	4 3	±207,07 1.610,49	4.245,10 4.135,30	3.623,60	49	2.760,84	4.141,26
C	9.775,10	0,7	6.842,57	±2 III	4	1.710,64	6.524,10 5.864,20	5.131,93	60	3.910,04	5.865,06
D	3.508,90	1,0	3.508,90	±2 III	4	877,23	1.643,50	2.631,68	31	1.403,56	2.105,34
E	4.596,50	0,7	3.217,55	±2 III	4	804,39	3.101,50 2.514,90	2.413,16	28	1.838,60	2.757,90
F	9.939,60	1,0	9.939,60	±2 III	4	2.484,90	5.681,00 5.579,90	7.454,70	88	3.975,84	5.963,76
G	5.942,40	0,75	4.456,80	9 III	3 4	±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 bebauenden Flächen (incl. Nebengebäude und Gärten) müssen innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone im Vorfeld gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts hochwasserfrei gestellt werden. Das zu unterstellende Bemessungsereignis ist ein HQ₁₀₀ 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 HQ₁₀₀ 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 öffentlichen Interesse und bestehende Rechte kommt).
- Innerhalb der Wildbachgefahrenzonen (rot und gelb) ist die Errichtung geschlossener Zäune, Sockelmauern, abflusshemmender Hecken, etc. nicht möglich. Allfällige Zäune sind so herzustellen, dass sie kein Hindernis für den Hochwasserabfluss darstellen.
- Alle neu hinzukommenden Dach- und Oberflächenwässer sind entweder auf Eigengrund zu retentieren. Im Falle einer Einleitung in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
- Innerhalb der Wildbachgefahrenzonen dürfen keine Spielplätze errichtet werden.
- Auch während der Bauphase ist der gefahrlose Hochwasserabfluss im Hinblick auf gelagerte Baumaterialien, Gerüste, Baustelleneinrichtung, etc. sicherzustellen.

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

Ein detaillierter Kostenplan bzw. mögliche zukünftige Kosten liegen derzeit nicht vor.

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.

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.

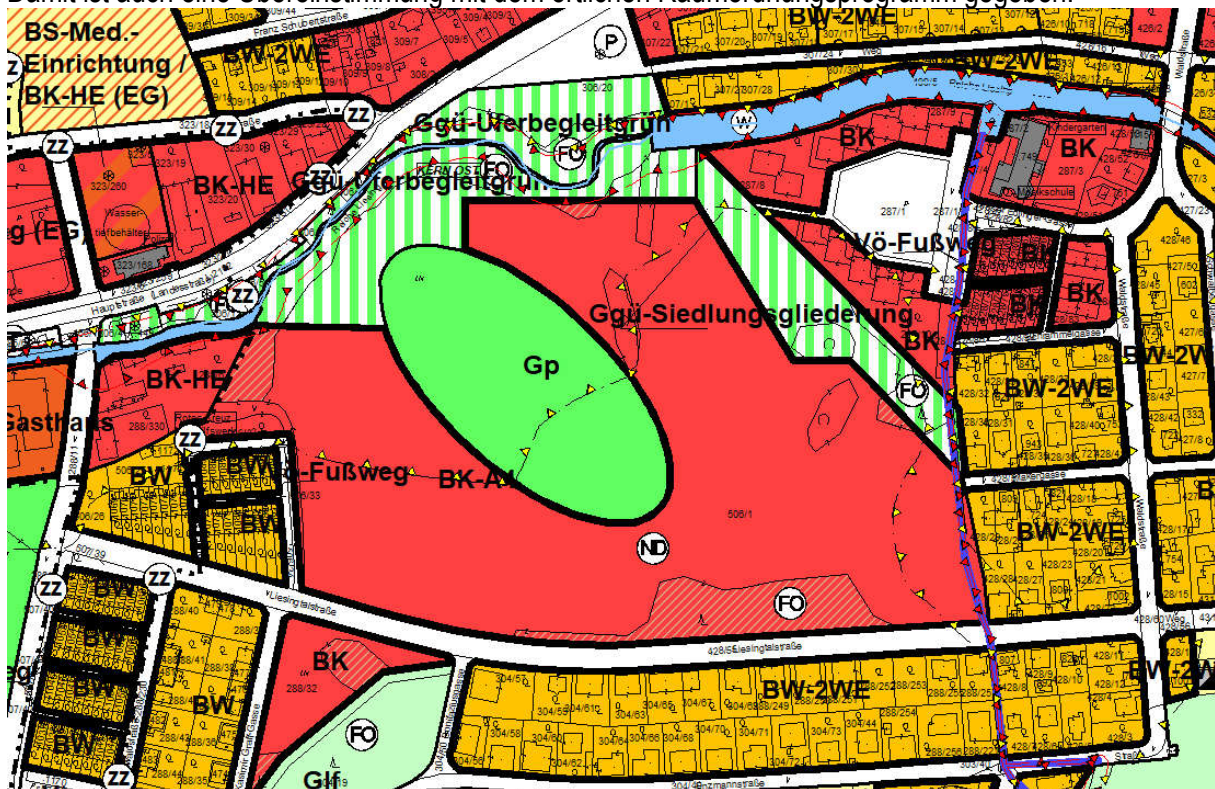


Abb. 3a derzeitig rechtskräftige Flächenwidmung ohne Maßstab mit den aktuellen Daten von der Wildbach- und Lawinenverbauung

Nach § 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz erfolgt die Freigabe einer Aufschließungszone durch Verordnung des Gemeinderates, wenn die im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegten Freigabevoraussetzungen erfüllt sind.

Sind alle festgelegten Freigabevoraussetzungen erfüllt, muss die Gemeinde die Situation zumindest sachgerecht behandeln. Daraus entsteht nicht unbedingt ein Anspruch auf die Freigabe der Aufschließung.

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 werdenden 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.

Daraus ist ein öffentliches Interesse ableitbar.

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.

c