

# MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 B

**MA 21 B - Plan Nr. 7196G**

Wien, 26. November 2025

Abänderung des Flächenwidmungsplanes und  
des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen  
Speierlinggasse, Linienzug 1-3 (Zypressenweg)  
und Linienzug 3-5 im  
22. Bezirk, Kat. G. Eßling

## **Beilagen:**

Antrag und Plan 1:2000

## **Erläuterungsbericht 1 - ÖA/BV**

für ein Verfahren gemäß § 2 der Bauordnung (BO) für Wien zur Abänderung des  
Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes.

### **Lage und Charakteristik des Plangebiets**

Das etwa 3,7 ha große Plangebiet liegt im Nordosten des 22. Wiener Gemeindebezirks. Die Wiener Stadtgrenze befindet sich östlich des Plangebiets. Die Distanz dorthin beträgt nur zwischen 60,0 m und 80,0 m. Der alte Ortskern von Breitenlee liegt ca. 3,5 km vom Plangebiet entfernt, jener von Eßling ca. 5,0 km. Das Plangebiet umfasst nur eine Einfamilienhaussiedlung - die „Schöpfleuthnersiedlung“, welche zur Katastralgemeinde „Eßling“, Unterkategorie „Neu-Eßling“ gehört. Sie liegt zwischen großräumig angelegten landwirtschaftlich genutzten Flächen, die topografisch zum Marchfeld gehören.

## **Historische Entwicklung**

Anfang der 1930-er-Jahre wurden die Äcker rund um den alten Eßlinger Ortskern innerhalb weniger Jahre ungeregelt aufparzelliert. Die damalige Gemeindeverwaltung widmete große Wohngebiete, jedoch ohne Schaffung von Infrastruktur. Diese Einfamilienhausgebiete entstanden großteils zwischen 1930 und 1950. Vereinzelt gibt es auch neuere Gebäude. In der Nähe gibt es ähnliche Bebauungsstrukturen. Seit der Eingemeindung von Eßling im Jahr 1938 ist die Wiener Stadtplanung für die dortige räumliche Entwicklung zuständig. Im Jahr 1948 wurde eine Datenerhebung durchgeführt: nur etwa ein Drittel der errichteten Gebäude waren dauerhaft bewohnt, der Rest diente Erholungszwecken. Die Wiener Stadtplanung regulierte Zug um Zug die historisch gewachsene Siedlungsstruktur und rüstete das Gebiet auch infrastrukturell nach. Grundflächen, die noch nicht parzelliert bzw. bebaut waren, wurden von Bauland/ Wohngebiet in Grünland/ Ländliches Gebiet oder in Grünland/ Erholungsgebiet rückgewidmet.

## **Gebietsdaten**

Im gesamten Zählgebiet „2203 Neu-Eßling“ gibt es 64 Arbeitsstätten mit 223 Arbeitsplätzen (Quelle: Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020). Die Größe der statistischen Zähleinheit lässt keine genauen Angaben über die Zahl der Beschäftigten im Plangebiet zu. Im Zählgebiet leben 473 Menschen, 64 davon im vorliegenden Plangebiet. (Quelle: Kleinräumige Daten MA 23, Stichtag: 1.1.2024).

## **Gegebenheiten im Plangebiet**

Bau- und Nutzungsbestand:

Das Plangebiet wird einheitlich zum Wohnen in einzelstehenden Gebäuden genutzt. In den in Bauklasse I mit einer Höhenbeschränkung auf 6,5 m gewidmeten Wohnhäusern lassen sich zwei Hauptgeschosse und ein Dachgeschoss unterbringen. Die bauähnlichen Siedlungen der Umgebung weisen ebenfalls große Gartenflächen auf. In diesen Einfamilienhausgebieten wird das Stadtbild von starker Durchgrünung und kleinteiligen Bebauungsstrukturen geprägt.

Freiflächen und Grünräume:

Das gesamte Planungsgebiet wirkt sehr grün und naturbelassen. Da bei der offenen Bauweise die Bebaubarkeit auf max. ein Drittel der Grundstücksfläche beschränkt ist, entsteht in solchen Einfamilienhausgebieten viel (privater) Grünraum. Die rund ums Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Flächen werden hauptsächlich als Ackerflächen genutzt, welche teilweise mit Windschutzbepflanzungen ausgestattet sind.

#### Eigentumsverhältnisse:

Das Plangebiet weist einheitliche Eigentumsverhältnisse auf. Alle Liegenschaften im Plangebiet befinden sich in Privateigentum.

#### Infrastruktur:

Das Plangebiet liegt in Neu-Eßling am nordöstlichsten Stadtrand. Es verfügt lediglich über eine mäßig gut ausgebaute soziale Infrastruktur. Die nächstgelegenen Schulen sind in den Ortskernen von Breitenlee und Eßling zu finden. Kindergärten, Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie medizinische Versorgung gibt es ebenfalls nur dort. Was die technische Infrastruktur anbelangt, verfügen die bereits bebauten Flächen über Gas-, Kanal-, Strom- und Wasseranschlüsse.

#### Verkehrssituation:

Am Telephonweg verläuft die städtische Buslinie 89A, welche abends nur als „Rufbus“ betrieben wird. Die Entfernung zu den Haltestellen „Thuja-“ bzw. „Speierlinggasse“ beträgt zwischen 500 m und 800 m. Dieser Bus bindet bei der U2-Station „Aspern Nord“ ans hochrangige öffentliche Verkehrsnetz an. Entlang der Thujagasse und am Telephonweg gibt es Radrouten. Am westlich des Plangebiets liegenden Orchideenweg verläuft ein Radweg, welcher zur Breitenleer Straße führt. Im motorisierten Individualverkehr erreicht man den Zypressenweg über die Thuja- oder die Speierlinggasse. Alle drei Verkehrsflächen sind noch nicht widmungsgemäß ausgebaut.

#### **Umweltsituation**

Im gesamten Plangebiet gibt es keine naturschutzrelevanten oder sonstigen umweltbezogenen Schutzgebiete. Die hervorragende Durchgrünung wirkt einer zu starken Überwärmung entgegen. Gemäß der Stadtklimaanalyse Wien 2022 kommt es im Plangebiet lediglich zu einer moderaten Erwärmung. Aus der strategischen Lärmkarte für den Straßenverkehr ist in der Breitenleer Straße sowie in deren Nahbereichen eine erhöhte Lärmbelastung ablesbar. Nur dort wird der im Anhang I des Wiener Umgebungslärmschutzgesetzes definierte Schwellenwert von 60 dB für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel ( $L_{den}$ ) überschritten. Was die Tierwelt anbelangt, sind im Plangebiet acht verschiedene Schmetterlingsarten anzutreffen.

## Rechtslage

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes:

Im **Plandokument 7196** aus dem Jahr 1999 wurde für die Querschnitte der Verkehrsflächen folgendes festgesetzt: mind. 0,8 m breite Gehsteige für Straßenbreiten unter 10,0 m und mind. 1,5 m breite Gehsteige bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m. Erst bei einer Straßenbreite ab 16,0 m sind mind. 2,0 m breite Gehsteige herzustellen. Die Flächen der einzelnen Siedlungsgebiete sind als Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse I mit einer einheitlichen Gebäudehöhenbeschränkung auf 6,5 m ausgewiesen. Für den vorliegenden Bereich des Einfamilienhausgebietes wurde die offene Bauweise mit folgender besonderer Bestimmung festgesetzt: je Bauplatz darf maximal ein Hauptgebäude mit einer bebauten Grundfläche von jeweils nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> errichtet werden (BB1). Die Grundflächen rund um das Plangebiet wurden als Grünland/Ländliche Gebiete ausgewiesen. In Teilbereichen gilt, dass die Errichtung landwirtschaftlicher Nutzbauten nicht zulässig ist (BB2).

Für das gesamte Plandokument 7196 wurde festgesetzt: wenn nicht anders bestimmt, darf der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer die ausgeführte Gebäudehöhe um nicht mehr als 4,5 m überragen. Bebaubare aber unbebaut gebliebene Bereiche sind gärtnerisch auszugestalten, soweit sie nicht für Rangier- und Zufahrtzwecke benötigt werden. Für Gebäude, die die Gebäudehöhe von 6,5 m überschreiten, ist die Errichtung von Dachgaupen untersagt. Weiters darf die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche höchstens 30 m<sup>2</sup> je Bauplatz betragen.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 7196, Beschluss des Gemeinderates vom 26. März 1999, Pr. Zl. 82 GPZ/99

## Übergeordnete Konzepte

Die Stadt Wien verfolgt mit der **Smart Klima City Strategie Wien** unter anderem das Ziel, bis 2040 die Stadt Wien klimaneutral zu machen. In verschiedenen Bereichen, wie etwa Gebäude, Energieversorgung, Zero Waste und Kreislaufwirtschaft werden die bisherigen Ziele an dieses neue Leitbild angepasst. Ein Fokus wird dabei auch auf die Anpassung an den Klimawandel gelegt, wie etwa durch die Fassaden- und Flachdachbegrünung. Dazu ist der fossile Energieverbrauch deutlich zu reduzieren und schrittweise auf erneuerbare Energie umzustellen. Dementsprechend sollte der Wärme- und Kältebedarf speziell von Neubauten nur minimale CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen.

Ausgehend von den städtischen Klimazielen der Stadt gibt der **Wiener Klimafahrplan** vor, in welchen großen Handlungsbereichen Instrumente entwickelt und Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den Treibhausgasausstoß einzubremsen und die Wiener\*innen vor den unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu schützen. Zu den wirkungsmächtigsten und daher prioritär zu setzenden Maßnahmen zählen unter anderem der massive Ausbau alternativer Energien, die Senkung des Energieverbrauchs, die Förderung einer zukunftsfähigen Wärme- und Kälteversorgung, die Umsetzung moderner Mobilität sowie eine klimaneutrale Abfallwirtschaft. Diese sind bei städtebaulichen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Der **Wien-Plan – Stadtentwicklungsplan 2035** stellt die wichtigste Planungsgrundlage auf gesamtstädtischer Ebene für Wien dar und gibt Ziele und Rahmenbedingungen für die unterschiedlichen Aspekte der Stadtentwicklung vor. Der Schutz des Klimas und der natürlichen Ressourcen sowie die Bewältigung der Folgen der Klimakrise stehen bei allen Vorhaben der Stadtentwicklung an oberster Stelle. Der Wien-Plan befasst sich mit den Themenfeldern der Siedlungsentwicklung für die wachsende Bevölkerung, der Erhaltung und Verbesserung bzw. dem Ausbau des Grün- und Freiraums, der qualitätsvollen Gestaltung des öffentlichen Raumes, dem Ausbau bzw. der Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie des Rad- und Fußverkehrs, dem urbanen Wirtschaftsstandort, der Stärkung urbaner Zentren und der Stadt der kurzen Wege, dem Planen für die soziale und gerechte Stadt sowie der Unterstützung der Energiewende seitens der Stadtplanung. Für das gegenständliche Plangebiet sind folgende Themenfelder bzw. Kapitel relevant:

Das Kapitel **Siedlungsentwicklung** zeigt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden die Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Bestandsstadt auf und weist die Stadterweiterungsgebiete aus, die bedarfsorientiert der Erweiterung des Siedlungsgebiets dienen sollen. Im Leitbild Siedlungsentwicklung ist die Einfamilienhaussiedlung als baulich genutztes Gebiet ohne zusätzliche Zielsetzungen ausgewiesen.

Im Kapitel **Grün- und Freiraum** wird die Sicherung, Erweiterung und Aufwertung des Grün- und Freiraums in Wien thematisiert. In Hinblick auf die Nutzungs- und Funktionsanforderungen ergeben sich unterschiedliche Anforderungen für dessen Weiterentwicklung. Im Leitbild Grünräume ist die Einfamilienhaussiedlung als baulich genutztes Gebiet umgeben von Bereichen der „Grünen Reserve“ ausgewiesen. Im Westen der Einfamilienhaussiedlung verläuft von der Thujagasse kommend ein Grünkorridor bis zur Speierlinggasse.

Das Kapitel **Öffentlicher Raum** befasst sich mit der qualitätsvollen, klimaangepassten und den Nutzungsansprüchen der Menschen entsprechenden Gestaltung von Straßen, Gassen und Plätzen.

Die Aufenthaltsqualität soll durch eine bedarfsgerechte Gestaltung und Flächenaufteilung, vielfältige Nutzbarkeit, Begrünung und Entsiegelung weiter gesteigert werden.

Im Kapitel **Mobilität** werden die Stärkung und der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Priorisierung und Förderung der aktiven Mobilitätsformen festgelegt. Eine Reduktion des Platzbedarfs für den motorisierten Individualverkehr sowie Weichenstellungen für klimaneutrale Gütermobilität sind vorgesehen.

### **Maßgebliche Entwicklungen und Planungen**

Im vorliegenden Plangebiet sollen die Vorgartentiefen beidseitig der Thujagasse reduziert und vereinheitlicht werden. Der nördliche Eckbereich Thujagasse/ Zypressenweg soll aufgrund des Baumbestands von dieser Maßnahme ausgenommen werden.

Die dargestellten Entwicklungen und Planungen stellen die wichtigen Rücksichten gemäß § 1 Abs. 4 der BO für Wien dar, die für eine Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes im gegenständlichen Gebiet sprechen.

### **Ziele der Bearbeitung**

Mit der vorliegenden Abänderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
- Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern;
- größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche;
- Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt;
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen sowie der Senkung des Energieverbrauchs;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens.

## Abänderungen

Um die angeführten Ziele zu erreichen, werden unter Bedachtnahme auf den Bau- und Nutzungsbestand sowie auf die bau- und liegenschaftsrechtliche Situation folgende Abänderungen vorgeschlagen:

Zur Verbesserung des Mikroklimas soll für die Thuja- und die Speierlinggasse die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ermöglicht werden. Aus wirtschaftlichen Gründen und zur Schonung des Klimas sind öffentliche Verkehrsflächen möglichst platzsparend zu dimensionieren. Daher soll der Wendehammer am Zypressenweg an das aktuelle Mindestmaß angepasst werden. Die verbleibende Grundfläche soll dem angrenzenden Grünland/Ländliche Gebiete mit der besonderen Bestimmung **BB2** (Die Errichtung von landwirtschaftlichen Nutzbauwerken ist nicht zulässig.) zugeschlagen werden. Die Bestimmung **BB2** wird textlich aktualisiert. Zur Vereinheitlichung der Vorgartentiefen im Plangebiet sollen diese beidseitig der Thujagasse von 10,0 m auf 4,0 m reduziert werden. Zum Schutz des bestehenden Baumes im Eckbereich Thujagasse 121 /Zypressenweg 55 (laut Gutachten der MA 42 vom 17.01.2013 eine gesunde Silberfichte) soll der Vorgarten in diesem Bereich gemäß Rechtslage beibehalten werden. Für die neu bebaubaren Grundflächen soll, entsprechend der Rechtslage (wie auf den restlichen Teilen der betroffenen Liegenschaften), Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse I mit einer Gebäudehöhenbeschränkung auf 6,5 m und die offene Bauweise mit der besonderen Bestimmung **BB1** (Je Bauplatz darf maximal ein Hauptgebäude mit einer bebauten Grundfläche von jeweils nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> errichtet werden.) aus dem geltenden Plandokument 7196 ausgewiesen werden. Im Kreuzungsbereich Speierlinggasse / Zypressenweg soll die Baulinie an den Kataster angepasst werden. Die Lage der Baufluchtlinie soll ebenfalls angepasst werden, um die 4,0 m breite Vorgartentiefe weiterhin einheitlich zu berücksichtigen.

Die allgemeine Bestimmung 3.1. des geltenden Plandokuments 7196 (...der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf die ausgeführte Gebäudehöhe um nicht mehr als 4,5 m überragen) kann entfallen. Denn nach der Bauordnungsnovelle 2023 gemäß § 81 der BO für Wien darf der oberste Abschluss des Daches, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, in Wohngebieten der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten bzw. gekuppelten Bauweise ohnehin keinesfalls höher als 4,5 m liegen. Die zwei allgemeinen Bestimmungen 3.3. (...bebaubare aber unbebaut gebliebene Bereiche sind, soweit sie nicht für Rangier- und Zufahrtsw Zwecke benötigt werden, gärtnerisch auszugestalten) und 3.4. (Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30,0 m<sup>2</sup> je Bauplatz betragen.) des geltenden Plandokuments 7196 sollen nach textlicher Aktualisierung wieder festgesetzt werden. Demnach sollen alle bebaubaren jedoch unbebaut bleibenden Grundflächen gärtnerisch ausgestaltet werden.

Um im durchgrünten Einfamilienhausgebiet den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, soll die Ausnahme für Rangier- und Zufahrtsw Zwecke entfallen. Um die Gärten möglichst groß zu halten, soll die bebaute Grundfläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz insgesamt auf höchstens 30,0 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Im Sinne einer klimaneutralen und zukunftsfiten Stadt sollen jedoch Nebengebäude gemäß § 82a BO für Wien, in denen ausschließlich technische Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen untergebracht wird, davon ausgenommen sein. Im Hinblick auf die positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> und bis zu einer Dachneigung von 15 Grad intensiv gemäß ÖNORM L 1131 begrünt werden. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

### **Verfahrensrechtliche Konsequenzen**

Die Abänderung betrifft lediglich die Vereinheitlichung der Vorgartentiefen in einer kleinen homogenen Einfamilienhaussiedlung. Da durch diese Abänderung keine wesentlichen strukturellen, funktionalen, gestalterischen oder ökologischen Auswirkungen oder solche Auswirkungen, die geeignet sind, den Erhalt des Welterbes zu beeinträchtigen, zu erwarten sind, ist gemäß § 2 Abs. 4, 5 und 9 der BO für Wien eine Vorlage des Entwurfs an den Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe zur Begutachtung nicht erforderlich, die öffentliche Auflage mit vier Wochen begrenzt und es ist gegebenenfalls keine neuerliche Vorlage an die Bezirksvertretung notwendig.

### **Umwelterwägungen**

Durch die geringfügigen Abänderungen ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Planentwurfs Projekte entstehen, welche gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023 einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a und § 2 Abs. 1b der BO für Wien ist daher nicht erforderlich.



Nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien könnte der in Beilage 1 enthaltene Antrag der beschlussfassenden Körperschaft vorgelegt werden.

Sachbearbeiterin:  
Dipl. Ing.<sup>in</sup> Monika Jost  
Tel: +43 1 4000 88157

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Christoph Hrnčíř