

MMag. Dr. Michael Fritthum
Rundstraße 37
3001 Mauerbach

An den
Gemeinderat der Marktgemeinde Mauerbach
Allhangstraße 14
3001 Mauerbach

Stellungnahme zum örtlichen Raumordnungsprogramm 2012, Entwicklungskonzept und
Bebauungsplan

17. Dezember 2011

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zunächst möchte ich mich für die am 1.12.2011 professionell abgehaltene Präsentation des örtlichen Raumordnungsprogramms und Entwicklungskonzepts 2012 bedanken. Es wäre meines Erachtens ein großer Gewinn für unsere Gemeinde, wenn auch in Zukunft ein öffentlicher Informationsaustausch zwischen Wählern, Gewählten und Fachpersonen gepflegt werden würde.

Wie in den Medien täglich zu vernehmen ist, stehen wir als Europäer vor großen Problemen, die ohne einen grundsätzlichen Wandel unserer Vorstellungen und Ideen nicht zu bewältigen sein werden. Herkömmliches wird unabwendbar Nichtherkömmlichem weichen müssen.

Vorliegender Entwurf zum örtlichen Raumordnungsprogramm und Entwicklungskonzept beinhaltet beides. Herkömmliches wird mit Nichtherkömmlichem gekonnt aufbereitet und vermischt. Die Schlüsse, die man daraus ziehen kann, ermöglichen sowohl Althergebrachtes wie auch Innovatives. Aus langjähriger Erfahrung bezweifle ich jedoch, dass sich die Politik für das innovativ Neue entscheiden wird. Die in unseren Gesetzen vorgesehenen Ausnahmen werden vermutlich auch in diesem Fall nicht die Regel bestätigen, sondern selbst zur Regel werden — ein wesentliches Merkmal althergebrachter Politik. Demzufolge erscheint jeglicher Einwand seitens der Bürgerinnen und Bürger ein zweckloses Unterfangen.

Dennoch möchte ich es nicht unversucht lassen und Ihnen, im unverbesserlichen Glauben an eine bessere Welt, folgende Gedanken über das aufliegende Entwicklungskonzept zu bedenken geben:

Das im wahrsten Sinne des Wortes *grund*-sätzliche Problem der Marktgemeinde Mauerbach ist der von Wien ausgehende „Bebauungsdruck“¹. Der von der Bundeshauptstadt strömende Fluss an neuen „Haupt- und Nebenwohnsitzern“² gleicht einem Fließgewässer, das zum Wohl und zur Sicherheit

¹ Vgl. Grundlagenbericht zum Örop 2012, S. 28

² Vgl. ebd., S. 27

unserer mit Bauland äußerst limitierten Gemeinde³ reguliert werden muss. Dementsprechend gleichen das Raumordnungsprogramm und Entwicklungskonzept bzw. deren Umsetzung einem Retentionsbecken, das bei Hochwasser die Abflussmenge regulieren soll. Die Unterlassung einer solchen Steuerung „gefährdet“⁴ das Land im Bereich des Unterlaufs dieses Flusses. In diesem Sinne ist die dem Bebauungsdruck des anschwellenden Flusses an Bauwerbern ausgesetzte Marktgemeinde Mauerbach pauschal als eine gefährdete Baulandfläche zu betrachten. Diese Gefährdung steht im krassen Gegensatz zu der laut vorliegender Studie geforderten „Qualitätssicherung und Qualitätsverbesserung des bestehenden Siedlungsgefüges“⁵ und muss daher durch eine effiziente Drosselung des Siedlerzustroms abgewendet werden. Nicht gefährdete Baulandflächen haben bekanntlich einen höheren Lebens- und Marktwert. Eine „Bedarfsdeckung“⁶ würde diesen angestrebten Werten in Folge des daraus entstehenden Anschwellens der Siedlerwelle aus Wien mit Sicherheit entgegen wirken. Maßnahmen, welche die im Raumordnungsplan zu Recht verlangte „Qualitätssicherung und Qualitätsverbesserung des bestehenden Siedlungsgefüges“ nicht gewährleisten, müssen daher mit aller Entschiedenheit seitens der verantwortlichen Politikerinnen und Politiker bekämpft werden.

Weicht die Marktgemeinde Mauerbach dem Bebauungsdruck durch Bedarfsdeckung, ergäbe das zwangsläufig einen weiteren unseren Lebensraum gefährdenden Druckanstieg: die Zunahme des in unserem Ort ohnehin sehr hohen Verkehrsdrucks. Interessant und entlarvend zugleich in diesem Zusammenhang ist die geradezu unglaubliche Tatsache, dass das örtliche Raumordnungsprogramm 2012 mit Verkehrsdaten aus dem Jahr 1998 erstellt worden ist.⁷ Das heißt, dass die aktuelle Diskussion über Mobilität und Verkehr in unseren Zukunftsüberlegungen keinen fachlichen Widerhall findet bzw. finden soll, obwohl vorliegende Studie festhält, dass eine Baulandentwicklung „auf die Kapazitäten der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur abzustimmen“ ist.⁸ Dies hochbrisanter Thema wird in der Studie mit der Angabe einiger vorprogrammierter „Konflikte“⁹, wie z.B. des hohen Querungsbedarfs zwischen beiden Straßenseiten der Hauptstraße, der überhöhten Fahrgeschwindigkeit sowie der mangelnden Zahl an Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum, abgehandelt ohne mit einem Wort auf das zu den Stoßzeiten immense Verkehrsaufkommen auf der L121 einzugehen. Eine politische Absegnung solcher Mängel und Widersprüche wäre ein Mangel und Widerspruch an sich und kann daher nach meinem Rechtsverständnis nicht die Grundlage eines Zukunftskonzeptes sein.

Mit der Bedarfsdeckung des Bebauungsdrucks und des sich daraus ergebenden Verkehrsdrucks erhöht sich unweigerlich der Verdichtungsdruck unserer bisherigen Bauweise. Die Ersteller der Studie dürften sich dieser weiteren Gefährdung nur allzu bewusst sein¹⁰; anders ist die geradezu verniedlichende Prädikatisierung dieser Gefährdung nicht zu erklären. So bezieht sich das Prädikat „mäßig“ sowohl auf eine Erhöhung von 40 auf 80 Einwohner/ha¹¹ als auch auf eine Erhöhung von 40 auf 120.¹² Damit wird eine Zunahme von 100% mit 200% gleichgestellt. Bei derart diminuierenden Bewertungen solcher erheblicher Steigerungen ist zu befürchten, dass auch eine 100% bzw. 200%ige Zunahme des Verkehrsaufkommens in naher Zukunft als „mäßig“ gewertet werden könnte. Ferner ist

³ Vgl. ebd., S. 28

⁴ Vgl. ebd., S. 13

⁵ Vgl. ebd., S. 14

⁶ Vgl. ebd., S. 28

⁷ Auskunft von DI Ursula Aichhorn am 1.12.2011

⁸ Vgl. Grundlagenbericht., S. 38

⁹ Vgl. ebd., S. 37

¹⁰ Vgl. ebd., S. 28

¹¹ Vgl. Erläuterungsbericht zum Entwurf des Flächenwidmungsplans Nr. 2012 (Fwpl-Ä Nr. 2012), S. 26, 28

¹² Vgl. ebd., S. 19

die Dichtefestlegung auf 60 – 120 Einwohner/ha auf der Sulzwiese¹³ „in Ableitung der bestehenden Siedlungsstruktur in diesem Gebiet“ nur schwer nachvollziehbar, wenn man die bestehende Siedlungsstruktur in diesem Teil von Mauerbach kennt. In Anbetracht der derzeitigen Verbauung der ehemaligen Handler-Gründe mit vierstöckigen Wohnhäusern muss man sich fragen, weshalb man dieses derzeit bereits mögliche Bauvolumen noch steigern möchte. Die zu befürchtende Gigantomanie hätte nämlich mit der „bestehenden Siedlungsstruktur“ schon gar nichts zu tun, und muss im Sinne der Argumentation vorliegender Studie abgelehnt werden.

Eine Erhöhung um 100 bzw. 200 Prozent als „mäßig“ zu bezeichnen, lässt eine rücksichtslose Weiterverbauung in und um Mauerbach befürchten. Angeführte Möglichkeiten hierfür sind „Baulücken“¹⁴, deren Schließung zur Verbesserung der Siedlungsstruktur zulässig sind¹⁵, „Bauöffnungsgebiete“ als Begründung des Entwicklungsziels¹⁶, „erhaltenswerte Landschaftsteile“, die als Europaschutzgebiet ausgewiesen sind, und „Gefahrenzonen“¹⁷, die keine „Baulandeignung“ aufweisen. Gutachten heißt das Zauberwort bei der Umsetzung all dieser Zielflächen. Offensichtlich gibt es keinen Schutz und keine Gefährdung, die nicht durch in Auftrag gegebene Gutachten umgangen werden können. Zur näheren Erläuterung sei hier noch in aller Kürze die politische Vorgangsweise bei der Feldwiese, beim Sportplatz an der Waldgasse und bei den Grundstücken in den Waldgebieten angrenzend zu den Siedlungsgebieten angeführt.

Die von Gemeindevertretern gewünschte Verbauung der Feldwiese betrifft einen erhaltenswerten Landschaftsteil, der gemäß seiner Eigenart und Bedeutung laut aufliegender Studie erhalten und besonders geschützt werden soll.¹⁸ Allerdings ist die Prädikatisierung „erhaltenswert“ faktisch irrelevant, wenn die Politik einen nicht erhaltenswerten Bedarf ankündigt. Unter der Devise *Nimm dir eine Ausnahme und mache sie zur Regel* können Europaschutzgebiete im Handumdrehen in Europanutzgebiete umgewandelt werden. Diese rechtliche Möglichkeit führt in vorliegender Studie zu folgendem seltsamen Entwicklungsvorschlag: Man widme die im Europaschutzgebiet FFH- und VS-Gebiet „Wienerwald-Thermenregion“ sowie im Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“ liegende Kastanienallee auf der Feldwiese von Grünland-Sportstätte in Grünland-Grüngürtel um zum „Schutz des Landschaftsbildes durch Sicherstellung einer randlichen, optisch wirksamen naturnahen Einrahmung des Sportstättenareals“¹⁹, das vor dessen Verbauung ebenfalls im Europa- und Landschaftsschutzgebiet lag. Ein für alle unter Schutz stehende Gebiete präjudizierender Vorschlag, der es denkbar erscheinen lässt, die um den Heldenplatz angesiedelten Baudenkmäler nochmals unter Denkmalschutz zu stellen, um den ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Heldenplatz letztendlich bebauen zu dürfen. Eine für mich inakzeptable und rechtlich äußerst bedenkliche Argumentation, die im völligen Widerspruch zu dem in vorliegender Studie ebenfalls festgehaltenen Hinweis steht, weil laut dieser „Bauländerweiterungen in den offenen Landschaftsraum de facto nicht mehr zulässig sind“²⁰ angesichts des angestrebten Schutzes und Erhaltung der Offenlandinseln und Wiesen für die kulturlandschaftliche Prägung und Erholungsqualität des Wienerwaldes²¹.

¹³ Vgl. ebd., S. 19

¹⁴ Vgl. Grundlagenbericht, S. 7 (N.B. Der Begriff Baulücke ist nicht definiert und könnte sich daher z.B. auch auf die zahlreichen Parzellen unter der Beethovengasse beziehen.)

¹⁵ Vgl. ebd.

¹⁶ Vgl. Erläuterungs- und Umweltbericht zum Raumordnungsprogramm 2012, S. 34

¹⁷ Vgl. ebd., S. 13

¹⁸ Vgl. Grundlagenbericht, S. 6

¹⁹ Vgl. Erläuterungsbericht zur Flächenwidmungsplanänderung Nr. 2012, S. 10

²⁰ Vgl. Grundlagenbericht, S. 13

²¹ Vgl. ebd., S. 16

Dieser Argumentation entsprechend wird der Sportplatz an der Waldgasse, dessen Verkauf als Bauland die Teilfinanzierung der Verbauung der geschützten Feldwiese ermöglichen soll, als „Baulücke“²² bezeichnet, obwohl eine Baulandeignung für eine Teilfläche davon gar nicht gegeben ist und vorliegende Studie explizit empfiehlt, aufwendige Erschließungskosten für Baulandkosten zu vermeiden.²³ Demgemäß wäre jede im Siedlungsgebiet gefährdete und nicht gefährdete Nicht-verbaute-Fläche als bebaubare Baulücke zu betrachten.

Abschließend wären noch die so genannten „Bauhoffnungsgebiete“ anzuführen, die in vorliegender Studie als Begründung des Baulandentwicklungsziels wegen der „heute noch“ verknüpften Erwartungen im Hinblick auf eine Baulandnutzung solcher Grundstücke herangezogen werden²⁴, obwohl der Begriff an sich jeglicher juristischer Basis entbehrt. Wenn man aus eigener Erfahrung weiß, dass der Begriff „Bauhoffnungsland“ vor allem von der Nationalbank als Eigentümerin solcher Parzellen ins Spiel gebracht wurde und die nicht weiter geführte Gemeindegrenze angrenzend zum Siedlungsgebiet auf dem Allerheiligenberg aus mir unbekanntem Gründen ab den parzellierten Waldgrundstücken der Nationalbank nicht weiter geführt wird, liegt der Verdacht nahe, dass hier Möglichkeiten für eine zukünftige Umwidmung geschützter Flächen offen gehalten werden. Sollte nun die geschützte Feldwiese „fallen“, ergäbe der „Fall“ dieser noch geschützten Bereiche in Mauerbach keine nennenswerten Probleme. Angesichts der Tatsache, dass die geringe Bebauungsdichte der Siedlungsgebiete abseits der Hauptstraßen, raumplanerisch und auch naturschutzfachlich wegen des großen Flächenverbrauches laut vorliegender Studie trotz der in selbiger Studie geforderten „Qualitätssicherung und Qualitätsverbesserung des bestehenden Siedlungsgefüges“ ein Problem darstellt²⁵, ist davon auszugehen, dass den Bürgerinnen und Bürgern noch viele unangenehme Überraschungen in den kommenden Jahren bevorstehen werden.

Aus den hier angeführten Gründen würde ich es begrüßen, wenn möglichst viele Gemeinderätinnen und Gemeinderäte dem örtlichen Raumordnungsprogramm 2012 mitsamt Bebauungsplan nicht Ihre Zustimmung geben. Evolutionär betrachtet ist unsere Marktgemeinde nicht eine Baulücke, sondern eine Waldlücke, deren verantwortungsvolle Gestaltung uns allen für eine begrenzte Zeitspanne anvertraut wurde.

Mit den besten Wünschen zum bevorstehenden Weihnachtsfest und Neuen Jahr verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Michael Fritthum

cc: DI Ursula Aichhorn

G21 - Mauerbach

²² Vgl. ebd., S. 28

²³ Vgl. ebd., S. 33

²⁴ Vgl. Erläuterungs- und Umweltbericht, S. 34

²⁵ Vgl. Grundlagenbericht, S. 16