

An den
Gemeinderat der
Marktgemeinde Pottendorf
Alte Spinnerei 1
2486 Pottendorf

**Stellungnahme zum Änderungsentwurf des
Flächenwidmungsplans 2025 sowie des Teilbebauungsplans
Änderung des Flächenwidmungsplans Wr. Neustädterstraße (F01)**

Die „qualitätsvolle Verdichtung“

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

„Angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper im Nordosten ist hinsichtlich qualitätsvoller Verdichtung und Innenentwicklung im zentralen Einzugsbereich (Naherholung, Nahversorgung, medizinische Versorgung) eine mehrgeschoßige 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 Geschoßflächenzahl von 1,0 soll dabei nicht überschritten werden. Demgemäß ist für den betreffenden Bereich gemäß § 16 Abs 2 die Widmung „Bauland-Kerngebiet“ vorgesehen“.

Bei der vorgesehenen Bauklasse III sind für die „qualitätsvolle Verdichtung“ bis zu 11m hohe Gebäude erlaubt. Im „abgerundeten Siedlungskörper“ mit Bauklasse II sind es immerhin noch 8m (vgl. NÖ ROG §31).

Ein sogenannter **„zentrale Einzugsbereich“ mit Bauklasse III soll auf einem landschaftsprägenden Vorranggebiet für Agrarnutzung** (wo es daher gar nichts zu verdichten gibt), ausgewiesen werden und bis auf Höhe der Dr. Karl-Swoboda-Straße reichen. Wenn man sich schon auf §16 Abs. 4 beruft, sollte man allerdings auch wissen, daß dort auch das **harmonische Sich-einfügen in bestehende Bebauung** verlangt wird und keine zusätzliche Lärmbebelästigung entsteht. Im gegenständlichen Fall wird auf die bereits **existierende Bebauung** mit freistehenden Einfamilienhäusern an der Ostseite der Wr. Neustädterstraße **keine Rücksicht genommen**.

Gleiches gilt für einen **zukünftigen Anwohnerverkehr**, da die mutmaßlich 1.000 neuen Fahrzeuge **nur über die Stichstraße von der Wr. Neustädterstraße**

zufahren können, welche auch den **Zubringerverkehr für den geplanten Kindergarten** aufzunehmen hätte.

Eine **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 1,0 bedeutet, daß auf einem Grundstück von 1.000qm ebenso viele Geschossquadratmeter errichtet werden dürfen (in einem Wohngebiet sind hingegen nur GFZ von 0,4 bis 0,6 üblich). Damit ist eine **enorme Bebauungsdichte** vorprogrammiert, die **im Weichbild einer Siedlung im ländlichen Raum nichts zu suchen** hat.

Spielen bei dieser geplanten Widmung gewinnmaximierende **Interessen von Grundbesitzern und Investoren** eine 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 nämlich nirgendwo die Rede.

Aufgrund des angeführten Vorbehaltes gegen die geplanten Umwidmungen/Maßnahmen ersuche ich den Gemeinderat, den vorliegenden **Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan sowie den Teilbebauungsplan nicht zu beschließen.**

Mit freundlichen Grüßen,

Unterschrift

Name: _____

Anschrift: _____

Pottendorf, am _____