

An den
Gemeinderat der
Marktgemeinde Pottendorf
Alte Spinnerei 1
2486 Pottendorf

Stellungnahme zum Änderungsentwurf des Flächenwidmungsplans 2025 sowie des Teilbebauungsplans Wr. Neustädterstraße

1. Änderung des Flächenwidmungsplans Wr. Neustädterstraße (F01)

a. Die Entscheidungsgrundlage

Als **Entscheidungsgrundlage** für die Vielzahl beabsichtigter Widmungsänderungen wird das **Örtliche Entwicklungskonzept 2018** genannt und somit der Eindruck erweckt, es handle sich ohnehin um eine längst beschlossene Siedlungserweiterung in Richtung Südwesten. Bei diesem Instrument der Örtlichen Raumplanung handelt es sich um **ein mittel- bis langfristiges Leitbild** zukünftiger Siedlungsentwicklung¹, dem nach Prüfung der vorhandenen Rahmenbedingungen (z.B. tatsächlich nachgewiesener Bedarf an Bauland) gefolgt werden kann. Im Erläuterungsbericht wird hingegen fälschlicherweise behauptet, die mögliche Siedlungserweiterung sei immer kurz- bis mittelfristig angelegt gewesen.

Dies ist vor allem deshalb von Bedeutung, weil die **Parameter für eine Siedlungsexpansion** aus dem Grundlagenbericht 2018 sowie der Veröffentlichung der Österreichischen Raumordnungskonferenz ÖROK 2025 **jegliche Notwendigkeit der weiteren Baulandwidmung bis auf Weiteres ad absurdum führen**.

Aufgrund der geltenden Rechtslage widerspricht die Umwidmungsabsicht den Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes (ROG 2014) und des Regionalen Raumordnungsprogramms. Lt. §14 ROG ist der **Innenentwicklung der Vorzug vor Außenentwicklung** zu geben, vor allem, wenn ausreichende Baulandreserven vorhanden sind. Dies ist in Pottendorf der Fall, denn lt. Grundlagenbericht 2018 (DI HAMETER) benötigt die Gemeinde selbst bei ungebremsten Zuzug bis 2035 45ha Bauland, die bereits gewidmeten Reserven betragen aber 88,5ha (siehe ÖROK und Umweltbundesamt 2025)².

In der am 6. Februar 2025 in Kraft getretenen Rechtsvorschrift für das **Regionale Raumordnungsprogramm Bezirk Baden** heißt es explizit unter §3 „Zielsetzungen“, daß die **Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden** und das **Ziel die Minimierung der Inanspruchnahme des Bodens für Siedlungsentwicklung** sei. Die entsprechende kartographische Darstellung in Anlage 9 des Regionalen RO-Programms sieht daher auch im Gegensatz zu anderen Gemeinden (z.B. Weigelsdorf, Ebreichsdorf) für Pottendorf weder an der Wr. Neustädterstraße noch sonst im Gemeindegebiet eine Erweiterung des Siedlungsgebiets vor.

Die Behauptung, daß „durch die vorgesehene Widmungsmaßnahme grundsätzlich **keine relevanten Widersprüche zu überörtlichen Festlegungen** gesehen werden“ (S.17) ist insofern **widerlegt**, als daß lt. ROG der Innenentwicklung der Vorzug vor der Siedlungsexpansion zu geben ist und die vorhandenen Baulandreserven von 88,5ha **den Bedarf mind. bis 2050 decken** werden.

¹ <https://www.raumordnung-noe.at/gemeinde/oertliche-raumordnung/raumordnungsprogramm/oertliches-entwicklungskonzept>

² https://secure.umweltbundesamt.at/powerbi-embed/start?reportName=soilwalks_oeffentlich&settings.navContentPaneEnabled=false

b. Der Änderungsanlaß

Hier wird mit der Deckung der **starken lokalen wie auch regionalen Nachfrage** nach leistbarem Wohnraum argumentiert.

Diese Darstellung entspricht **nur zum Teil der Realität**, denn das **Bevölkerungswachstum** der letzten zehn Jahre gründet sich **ausschließlich** auf **externen Zuzug** (siehe Grundlagenbericht 2018). Dieser wird seitens der Gemeindepolitik durch Wohnbauprojekte **bewußt gefördert**, um die **Einwohnerzahl über die 10.000er Marke** zu heben und dadurch **höhere Finanzaufwendungen des Landes** zu erhalten. Diese werden offenbar dringend dazu gebraucht, bereits vorhandene **Schulden** jener (Infrastruktur)Projekte zu tilgen, die ohne das überbordende Wachstum gar nicht benötigt würden.

Pottendorf hat in den letzten Jahren ein beträchtliches Maß jenes Suburbanisierungsdrucks aufgefangen, der sich wie eine Welle immer weiter von Wien ins Umland ausbreitet. Das hat andere Gemeinden mit ähnlich verkehrsgünstiger Lage (Autobahnanschluß) bereits ihre Baulandreserven und die Anwohner ein beträchtliches Maß an Lebensqualität gekostet. Ähnliches droht nun auch Pottendorf, wo ohne Not (siehe vorhandene Baulandkapazitäten von 88,5ha) extrem fruchtbares Ackerland (Feuchtschwarzerde) der expansiven **Bauwut** und den **Interessen einer kleinen Zahl von Profiteuren** geopfert werden soll. Für diese Hypothese spricht die „Verfügbarkeit“ der Flächen bei Projektvariante A, welche bei den alternativen Varianten B und C (siehe Umweltbericht S. 36ff) angeblich nicht gegeben sei. Ob mit den entsprechenden Grundbesitzern im Vorfeld wohl ebenfalls Gespräche stattgefunden haben und Angebote unterbreitet wurden?

c. Das „siedlungsstrukturelle Gesamtkonzept“

Zur Rechtfertigung des Flächenverbrauchs am Ortsrand wird mit der **vermeintlichen Nähe** des neuen Siedlungsteils zu Infrastruktureinrichtungen argumentiert.

Leider ist diese „Nähe“ **überhaupt nicht vorhanden** (siehe Schule, Bahnhof etc.) bzw. müßten diverse Einrichtungen (weiterer Kindergarten, zusätzliche Sportanlage) wegen dieses Megaprojekts überhaupt erst errichtet werden.

Von **räumlicher Nähe zur Infrastruktur** ist dann zu sprechen, wenn **innerörtliche, bereits als Bauland gewidmete Flächen** für die Errichtung von Wohnraum und weiterer Infrastruktur herangezogen werden. Besonders im Bereich Hartlgasse stehen nach der Verlagerung von Unternehmen in das neue Betriebsgebiet an der Wampersdorferstraße **ausreichend Flächen mit Kernzonenwidmung** zur Verfügung, um eventuellen **Bedarf der Bevölkerung** tatsächlich zentral zu decken.

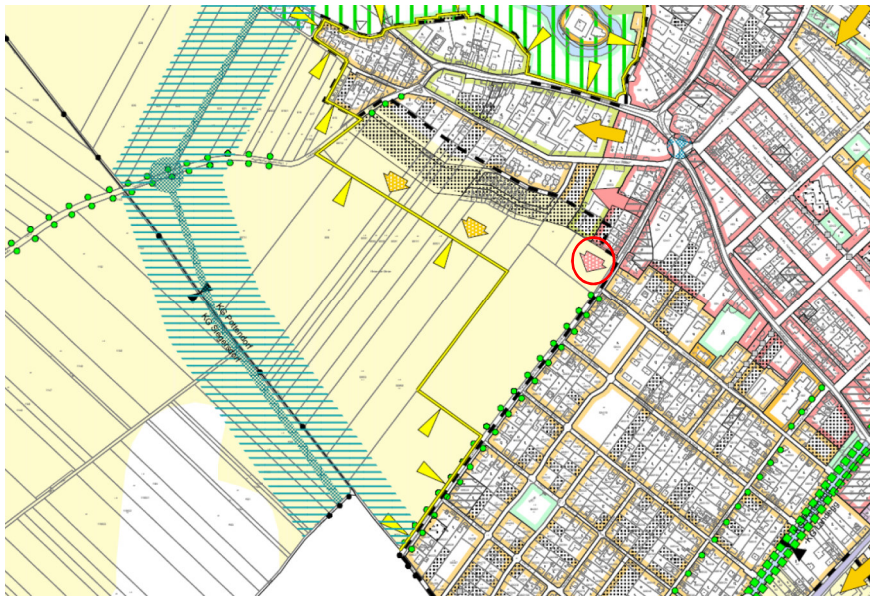
Es besteht also überhaupt keine Notwendigkeit, wertvolles Ackerland zu opfern, solange noch ausreichende Baulandreserven vorhanden sind. Freies Feld zu versiegeln, ist keine intellektuelle Glanzleistung – innovative Planungspolitik erfordert Kreativität (Stichwort „Baulandmobilisierung“, Dezentralisierung, nachhaltige Verkehrskonzepte etc.) und keine Ansammlung banaler Wohnklötze auf der grünen Wiese.

d. Die Widmung als „Bauland-Kerngebiet“

Unter Berufung auf das Örtliche Entwicklungskonzept 2018 wird wie selbstverständlich die Beplanung mit der Kategorie **Bauland-Kerngebiet (BK)** vorgesehen. **Dabei gibt das OEK eine solche Interpretation gar nicht her.**

Bei der **Widmungskategorie BK** handelt es sich um Gebiete in **zentraler innerörtlicher Lage**, die vornehmlich für Gebäude mit Verwaltung, Handel, Bildungs- und anderen kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie für sonstige Dienstleistungen und Wohnungen bestimmt sind. **Weder „zentral“ noch „innerörtlich“ trifft auf die Umwidmungszone F01 zu.**

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (OEK) 2018



Aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2018 ist bestenfalls eine **Aufnahme der Grünfläche auf der Höhe Wr. Neustädterstr./Otto-Glöckel-Straße (rosa Pfeilmarkierung) in das bestehende Kerngebiet ableitbar**. Daraus aber eine weitere BK-Expansion in südwestlicher Richtung abzuleiten, entbehrt jeder Grundlage.

e. Die „qualitätvolle Verdichtung“

In den Erläuterungen zur geplanten Umwidmung heißt es auf S.15:

„Angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper im Nordosten ist hinsichtlich qualitätvoller Verdichtung und Innenentwicklung im zentralen Einzugsbereich (Naherholung, Nahversorgung, medizinische Versorgung) eine mehrgeschosige Wohnbebauung vorgesehen. Richtung Südwesten soll das neu gewidmete Bauland gemäß Konzept (Stand: Dezember 2024) zur Abrundung des Siedlungskörpers für Wohnbebauung in der Form von verdichtetem Flachbau genutzt werden. Die Geschosflächenzahl von 1,0 soll dabei nicht überschritten werden. Demgemäß ist für den betreffenden Bereich gemäß § 16 Abs 2 die Widmung „Bauland-Kerngebiet“ vorgesehen“.

Zum besseren Verständnis: bei der vorgesehenen Bauklasse III sind für die „qualitätvolle Verdichtung“ bis zu 11m hohe Gebäude erlaubt. Im „abgerundeten Siedlungskörper“ mit Bauklasse II sind es immerhin noch 8m (vgl. ROG §31). Eine vorgesehene **Geschosflächenzahl** (GFZ) von 1,0 bedeutet, daß auf einem Grundstück von 1.000 m² ebenso viele Geschosquadratmeter errichtet werden dürfen (in einem Wohngebiet sind hingegen nur GFZ von 0,4 bis 0,6 üblich). **Damit ist eine enorme Dichte vorprogrammiert, die im Weichbild einer Siedlung des ländlichen Raumes nichts zu suchen hat.**

Daß die Gemeinde **zwecks Eindämmung des Versiegelungsgrades** einen Teilbebauungsplan für F01 zu verordnen beabsichtigt (S. 21), kann vor diesem Hintergrund nur als schlechter Scherz verstanden werden.

Auf einer landschaftsprägenden Agrarfläche, auf der es gar nichts zu verdichten gibt, soll also ein sogenannter „zentraler Einzugsbereich“ mit **Bauklasse III** bis auf Höhe der Dr. Karl- Swoboda-Straße ausgewiesen werden. Wenn man sich in diesem Kontext schon auf §16 ROG beruft, sollte man allerdings auch erwähnen, daß dort das **harmonische Sich-einfügen in bestehende Bebauung** verlangt wird und **keine zusätzliche Lärmbelästigung** entstehen darf:

„.... Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.“

Im gegenständlichen Fall wird auf die bereits existierende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern an der Ostseite der Wr. Neustädterstraße überhaupt keine Rücksicht genommen.

Gleiches gilt im Fall der Emissionsfolgen (Lärm, Feinstaub etc.) des **zukünftigen Anwohnerverkehrs**, da die mutmaßlich 1.000 neuen Fahrzeuge **nur über eine einzige Stichstraße von der Wr. Neustädterstraße** zufahren können, welche auch den **Zubringerverkehr für den geplanten Kindergarten** aufzunehmen hätte.

Spielen bei dieser geplanten Bebauungsdichte also gewinnmaximierende **Interessen von Grundbesitzern und Investoren** eine zentrale Rolle? In einem Kerngebiet stehen im Gegensatz zu einem Wohngebiet nämlich mehr Nutzungsoptionen (Handel, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Bildungseinrichtungen, öffentliche Gebäude zusätzlich zu den Wohngebäuden) zur Verfügung – das wird spätestens dann interessant, wenn Bauland-Pachtverträge auslaufen. Von einer Regelung zur Unterlassung bestimmter Nutzungen ist im Teilbebauungsplan nirgendwo die Rede.

f. Die Kleingartenwidmung

Historisch gesehen waren Kleingärten nie – wie in den Erläuterungen behauptet - zur Deckung des Bedarfs an günstigem Wohnraum im urbanen und suburbanen Raum bestimmt (einzige Ausnahme: die illegalen Wiener Squattersiedlungen nach dem Ersten Weltkrieg). Kleingärten dienten vielmehr der **Arbeiterschaft der Fabriken** im 19. Jh. als **Möglichkeit, ihren Bedarf an Lebensmitteln durch Gemüseanbau und Kleintierhaltung zu decken** und galten seinerzeit als soziale Errungenschaft. Auch die Pottendorfer Arbeiterwohnhäuser (z.B. Hennebergplatz) verfügten seinerzeit über Kleingärten, ehe diese ab den 1980er Jahren zugunsten von Geschoßwohnbauten eingeebnet wurden. Dieses Schicksal scheint wohl auch den letzten verbliebenen Kleingärten zwischen dem Hennebergplatz und der Spinnerei bestimmt zu sein, denn für diese gäbe es „attraktivere“ Nutzungen (siehe Umweltbericht).

Kleingärten in unmittelbarer Nähe zu einer stark befahrenen Bundesstraße positionieren zu wollen, die als Autobahnzubringer auch von den Einwohnern der südlichen Nachbargemeinden genutzt wird (Pendlerverkehr nach Wien), ist eine interessante Idee. Daß dort **aufgrund der exponierten Lage weder Erholung (Lärm) noch Obst- und Gemüseanbau (Schadstoffeintrag) möglich** sind, scheint niemanden zu interessieren. Hingegen werden die künftigen Kleingärten im Umweltbericht de facto als „Lärmpuffer“ zwischen den neuen Wohnbauten und der B60 bezeichnet.

g. Die geplante Sportanlage

Auch hier handelt es sich um eine **überdimensionierte Infrastruktureinrichtung**, die scheinbar für Akzeptanz der Umwidmung durch die Bevölkerung sorgen soll, aber selbst im Fall einer Siedlungsexpansion **nicht erforderlich** ist. Daß der bestehende Sportplatz im Ortszentrum (für alle fußläufig gut erreichbar) zugunsten einer „attraktiveren Nutzung“ beim Hennebergplatz an den **äußersten Ortsrand verlegt** werden soll, ist als Argument nicht belastbar, zumal sich die derzeitigen NutzerInnen deutlich für den **Verbleib am derzeitigen Standort ausgesprochen** haben. Zudem verfügt jeder Ortsteil über eigene Sportflächen (Tennisplätze, Fußballplätze), die mit wesentlich geringerem Aufwand modernisiert werden könnten.

Interessanterweise ist die neue Sportanlage in einem Bereich vorgesehen, der bislang nicht einmal im Örtlichen Entwicklungskonzept innerhalb einer **maximal möglichen Siedlungsausdehnung** liegt. Das hat auch die Landesraumordnungsbehörde RU1 erkannt und **fordert daher die Prüfung folgender Punkte** (siehe „Diverse Änderungen, S.5):

- Zulässigkeit der Festlegungen „Gspo“ und „Gkg“ außerhalb der örtlichen Siedlungsgrenze
- Alternativen für die Festlegungen „Gspo“ und „Gkg“, da das ÖEK dazu keine Aussagen trifft
- wechselseitige Störungen von „BW“ sowie „Gkg“ und „Gspo“

Da die geplante Sportanlage auch mit entsprechender Infrastruktur (überdachte Tribüne, Umkleidekabinen, Toiletten- und Duschanlagen, Parkplätze etc. – siehe S.29 Umweltbericht) ausgestattet werden soll, kann von Grünlandnutzung keine Rede sein – vielmehr ist sie **in der vorliegenden Form als Teil der Siedlungsfläche** und somit **der Bodenversiegelung zu verstehen und an diesem Standort den RO-Zielen zuwiderlaufend.**

Die **geforderten Alternativvorschläge für die beiden Nutzungen sucht man in den Erläuterungen vergeblich.** Gleichzeitig werden die **erwartbaren Störungen** durch den Lärm bei Sportveranstaltungen und durch die Flutlichtanlage mit dem Hinweis auf die zeitliche Befristung der Nutzung (bis 21h) heruntergespielt. Dabei sieht die Realität anders aus, denn **zu den 75 dB der Belastung durch den Verkehrslärm bei Tag kämen noch mind. 110 dB bei Fußballspielen mit Zuschauerbeteiligung** (siehe ÖAL-Richtlinie im Umweltbericht).

Auf den Gedanken, daß die Anwohner vor allem am Wochenende ihre Gärten gern zur Erholung nutzen würden und in diesem Kontext auf Sportstättenlärm gern verzichten, scheint DI HAMETER noch nicht gekommen zu sein.

Was in diesem Fall gebraucht wird, ist keine „Schallminderung“, sondern eine Schallvermeidung – Förderung des Vereinssports hin oder her.

Wenn die Gemeinde nach Schuldenabbau wieder über ausreichende Finanzmittel verfügen sollte und sich auf die Suche nach einem Standort für eine neue Sportanlage machen will, könnte dieser **auf einem Teil jener Fläche gefunden werden, die im Umweltbericht als „Variante B“ firmiert** (siehe rote Kreissignatur in Abb. 3). Die unmittelbare Nähe zu den Gleisanlagen der Pottendorfer Linie mit ihrer extremen nächtlichen Lärmbelastung durch Güterzüge (Entlastungsfunktion für die Südbahnstrecke) läßt den Standort hinsichtlich seiner Eignung als Wohngebiet ohnehin mehr als fragwürdig erscheinen.

i. Die Strategische Umweltprüfung/der Umweltbericht

Im Umweltbericht wird ausgeführt, daß die Auswirkungen der **Umwidmung von Ackerland** in Bauland/Kerngebiet aufgrund der angeblich großen Mengen an vorhandenem Ackerland keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden darstellen. Die Bodentypenkartierung zeigt allerdings, daß es sich am gegenständlichen Standort um den Bodentyp „**Feuchtschwarzerden**“ handelt. Diese sind aufgrund ihres **mächtigen, vom Humus schwarz gefärbten A-Horizonts** neben den Tschernosemen **der fruchtbarste Bodentyp überhaupt.**

Aus der kartographischen Darstellung der Böden auf Pottendorfer Gemeindegebiet (siehe Umweltbericht S. 20) geht eindeutig hervor, daß sich sowohl das Projektgebiet Wr. Neustädterstraße als auch der Standort für die Photovoltaikanlage auf diesem hochwertigen Bodentyp befinden. **Der Schluß, diese Standorte wären nicht schützenswert und könnten problemlos versiegelt werden, weil ohnehin genug Ackerland** (übrigens häufig von schlechterer Bodenqualität) **zur Verfügung stehe, zeugt entweder von beträchtlicher Ignoranz oder von Willfährigkeit gegenüber dem Auftraggeber des Änderungsentwurfes.**

Ebenso hanebüchen ist das Argument, **im Bereich der Photovoltaikanlage** sei die Feuchtschwarzerde **kein wertvoller Boden, weil dort aufgrund des Brunnenschutzgebietes nicht gedüngt werden könne.** Vielleicht sollte man den Verfasser daran erinnern, daß **alternative Anbaumethoden** bereits erfunden worden sind. Hilfreich wäre auch ein Blick auf bereits existierende Photovoltaikanlagen auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen, um die vermeintliche „Artenvielfalt aufgrund extensiver Pflege“ zu relativieren.

Angeblich ist die **Landschaft** rund um den Ortsteil Pottendorf **zu anthropogen überformt, um von Qualität zu sein** (S. 22). Das ist eine subjektive Behauptung jenseits jeglicher Validierung und einer Umweltprüfung unwürdig. Abgesehen vom **Schutzgut „Kulturlandschaft“** (also einem Landschaftstyp,

der aus dem menschlichem Einwirken resultiert und durchaus schutzwürdig ist) handelt es sich bei den gegenständlichen, außerhalb des Siedlungskörpers befindlichen Freiflächen um etwas, das die Pottendorfer als **Teil ihrer „Heimat“** definieren und nicht nur bewirtschaften, sondern auch für ihre Erholung nutzen – etwas mehr Respekt vor der ortsständigen Bevölkerung darf also erwartet werden.

Besonders originelle Schlüsse werden im Umweltbericht hinsichtlich der **Lärmbelastung** in der Wr. Neustädterstr. gezogen. Zwar sind kartographische Darstellungen des Lärmaufkommens im Bericht enthalten, doch beziehen sich diese entweder auf 24h (also auf einen Mittelwert aus Tag- und Nachtbelastung) oder auf die ruhigeren Nachtstunden. Rechnet man diese aus der 24h-Belastung heraus, ergibt sich **entlang der Wr. Neustädterstr. eine bereits bestehende Tagesbelastung weit über 75 dB**. Diese würde durch den neuen Siedlungsteil noch steigen, da die Zufahrt nur über die Wr. Neustädterstr. erfolgen soll. **Dabei spricht die Lärmbelastungsforschung bereits bei einer Dauerbelastung von 60 bis 65 dB von einer gesundheitlichen Beeinträchtigung.**

Die weiteren Ausführungen im Umweltbericht beziehen sich ohne Begründung **ausschließlich auf den Nachtlärm** – natürlich kommt der Verfasser dabei zum Schluß, daß diese Belastung im zukünftigen Kerngebiet durch die Pufferwirkung (!) der Kleingärten gar keine sei. **Die bereits jetzt lärmgeplagten, „pufferlosen“ Bewohner der östlichen Wr. Neustädterstr. spielen bei solchen Betrachtungen wohl keine Rolle?**

Und wenn projektbedingt zusätzlich ca. 1.000 Anrainerfahrzeuge zu erwarten sind, wird auch ein möglicherweise durchsetzbares Tempolimit von 50km/h auf der Bundesstraße keine Abhilfe schaffen.

Es wird während der vorgesehenen Verwirklichungsdauer von **sieben Jahren** (siehe Erläuterungen; im Widerspruch zu den bis dato behaupteten 15 Jahren seitens der Gemeindeführung) nicht nur zu einer **permanenten Belästigung durch Baulärm und Staub** (z.B. Verblasungen von Aushub durch Wind), sondern auch zu einem **erhöhten Verkehrsaufkommen durch Baustellenverkehr** in der Wr. Neustädterstraße kommen. Derartige „Nebenwirkungen“ haben die BewohnerInnen der Wr. Neustädterstraße und der Seitengassen während der mehrjährigen, immer noch nicht abgeschlossenen Bautätigkeit im Rehding bereits zur Genüge kennengelernt.

Alle von diesem Projekt unmittelbar Betroffenen, also die Einwohner der Siedlungsteile Rehding, Hinter den Gärten/Rosengasse und Hirschmühle, mit der Behauptung zu konfrontieren, daß von dieser Umwidmung (und damit selbstverständlich auch von ihren unmittelbaren Folgen) **„keine unzumutbaren Belästigungen durch Lärm ausgeht“ ist eine ebensolche Zumutung wie das Projekt selbst.**

j. Die unterschiedlichen Standortvarianten

Abbildung 2: Alternative Standorte zur Prüfung der Projektvariante F01



Quelle: Umweltbericht, S. 35

○ Alternativstandort für einen neuen Sportplatz

Die **Begründungen zur Notwendigkeit der Siedlungsexpansion** sowie zu deren **Standort** sind nicht schlüssig, **sondern äußerst widersprüchlich**. Besonders deutlich wird dies bei der nicht belastbaren Bewertung der von der NÖ Raumordnung geforderten Planungsvarianten A bis C (vgl. Abb. 2).

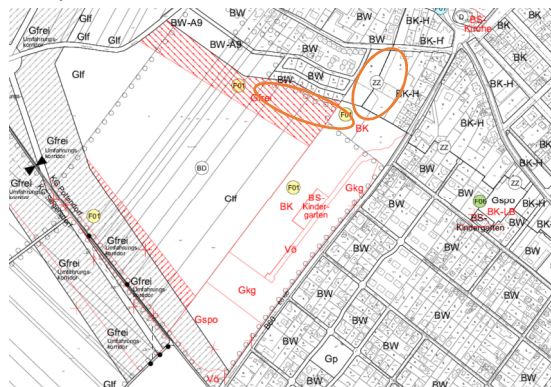
Es entsteht der Eindruck, als solle der **Variante A (Wr. Neustädterstr.) um jeden Preis der Vorzug gegeben** werden. Dafür scheint kein Argument zu banal („Schloßparknähe“!). Bereits in Stellungnahmen zur Änderung des Flächenwidmungsplans 2018 wurde darauf hingewiesen, daß es keinen Sinn macht, sämtliche Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Pottendorf zu konzentrieren und die anderen Ortsteile dadurch zu benachteiligen. Nun wird damit argumentiert, man müsse eine weitere, überdimensionierte Bevölkerungskonzentration im größten Ortsteil **genau wegen dieser bewußt herbeigeführten Infrastrukturballdung forcieren**. Und weil im Ortsteil Landegg keine Infrastruktur vorhanden sei, käme Variante B (Freiflächen neben der Fa. Starkl) leider nicht in Betracht.

Bezüglich der Bereitstellung von ausreichendem Bauland für Wohnzwecke beruft man sich im Umweltbericht auf **Bereiche mit hoher Standortgunst**. Dazu zählt lt. OEK 2018 auch das Gebiet südwestlich des Straßenzuges „Hinter den Gärten“ als zukünftige Entwicklungsmaßnahme (in der Karte des OEK mit orangenen Pfeilen bis zur maximalen Siedlungsgrenze dargestellt – vgl. Abb. 1). **Diese Fläche wäre also für eine Siedlungsexpansion bestens geeignet**. Stattdessen wird gerade dieser Standort mit der Begründung abgelehnt, daß Variante C aus zwei getrennten Flächen bestünde (warum eigentlich – ist das ein Naturgesetz? Oder geht es um die profitabelste Variante?).

Während man zugunsten der Projektvariante A die Einträge bezüglich der Kerngebietsausdehnung im OEK äußerst großzügig interpretiert, wird die **tatsächliche Standortgunst der Zone parallel zum Straßenzug Hinter den Gärten/Rosenweg** (vgl. Abb. 3) **komplett ignoriert und im Widerspruch zum OEK ohne Begründung für die Widmung „Grünland Freihalteflächen“ vorgeschlagen**.

Dabei wären gerade Teile dieser Fläche (als Siedlungsabrundung in Bauklasse II) gemeinsam mit dem tw. bereits gewidmeten, aber noch unbebauten Kerngebiet (mit Bauklasse III) hinter dem Supermarkt BILLAplus und nordwestlich der Parzelle 598 eine tragfähige Alternative zum Mega-projekt. Für diese Möglichkeit spricht, „dass die Flächen im ÖEK durch die Festlegung der Grenzen der zukünftigen Siedlungsentwicklung als grundsätzlich für Siedlungserweiterung geeignet ausgewiesen wurden“ (siehe Umweltbericht S. 38). **Hier könnte also schrittweise und zielgerichtet ausreichend Wohnraum für die lokale Nachfrage geschaffen werden, wobei im Gegensatz zu Variante A die Nähe zum Zentrum tatsächlich gewährleistet wäre** (vgl. Abb. 3). Die zweite Fläche der Variante C (Neustift/Markt) könnte dabei eine Langfristperspektive (Baulandreserve) darstellen.

Abbildung 3: Die Lage der Alternativfläche für das Projekt F01



Von einer **Debatte zur Sozialverträglichkeit** (S.19) und einer Interessensabwägung zwischen tatsächlichem Bedarf und beabsichtigter Expansion war seitens der Gemeindeführung bislang ebenso wenig die Rede wie von der **Berücksichtigung der 1.200 Unterschriften**, die nach Bekanntwerden der Siedlungsexpansionspläne **gegen das Projekt** gesammelt wurden.

Dabei wäre gerade eine Untersuchung zur Sozialverträglichkeit das Gebot der Stunde. Sie ist lt. ROG dann erforderlich, wenn geplante Umwidmungsmaßnahmen dazu führen, daß der **Bevölkerungszuwachs ein Ausmaß von 2,5 % pro Jahr übersteigt. Genau das ist hier der Fall.**

Zieht man als Ausgangswert die im Ortsteil Pottendorf (denn die anderen Ortsteile sind nicht betroffen) derzeit lebende Bevölkerung (5.468 Ew.) heran, so ergibt sich **allein durch die Umwidmung ein jährliches Bevölkerungswachstum von 2,9%** (ein Absinken knapp unter die 2,5%-Marke würde erst nach 2030 sichtbar). **Wo also bleibt eine seriöse, empiriegestützte Untersuchung zur Sozialverträglichkeit?**

Bisherige Erfahrungen mit dem fast ausschließlich aus Wien erfolgenden Zuzug zeigen nämlich, daß die Integration der neuen Gemeindeglieder in das lokale Sozialgefüge gar nicht oder nur sehr schleppend vor sich geht. Und dabei lag der jährliche Zuzug in der Dekade zwischen 2011 und 2022 „nur“ bei 1,6% (Quelle: Statistik Austria). **Natürlich kann man das Problem – wie im Erläuterungsbericht geschehen – schönrechnen und den Zuzug auf die gesamte Großgemeinde umlegen, um auf niedliche 2,0% zu kommen.** Das ist aber weder redlich noch löst es das Problem der Aufnahme einer zu hohen Zahl von Zuzüglern in die Ortsgemeinschaft („zu viele in zu kurzer Zeit“).

k. Stellungnahme von DI Sonja Luszczak-Appel (SL-Plan) zur Einschätzung der Auswirkungen eines geplanten Widmungsverfahrens auf den Artenschutz der Parzelle 598

Die Sachverständige war aufgefordert, den Abänderungsentwurf des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) gem. § 14 Abs. 2 Z. 14 NÖROG wie folgt zu prüfen: *„Bei der Festlegung von Widmungsarten sind die **Auswirkungen** auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz abzuschätzen, in die Entscheidung einzubeziehen und im Falle von maßgeblichen Auswirkungen ausgleichende Maßnahmen zu prüfen.“*

Dieser Aufgabe ist die Sachverständige nur zum geringsten Teil nachgekommen.

- Sie trifft aufgrund einer partiellen Begehung die Feststellung, daß etwaiger Artenschutz nicht beeinträchtigt sei, obwohl aus ihrer eigenen Photodokumentation (vgl. Abb.8) eindeutig hervorgeht, daß erst **kurz vor ihrer Begehung erhebliche Eingriffe in den Baum- und Strauchbestand getätigt** (frischer Grünschnitt und Erdbewegungen) und damit bezüglich der potenziellen Existenz von Lebensraum schützenswerter Arten offensichtlich vollendete Tatsachen geschaffen worden sind.
- Die **Fragen nach strukturellen und kulturellen Gegebenheiten sowie nach dem Orts- und Landschaftsbild werden überhaupt nicht behandelt.** Dabei hat bereits eine im Jahr 2000 an der TU Wien angefertigte Arbeit unter der Leitung von Prof. Dr. SEMSROTH zum Thema „Pottendorf – Intervention und Bestand“ die Bedeutung der Verzahnung von offener Landschaft mit der Siedlung als identitätsstiftendes Kriterium und die **Bedeutung des Naturbezugs als Qualität des Lebens am Land** explizit hervorgehoben.

Hinsichtlich der Umwidmungsabsicht der *Parzelle 598* ist festzuhalten, daß beim Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans 2018 genau jene Fläche - seinerzeit als Bauland ausgewiesen - **in Grünland rückgewidmet** worden ist, weil dies den realen Nutzungsgegebenheiten entspräche (siehe seinerzeitige Maßnahme F46). **Ein derartiger Schritt ist ungewöhnlich, denn schließlich geht damit ein erheblicher Wertverlust der Liegenschaft einher.** Und plötzlich ist wieder Bauland gefragt?

Fazit zu F01: Die Änderung des Flächenwidmungsplans im Rahmen der Maßnahme „F01 Wr. Neustädterstraße“ ist aufgrund nicht zutreffender Annahmen (falsche Basisdaten) und mangelhafter Begründung (Projektvarianten?) in all ihren Komponenten abzulehnen.

2. Umwidmung Otto Glöckel-Straße (F06)

Wenn die Argumentation hinsichtlich des stetig steigenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen in der Gemeinde zutrifft, gibt es hier die Chance, bestehende Gebäude **wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Kindergarten zuzuführen**, anstatt sie leerstehen zu lassen und damit dem Verfall preiszugeben.

Es ist nicht vermittelbar, warum 200m weiter westlich ein neuer Kindergarten zu bauen sei, wenn gleichzeitig ein Gebäude ungenutzt bleibt, das genau zu diesem Zweck errichtet worden ist. Im Übrigen handelt es sich hier um eines der zahlreichen Pottendorfer Beispiele für mutwillige **Vernachlässigung in-nerörtlicher Bausubstanz** durch Leerstand, **die nicht länger hinzunehmen ist**.

Fazit zu F06: Die Umwidmung ist daher abzulehnen.

3. Umwidmung Brunnengasse Landegg (F12)

Die **Begründung** der Umwidmungsnotwendigkeit von „Bauland-Wohnen“ in „Grünland-Freihalteflächen“ ist angesichts des ständig beklagten Mangels an Bauland **nicht ausreichend**. Daß die Fläche derzeit nicht widmungsgemäß verwendet wird, mag sein. Aber **ist es nicht die Aufgabe der Gemeinde, Bauland zu mobilisieren anstatt rückzuwidmen?**

4. Brunnen (F13)

Der Einwand gegen diese Umwidmung richtet sich nicht gegen die Kenntlichmachung des Brunnen-schutzgebietes, sondern **gegen die Ausweisung der Anschlußfläche als Standort für Photovoltaik**.

Die Gemeinde verfügt dank überbordender Bautätigkeit über **(Flach)Dachflächen im Übermaß**, auf denen sich Photovoltaikanlagen installieren ließen. Sie ausgerechnet am Ortsrand auf einer landwirtschaftlichen Fläche zu positionieren, ist bestenfalls für den Grundeigentümer ein Gewinn, aber nicht für das Ortsbild. Außerdem leistet Pottendorf mit seinem Anteil am größten Windpark des Wiener Beckens bereits einen mehr als ausreichenden Beitrag zur ökologischen Stromerzeugung.

Fazit zu F13: Die Umwidmung ist daher abzulehnen.

Aufgrund der begründeten Vorbehalte gegen die angeführten Maßnahmen ersuche ich den Gemeinderat, den vorliegenden Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan sowie den Teilbebauungsplan in den genannten Punkten **nicht zu beschließen.**

Mit freundlichen Grüßen,

.....
Unterschrift

.....
Name

.....
Anschrift

....., am