

## **Widerstand gegen Umwidmungen**

Das derzeit am Gemeindeamt zur Einsicht aufliegende Konzept des örtlichen Raumordnungsprogrammes sieht u.a. im „Millöckerviertel“ vor, die Widmung von Bauland Wohngebiet in Bauland Kerngebiet zu ändern. Damit wären neben den Wohnhäusern theoretisch auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglich. Dass das den Anrainern sauer aufstößt ist kein Wunder.

Das Ergebnis einer über ein Anwaltsbüro in Auftrag gegebenen Prüfung stellt wesentliche Fehler des verantwortlichen Planungsbüros Knoll fest.

In weiterer Folge finden Sie die Ausführungen des Anwalts. Diese wurde bereits am Gemeindeamt abgegeben und Vize-Bgm. Peter Buchner (VP) sicherte zu, dass der Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogramms erst dann dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt wird, wenn alle Bedenken ausgeräumt sind.

An die  
Marktgemeinde Mauerbach  
Allhangstraße 14-16  
3001 Mauerbach

RA Mag. Werner Suppan  
RA Mag. Claudia Spiegl

Konstantingasse 6-8/9  
1160 Wien  
Telefon: +43 1 494 69 01  
Fax: +43 1 494 69 01-20  
E-Mail: kanzlei@suppan.eu  
www.suppan.eu  
FN 272437v HG Wien  
RA-Code P130812  
Raiba BLZ 32000, Kto. Nr. 10-04.416.749

Wien, am 14.12.2011  
k119-11 fx herold-31-31/31/pf /1

Betrifft: Änderung Flächenwidmungsplan Marktgemeinde Mauerbach  
**Stellungnahme im Auftrag der Unterzeichner der Unterschriftenliste**

Sehr geehrte Damen und Herren!

In obiger Angelegenheit habe ich mir auf der Homepage der Marktgemeinde Mauerbach die veröffentlichten Dokumente hinsichtlich der geplanten Flächenwidmungsplanänderung durchgesehen und kann dazu wie folgt mitteilen:

### 1. Ausgangslage:

Das neue Raumordnungsprogramm basiert im Wesentlichen darauf, dass sich die Marktgemeinde Mauerbach auf Grund der Grobschätzung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2026 veranlasst sieht, die angeblich fehlenden Wohnbaulandreserven „aufzufüllen“. Die Marktgemeinde will dies hauptsächlich durch eine Veränderung der Wohndichte und der Baulandwidmungen von „Bauland-Wohngebiet“ auf „Bauland-Kerngebiet“ erreichen.

### 2. Fehlberechnung der Baulandbedarfsermittlung:

Bereits im Grundlagenbericht zum örtlichen Raumordnungsprogramm 2012 beinhaltet einen wesentlichen Fehler des Planungsbüros Knoll Planung & Beratung, DI Thomas Knoll bei der Berechnung des Baulandbedarfs.

Auf Seite 27 des Grundlagenberichts wird unter Punkt 6.5. eine Baulandbedarfsermittlung für die Wohnnutzung auf Grundlage der grob geschätzten Bevölkerungsprognose aufgestellt.

Es wird dabei davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2026 aufgrund einer vorgenommenen Hochrechnung zusätzlich etwa 545 Haupt- und Nebenwohnsitzer zur bestehenden Bevölkerung hinzukommen.

Es wird ausgeführt, dass auf einer Fläche von 2 ha (Gebiete beiderseits des Hirschengartenbachs an der Allhangstraße – bereits umgewidmet) bei Vollaussnutzung Wohnungen für ca. 125 bis 225 Personen geschaffen werden, was 52 bis 94 Haushalten entspricht. Als Mittelwert wurde also für diese „Zone“ eine Bedarfsdeckung für 73 Haushalte bzw. 175 Haupt- und Nebenwohnsitzer angenommen.

Insgesamt besteht in der Marktgemeinde Mauerbach aufgrund der Kalkulation der Wohnbaulandreserven auf den Seiten 25 und 26 des Grundlagenberichts eine Wohnbaulandreserve im Schnitt von 10,24 ha.

Das Planungsbüro zieht dann von den 10,2 ha das Areal von 2 ha am Hirschengartenbach ab, sodass eine bestehende Wohnbaulandreserve von 8,2 ha verbleibt. Danach berechnet das Planungsbüro, dass bei einer Einfamilienhausstruktur mit einer Bauplatzgröße von 650 m<sup>2</sup> ein Bedarf von 125 Haushalten bzw. 300 Haupt- und Nebenwohnsitzern gedeckt werden könnte.

Als Differenz berechnet das Planungsbüro dann, dass es für 245 Haupt- und Nebenwohnsitze (= 100 Haushalte) keine Baulandreserve geben würde. Das Planungsbüro zieht irrtümlich von den 545 zusätzlichen Haupt- und Nebenwohnsitzern nur die 300 Haupt- und Nebenwohnsitzer ab, die auf der verbleibenden Wohnbaulandreserve von 8,2 ha den Bedarf decken können, vergisst allerdings die vom Planungsbüro selbst errechneten 175 Haupt- und Nebenwohnsitzer abzuziehen, die am Areal des Hirschengartenbaches ihren Wohnbedarf decken können.

Die richtige Berechnung müsste wie folgt lauten:

zusätzlicher Bedarf	545 Haupt- und Nebenwohnsitzer
abzüglich Areal Hirschengartenbach /Allhangstraße	-175 Haupt- und Nebenwohnsitzer
verbleibende Wohnbaulandreserve 8,2 ha	-300 Haupt- und Nebenwohnsitzer
<b>Differenz</b>	<b>70 Haupt- und Nebenwohnsitzer</b>

Es besteht also lediglich für 70 Haupt- und Nebenwohnsitzer keine Baulandreserve, was lediglich rund 29 Haushalten entspricht bzw. unter Zugrundelegung einer Einfamilienhausstruktur mit je 650 m<sup>2</sup>, einem Fehlbestand von rund 1,9 ha Wohnbaulandflächen.

Schon bei dieser Berechnung geht man „sehr großzügig“ mit Wohnbaulandflächen um, da das Planungsbüro lediglich davon ausgeht, dass die Einfamilienstruktur aufrecht erhalten wird. Würde man im Sinne des ganzen Konzepts mit Wohnhäusern – wie um das Areal Hirschengartenbach – rechnen, so käme man zu dem Ergebnis, dass bis ins Jahr 2026 keinerlei Wohnbaulandflächenreserven fehlen.

Unter der Annahme einer mäßig verdichteten Siedlungsstruktur, besteht überhaupt kein Bedarf zur Schaffung von Wohnbaulandreserven.

Hinzu kommt noch, dass – wie das das Planungsbüro selbst im Grundlagenbericht auf Seite 23 festhält - im Ortskernbereich die Gebäudesubstanz zum Teil ungenutzt ist. Insbesondere betrifft dies den sogenannten „Kutscherstall“ und das ehemalige Postgebäude. Beide Gebäude stellen großvolumige Gebäude dar, die einer Nachfolgenutzung – eben eventuell einem Wohnbau – zugeführt werden können.

### **3. Zusammengefasst:**

Bei richtiger Berechnung besteht im Gebiet der Marktgemeinde Mauerbach kein Bedarf zur Schaffung von neuen Wohnbaulandflächen.

### **4. Zur Planung betreffend dem Areal Waldgasse:**

In der Zusammenfassung auf Seite 28 im Grundlagenbericht führt das Planungsbüro aus, dass als Maßnahme dafür, um den Bebauungsdruck in den bestehenden Wohngebieten abpuffern zu können, die Neuausweisung einer größeren zusammenhängenden Wohn-Baulandfläche mit einer verdichteten Bebauungsstruktur anzudenken ist. In Mauerbach würde dafür einzig die Baulücke an der Waldgasse – die derzeit als Sportplatz genutzt wird – in Frage kommen. Eine Teilfläche davon liege zwar in der gelben und der roten Gefahrenzone und wäre ohne Hochwasserschutzmaßnahmen keine Baulandeignung dieser Baufläche möglich.

Im Interesse einer ausgewogenen Durchmischung mit einem möglichst breit gefächertem Angebot der Arbeitsstätten und Funktionen scheint es eben wichtig, brach liegende Flächen und Gebäuden im Zentrumsbereich einer Nutzung zuzuführen, die eine Aufwertung des Ortszentrums zur Folge hat. Auf Seite 20 des Grundlagenberichts wird ausgeführt, dass der Ortskern dadurch auffällt, dass im Ortskerngebiet zwei brachliegende Betriebsgebietsareale beiderseits des Hirschengartenbaches vorhanden sind sowie die teilweise ungenutzten Bausubstanzen entlang der Hauptstraße Richtung Kartause (z.B. Kutscherstall, ehemalige Postgarage). Genau auf diese augenscheinlich landschaftlich „störenden Gebiete“ sollte der Fokus der Entwicklung der Raumordnung liegen.

Umwidmungen im Sinne des Raumordnungskonzepts, also der Bildung eines Ortskerns, der Ausnutzung von Baulücken, der Konzentrierung von öffentlichen Gebäuden und für Versammlungs- und Vergnügungsstätten und damit im Zusammenhang die Wohndichtenklassenanhebung im vorgesehenen Entwurf für die Flächenwidmungsplanänderung finden Deckung im Grundlagenbericht.

In diesem Zusammenhang wurden auch im Erläuterungsbericht auf Seite 21 ff dementsprechende Änderungen vorgesehen.

Diese Lösung stellt im Lichte des Raumordnungsprogramms im Zusammenhang mit der Mobilisierung des alten Kutscherstalls und des alten Postgebäudes einen sinnvollen Lösungsweg dar und entspricht der vorgesehenen Stärkung der Kernzone Mauerbach und ist daher zu befürworten.

## 5. Altortsgebietszonen

Wie im Grundlagenbericht auf Seite 22 ff festgehalten ist, gibt es in Mauerbach verschiedene Altortsgebietszonen, die aufgrund ihrer besondern Charakteristik ihrer identitätsstiftenden Bedeutung für das Ortsbild erhaltenswürdig sind. Diese Gebiete wurden auch im Rahmen des Bebauungsplan als „erhaltenswürdige Altortgebiete“ ausgewiesen. Unter anderem zählt dazu das Altortgebiet „Hauptstraße“.

Das Altortgebiet „Hauptstraße“ wird derart beschrieben, dass sich 2/3 der darauf befindlichen Bausubstanz aus der ersten Hälfte dieses Jahrhunderts stammen. Wie sich aus der Schlussfolgerung auf Seite 23 ergibt, ist ein zentrales Thema die Entwicklung und Aufwertung des Ortskerns und nicht der peripheren Lagen.

Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Flächenwidmungsplanes wird ausgeführt, dass Anlass der Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes unter anderem die Festlegung oder Abänderung der Wohndichte wäre und zwar auf Basis des § 22 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG (= Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz), weil eine „wesentliche Änderung der Grundlagen“ eingetreten wäre.

Keine Deckung finden darin allerdings die vorgesehenen Änderungen im Bereich „Kernzone Untermauerbach“ welche unter Punkt 4.7. (Karte 07) auf den Seiten 26 ff des Erläuterungsberichts angeführt wurden. Dies insbesondere – wie unter den Punkten 1. bis 3. dargestellt- weil im Zusammenhang mit der Prognose des Bevölkerungszuwachses und der vorhandenen Baulandwohnflächenreserven keinerlei Veranlassung zur Abänderung des Flächenwidmungsplans besteht.

## **6. Weitere Argumente gegen die geplante Umwidmung im Bereich Millöckergasse Punkt 4.7. (Karte 07 und Karte 08):**

Eingangs ist festzuhalten, dass im Erläuterungsbericht in der Einleitung sowie bei der Beschreibung der Änderungskategorien hinsichtlich der geplanten Abänderungsmaßnahmen ausschließlich von der Festlegung der Abänderung der Wohndichte gesprochen wird.

Tatsächlich verhält es sich allerdings so, dass die geplanten Änderungen nicht lediglich eine Erhöhung der Wohndichte vorgenommen werden soll, sondern auch eine Umwidmung der bestehenden Widmung von „Bauland- Wohngebiet“ auf „Bauland- Kerngebiet“. Insbesondere die Änderungsnummern 41 bis 43 stellen immense Eingriffe in die Rechte der Grundstückseigentümer dar und fußen nicht auf einer wesentlichen Änderung der Grundlagen, wie sie vom Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz für Umwidmungen als Voraussetzung gefordert wird.

Entgegen dem Grundlagenbericht werden hier die Grundstücke, welche entlang der Hauptstraße situiert sind, von der derzeit bestehenden Widmung „Bauland- Wohngebiet mit einer Wohndichte von 40/50“ auf „Bauland- Kerngebiete mit einer Wohndichtenerhöhung um 50%, nämlich auf eine Wohndichte von 80“ umgewidmet.

Als Begründung wird angeführt, dass eine Änderung der Nutzungsoptionen in Anpassung der Lage der Fläche im Kernzonenbereich von Untermauerbach erfolgen würde.

In § 16 des NÖ ROG ist in Abs. 1 Z. 2 definiert, was die Widmungsart „**Kerngebiet**“ bedeutet, nämlich Bauland, das für öffentliches Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt ist, welches sich dem Ortsbild eines Siedlungskerns harmonisch anpasst und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursacht.

Durch die geplante Umwidmung in der peripheren Lage würde gerade das Gegenteil der geplanten Ortskernstärkung erreicht werden, nämlich eine Zerstückelung und Streuung der Möglichkeiten zur Errichtung von öffentlichen Gebäuden, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, sowie für Kleinbetriebe.

Völlig grotesk ist in diesem Zusammenhang die Tagsache, dass im „Entwurf 01“ in dem Gebiet Millöckergasse und Augustinerwaldgasse direkt anschließend an die geplante Umwidmung entlang der Hauptstraße ein Gebiet anschließt, das im Plan explizit mit „Beibehaltung der durchgrünten und lockeren Siedlungsstruktur (Wohndichteklasse A)“ bezeichnet wird. Die geplante Umwidmung steht im völligen Widerspruch zu einem „geordneten Raumordnungskonzept“. Ein derartiges Raumordnungskonzept sollte im Sinne der Festhaltungen im Grundlagenbericht die Charakteristik von Altortgebieten erhalten und Kernzonen mobilisieren. Es ist kontraproduktiv, einerseits die Beibehaltung einer durchgrünten und lockeren Siedlungsstruktur mit der Wohndichte Klasse A schützen zu wollen und andererseits in unmittelbarer Nähe davor öffentliche Gebäude, Kleinbetriebe, Wohnhäuser, etc. das Ansiedeln zu ermöglichen.

Weiters ist die Millöckergasse lediglich eine schmale Straße, welche entgegen der Darstellung im Plan (Karte 07) die Millöckergasse im Bereich zwischen der westlich gelegenen Grundstücke 325/20 und 325/21 und des östlich gelegenen Grundstückes 325/10 nicht eine durchgehende Straße zur Hauptstraße. Vielmehr verhält es sich so, dass die Millöckergasse in diesem Bereich eine Sackgasse ist und der Höhenunterschied zur Hauptstraße ca. 1,5 m beträgt. Bei einer Umwidmung in Bauland Kerngebiet mit einer Wohndichte von 80 müssten umfangreiche Arbeiten hinsichtlich der Errichtung von entsprechenden Verkehrsanlagen durchgeführt werden. Ob überhaupt eine entsprechende Straßenführung gewährleistet werden könnte, ist zu bezweifeln. Ein entsprechendes Verkehrskonzept fehlt im Änderungsplan zur Gänze. Wie im Grundlagenbericht festgehalten wurde, pendeln 76,7% der 1.454 Beschäftigten regelmäßig mit dem KFZ nach Wien und ist damit der Anteil der Pendlerfahrten mit dem motorisierten Verkehrsmittel relativ hoch.

Außerdem gibt es in diesem Bereich nicht genügend Abstellplätze.

Zusätzlich bestünde für die Grundstückseigentümer mit der Umwidmung eine unzumutbare Lärm- und Gesundheitsbelastung, insbesondere durch die Schaffung der Möglichkeit der Ansiedelung von Kleinbetrieben. Aus dem Grundlagenbericht ist ersichtlich, dass im Gebiet Mauerbach sämtliche Grundversorgungseinrichtungen den Bedarf völlig ausreichend abdecken. Es ist daher nicht nachvoll-

ziehbar, wieso im derzeitigen Gebiet Änderungen dergestalt vorgesehen sind, dass sich dort auch Kleinbetriebe ansiedeln können bzw. öffentliche Einrichtungen ihren Platz finden sollen. Kleinbetriebe stellen Betreibe mit max. 10 Beschäftigten dar und reichen von KFZ-Werkstätten, Supermärkten, Drogerien, Restaurants, Cafes, Bäckereien, Blumenhandlungen bis hin zu Arztpraxen.

Nicht übersehen werden darf, dass die Umwidmung von „Bauland- Wohngebiet“ in „Bauland- Kerngebiet“ zwangsläufig eine Änderung des Bebauungsplanes nach sich ziehen wird. Dies insbesondere im Hinblick auf die derzeit zulässigen Bebauungshöhen, da bei der derzeit bestehenden Struktur von lediglich Einfamilienhäusern die angedachte Wohndichte niemals erreicht werden könnte. Die Errichtung von Gebäuden mit mehreren Stockwerken stellt einen krassen Kontrast zum derzeit bestehenden Altortgebiet dar. Es würde die Charakteristik des Wohngebiets völlig zerstören, denn schließlich würde die Umsetzung der Änderung des Flächenwidmungsplans bedeuten, dass die „durchgrünte und lockere Siedlungsstruktur“ im Schlimmsten Fall hinter Wohnblöcken verschwindet.

Die Frage die sich in diesem Zusammenhang aufdrängt, nämlich - „Wieviel Wert hat eine lockere durchgrünte Siedlung, wenn die Bewohner von Betonbauten, die Mechaniker und Kunden von KFZ-Werkstätten, die Restaurantbesucher, die Patienten von Ärzten, die Supermarkteinkäufer und die Bewohner der Wohnblöcke täglich das Gebiet frequentieren?“ ist leicht beantwortet: KEINEN

**Im Sinne der Ziele des Raumordnungsentwicklungskonzepts besteht nicht nur keinerlei Notwendigkeit einer Umwidmung im genannten Bereich sondern wäre diese gesetzwidrig, weil die geforderte Voraussetzung einer wesentlichen Änderung der Grundlagen iS des § 22 Abs 1 Z 2 NÖ ROG fehlt.**

Mit den besten Grüßen



Mag. Claudia Spiegl