Mag. Edith Fux
Gemeinderätin „Die Grünen Absdorf“ 2026-10-28

Stellungnahme zu den drei Entwürfen (11. Änderung ÖROP, Teilbebauungsplan Hubert-Schützner-Straße/Getreidegasse und Teilbebauungsplan Ortszentrum Absdorf)

Anmerkung zu den 3 Entwürfen vorab: Die im Entwurf dargestellten Entwicklungen und Rahmenbedingungen in Absdorf sind **widersprüchlich und fehlerhaft**. Gleich auf Seite 3 (ÖROP) fällt auf, dass die Angaben über das Bevölkerungswachstum nicht übereinstimmen (Text mit Grafik). Auch an anderen Stellen werden Behauptungen aufgestellt, die als nicht ausreichend objektiv bewertet werden können und somit ein falsches Bild beim Leser/bei der Leserin erzeugen. Beispielsweise werden auf Seite 10 (ÖROP) die seit vielen Jahren problematischen Grundwasserstände erörtert. Es wird die Errichtung eines Grundwasserteichs erwähnt, unerwähnt bleibt dabei, dass das Problem nach wie vor besteht und die betroffenen Anrainer:innen speziell seit dem Hochwasser im September 2024 für eine nachhaltige Lösung kämpfen.

In einem anderen Entwurf (Teilbebauungsplan Hubert-Schützner-Straße/Getreidegasse) wurden sogar Änderungen gefunden, die aus meiner Sicht **nicht den Vorgaben des ROG entsprechen** - dazu an den entsprechenden Stellen Näheres. Behauptungen unterschiedlichster Art in den Entwürfen (wie etwa Trinkwasserversorgung, Kanal- und Wasserhaushalt, Auswirkungen auf Fauna und Flora, Sozialgefüge usw.) sind durch geeignete Dokumente und Untersuchungen zu belegen. Ein **Umweltbericht gem. § 24 Abs. 10 NÖ ROG 2014** liegt mir als Gemeinderätin bis dato nicht vor und kann somit bei der Entscheidung nicht berücksichtigt werden.

Ich ersuche, sämtliche Entwürfe, die von 16.9. - 29.10.2026 am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt wurden, **nochmals durchzuarbeiten und entsprechend zu verbessern**, damit dem Land NÖ ein korrekter Entwurf für die Beurteilung vorgelegt werden kann.

Was jedenfalls stimmt ist, dass Absdorf nach wie vor ein starkes Zuzugsgebiet ist, was offenbar mit dem neuen Raumordnungsprogramm noch weiter gefördert werden soll. Dies ist ein wesentlicher Punkt meiner Kritik, da die dafür **dringend notwendige Infrastruktur** seit vielen Jahren deutlich nachhinkt und die **soziale und ökologische Verträglichkeit nicht gegeben** ist. Darüber hinaus ist völlig offen, wie die Finanzierung der Infrastruktur geplant ist. Es ist zu befürchten, dass die Marktgemeinde Absdorf **ihren gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen gem. § 24 Abs. 11 Z 3 NÖ ROG 2014** mittel- bis langfristig aufgrund der bereits jetzt schon **sehr angespannten Budgetsituation** nicht mehr nachkommen kann. Details dazu bei den einzelnen Punkten.

Stellungnahme zum Entwurf der 11. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) der Marktgemeinde Absdorf gem. § 24 Abs. 7 NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Änderungsfall 1 und 2 - Abrundung des Bauland Kerngebietes südlich der Kremser Straße und Umwidmung von Bauland Agrargebiet in Kerngebiet

Die auf Seite 12 angesprochene 10. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms hat bereits für heftige Diskussionen im Gemeinderat gesorgt. In der Sitzung vom 26.6.2025 wurde zwar der Entwurf dazu mehrheitlich befürwortet, jedoch wurde ein **Zusatzantrag** gestellt, der sogar **einstimmig** angenommen wurde. Es wurde beschlossen, die Auswirkungen der damals geplanten Änderungen, die im speziellen bis zu 12 möglichen Wohneinheiten pro Parzelle ermöglichen sollen, zwei Jahre lang zu beobachten und deren Auswirkungen danach neu zu bewerten. Dieser **Beobachtungszeitraum** wird nun **nach einem Jahr durchbrochen** und es sollen auf weiteren Grundstücken 12 WEH erlaubt werden.

Die verstärkt verkehrstechnische Erschließung über die Hausäckerstraße würde den **ländlichen Charakter „hintaus" zerstören**. Um dem Verkehr auf der Kremser Straße (Landesstraße) nicht zuletzt wegen fehlender **Radwege** auszuweichen, wird diese Route auch gern von Radfahrer:innen genutzt. Auch diese ruhige und sichere Ausweichmöglichkeit würde zunichte gemacht werden.

Die geplanten Wohneinheiten bedeuten in mehrerlei Hinsicht zusätzliche **Versiegelung**, da durch Verschieben der Baufluchtlinie mehr Raum zur Bebauung geschaffen wird. Zusätzlich zum Bau der Wohneinheiten selbst sollen Stellplätze mit Zufahrt über die Hausäckerstraße ermöglicht werden. Damit geht eine Verbreiterung der Verkehrsfläche einher. Somit kann man von einer dreifachen Auswirkung auf die Größe der versiegelten Fläche sprechen: durch den Wohnbau selbst, die Stellplätze und die Straßenverbreiterung. Gleichzeitig werden Grünräume innerorts verstärkt zurückgedrängt. Es wird nicht einmal angedacht, für die Stellplätze eine Auflage zum Bau von beispielsweise Schotterrasenparkplätzen vorzuschreiben. Dies alles entspricht nicht den Klimaschutzmaßnahmen.

Änderungsfall 3 – Nachnutzung der ehemaligen Gärtnerei als Schulstandort und Umwidmung von Bauland Wohngebiet in Bauland Kerngebiet im Nahbereich des Schulstandortes

Am 1.10.2026 habe ich eine offizielle Anfrage an die Gemeinde geschickt mit der Bitte, mir den „**Optionsvertrag**", der auf Seite 21 des Entwurfs erwähnt wird, zu übermitteln. Dieser Vertrag existiert nicht, wie ich am 18.10.2026 nach einer Informationsveranstaltung betreffend Teilbebauungsplan Hubert-Schützner-Straße/Getreidegasse von den Verantwortlichen erfahren habe. Somit ist diese Behauptung im Entwurf falsch und muss korrigiert werden. Ob in diesem Entwurf weitere Behauptungen aufgestellt wurden, die nicht zutreffen, kann ich nicht sagen, da ich sie nicht verifizieren kann.

Es stellt sich nun die Frage, wie ohne Optionsvertrag sichergestellt wird, dass dieses Grundstück später dann tatsächlich der Gemeinde verkauft wird. Ein **Entwurf zu einem Kaufvertrag** wurde zwar erwähnt, diesen habe ich auch schriftlich angefordert, er liegt mir als Gemeinderätin aber bis dato nicht vor. Da die Rahmenbedingungen und Konditionen im Interesse der Gemeinde sind und einen

wesentlichen Faktor für die Entscheidung im Gemeinderat darstellen, ist es wichtig, dass der Gemeinderat bereits im Vorfeld davon Kenntnis erlangt.

Darüber hinaus stellt sich die noch viel wichtigere Frage, warum die **Umwidmung von „Grünland Gärtnerei" in „Bauland Sondergebiet BS-Schule" VOR dem Kauf** und nicht umgekehrt stattfindet. Durch die Umwidmung vor dem Kauf gerät die Gemeinde in eine **viel schlechtere Verhandlungsposition** und es ist zu befürchten, dass der Preis um ein Vielfaches höher lauten wird als wenn die Fläche noch „Grünland Gärtnerei" wäre. Somit liegt es auf der Hand, dass dadurch **deutliche finanzielle Nachteile für die Gemeinde** entstehen können.

Zu diesem Änderungsfall habe ich am 17.10.2026 darüber hinaus noch einige Fragen an die Gemeinde gerichtet, zu denen ich allesamt keine Antwort erhalten habe:

- Welcher **Finanzierungsplan** wurde für den gesamten Schulneubau erstellt? Bitte um Details dazu.

- Welcher **Zeitplan** wurde für den gesamten Schulneubau erstellt? Bitte um Details dazu.

- Was kostet die **Sanierung der alten Volksschule**? Da dieses Gebäude nachgenutzt werden soll, kommt man an einer Sanierung nicht vorbei.

- Wurde dieser Umstand (Neubau UND Sanierung des alten Gebäudes) bei der **Machbarkeitsstudie der BIG** berücksichtigt?

- Welche **laufenden Betriebskosten** sind für die **alte und die neue** Volksschule zu erwarten? Wie werden diese bedeckt?

Daraus schließe ich, dass **weder ein geeigneter Finanzierungsplan noch Zeitplan** vorliegt, und zwar **weder für die bestehende Volksschule noch für den Neubau**. Auch für die zu erwartenden **laufenden Kosten** für die Erhaltung von **ZWEI Gebäuden** liegen mir keine Schätzungen vor – was aber wesentlich für eine mittel- bis langfristige Kostenkalkulation und Budgetplanung wäre. Mit der angedachten Nachnutzung durch „Musikschule" und „diverse Vereine" wäre das bestehende Schulgebäude bei weitem nicht ausgelastet. Trotzdem wird die Gemeinde das Gebäude sanieren und für die laufenden Betriebskosten aufkommen müssen. Also doppelte Kosten!

Aufgrund der prekären **budgetären Situation** der Marktgemeinde Absdorf erscheint mir diese Vorgehensweise fragwürdig. Dies geht u.a. aus dem VA 2026 hervor, der auch mittelfristig über die nächsten fünf Jahre keinen Schulneubau beinhaltet. Weiters ist die Gemeinde **nicht mehr in der Lage, essentielle Infrastrukturmaßnahmen** durchzuführen. Dringend notwendige Straßensanierungen (z.B. in der Neubaugasse) oder Straßenbau in neuen Siedlungsgebieten (Wiesenstraße/Mohnblumenweg etc.) werden nicht einmal mehr in Aussicht gestellt. Die von den Grünen Absdorf schon mehrfach geforderte Bepflanzung von Straßenbegleitgrün und Versickerungsmulden in längst errichteten Siedlungsgebieten (Nordberggasse, Am Schlossblick, Teichstraße, …) sowie dem Gewerbegebiet wird aus budgetären Gründen abgelehnt. Nicht einmal die Pflanzung von einigen Bäumen wird genehmigt, die aber eine essentielle Maßnahme gegen Hitze und Klimawandel darstellen würden. Konzepte dafür wurden gemeinsam mit Natur im Garten ausgearbeitet, die Umsetzung lässt auf sich warten. Die 300 TEUR, die lt. VA 2026 heuer für den Straßenbau vorgesehen gewesen wären, sind möglicherweise in

die Erschließung der Raiffeisengründe Nord geflossen, aber jedenfalls nicht in den Straßenbau oder die Bepflanzung in den erwähnten Siedlungsgebieten.

Trotz dieser Tatsache wird die Erweiterung in rasantem Tempo vorangetrieben, wie man am Änderungsfall 4 erkennen kann.

Sollte eine Finanzierung über die **Absdorfer Kommunalimmobilien GmbH** angedacht sein, so sehe ich auch hier ein **hohes finanzielles Risiko**, da zumindest aus dem zuletzt vorgelegten Rechnungsabschluss 2024 hervorgeht, dass die Finanzverbindlichkeiten deutlich über dem Eigenkapital liegen. Die Eigenkapitalquote liegt bei nur 4,86%, laut URG wären mindestens 8 % notwendig. Aufgrund dieser Zahlen ist von einer Überschuldung auszugehen. Auf die Frage, die die Grünen Absdorf gem. § 22 NÖ GO in der Sitzung vom 23.2.2026 gestellt haben, wie die Finanzverbindlichkeiten rückgeführt werden, habe ich bis dato keine Antwort erhalten. Außerdem wurde im Wirtschaftsjahr 2024 ein Verlust von 210 TEUR verbucht. Man kann also auch hier nicht von einer guten finanziellen Ausgangslage sprechen, mit der ein derartig riesiges Projekt umgesetzt werden könnte.

Änderungsfall 4 – Abrundung des Siedlungsgebietes im Südosten von Absdorf

Diese Erweiterung kann aus meiner Sicht ebenfalls aus den oben genannten Gründen nicht verantwortet werden. Die Infrastruktur ist derzeit auf keinerlei Erweiterungen ausgerichtet und muss erst angepasst werden. Wie Anrainer:innen berichten kommt es immer wieder zu einem Rückstau bei der **Kanalisation**. Diese muss dringend saniert werden und die Kapazität erweitert werden. Ich fordere daher die Vorlage eines entsprechenden Konzepts samt Zeit- und Finanzplan.

Dasselbe gilt für den **Wasserhaushalt**: die bestehende Siedlung direkt daneben (Dr.-Siegfried-Pichler-Straße/Getreidegasse/Hubert-Schützner-Straße) leidet wie schon eingangs erwähnt seit vielen Jahren unter einem Grundwasserproblem. Dieses würde durch zusätzliche Versiegelung noch verschärft werden. Bezüglich Trinkwasserversorgung trat im Sommer 2025 ein Problem mit Verunreinigungen auf. Seitdem wurde meines Wissens nach der entsprechende Tiefenbehälter nicht wieder in Betrieb genommen. Die Inbetriebnahme der seit vielen Jahren geplanten Osmoseanlage, in deren Errichtung schon viel Geld geflossen ist, steht nach wie vor aus, es werden ständig andere Gründe genannt, warum sich die Inbetriebnahme weiter verzögert, Ausgang ungewiss! Darüber hinaus wird der Bau eines nötigen zweiten Brunnens für die Trinkwasserversorgung seit Jahren kolportiert, aber auch hier liegt mir kein fixer Zeitplan vor.

Dass diese geplante Umwidmung den Maßnahmen des gemeinsamen örtlichen Entwicklungskonzeptes ARGE Wagram entspricht, kann auch eindeutig widerlegt werden: Im Dokument wird u.a. Bezug genommen auf § 4 Abs. 3 Bevölkerung. Es soll ein **Zuwachs der Bevölkerung auf 2.200 Einwohner bis 2030** sichergestellt werden. Diese Einwohnerzahl wurde **bereits 2021 erreicht** (siehe Grafik auf Seite 3), kann also nicht weiterhin als Argument herangezogen werden. Außerdem soll es lt. § 4 Abs. 1 um die Sicherung des Wohn- und Agrarstandorts gehen. Angesichts der Einwohnerentwicklung der letzten Jahre müsste wieder verstärkt auf den Agrarstandort wertgelegt werden, zumal die Versorgungssicherheit ein immer wichtigeres Thema in Österreich geworden ist.

Stellungnahme zum Entwurf des Teilbebauungsplans Hubert-Schützner-Straße/ Getreidegasse

In der Ausgangssituation ist von einer „standortadäquaten Verdichtung“ die Rede. Im Entwurf sollen u.a. die hinteren Baufluchtlinien entfernt werden und die maximale Bebauungsdichte mit 40 % festgelegt werden. Scheinbar soll hier ermöglicht werden, **Reihenhäuser** auf einer Fläche zu errichten, die eher typisch für ein Einfamilienhausgrundstück wäre, was zu einer **übermäßigen (und keinesfalls „standortadäquaten“) Verdichtung** führen würde. Der typische Charakter dieser Einfamilienhaussiedlung, die in den 90er- Jahren entstanden ist, würde damit verloren gehen. Darüber hinaus kann wohl nicht mehr von **sozialer Verträglichkeit** gesprochen werden, wenn zwischen zwei bestehenden Einfamilienhäusern eine Bebauung von einem bis zum anderen Ende ermöglicht und dadurch die Privatsphäre der Nachbarschaft gestört wird oder eine übermäßige Beschattung die bisherige **Lebensqualität** beeinträchtigt. Sämtliche Grundstückserwerbe wurden seinerzeit im guten Glauben getätigt, mit einer hinteren Baufluchtlinie auf der „sicheren Seite“ zu sein. Eine derartige Beeinträchtigung hätte auf der einen Seite **negative Auswirkungen auf den Wert der bestehenden Bauwerke,** auf der anderen Seite würden die derzeit noch **freien Grundstücke eine Aufwertung** erfahren (bei Weiterverkauf an einen Bauträger für Reihenhäuser).

Zur Berechnung der bisher bebauten Flächen ist zu sagen, dass diese nicht mit jener der Anrainer:innen übereinstimmt, die sich auf max. 30% beläuft. Das im Entwurf angeführte Argument für die geplanten **40% Bebauungsdichte ist somit nicht gerechtfertigt**. Ich fordere daher die Vorlage der einzelnen Berechnungen, um etwaige Abweichungen verifizieren zu können.

Die geplante Versetzung der **vorderen Baufluchtlinie** von 8,5m auf 5m in der Hubert-Schützner-Straße **entspricht nicht den Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes**, da 80 % der Bauplätze (also die Mehrheit) bereits mit 8,5m Abstand zur Straßenfluchtlinie bebaut wurden (§ 31 Abs. 6 NÖ ROG 2014).

Dieser Entwurf weist somit mehrere Mängel auf, weswegen er zu überarbeiten und erneut vorzulegen ist. Dabei ist zu beachten, dass die Rechte der Anrainer:innen entsprechend beachtet werden.