

09. August 2023

Sehr geehrte Frau Volksanwältin Schwarz!

Sehr geehrter Herr Dr. Kleewein!

Ich darf mich auf Ihr Schreiben vom 12.06.2023 mit der Geschäftszahl 2023-0.422.072 (VA/NÖ-BT/B-1) beziehen und Ihnen dazu mitteilen:

Der Gemeinderat von Bad Vöslau hat die rechtswidrige Umwidmung der benachbarten Grundstücke 329/1, 329/2 und .373, EZ 212, GB 04005 Gainfarn, von „Verkehrsfläche öffentlich – Parkplatz“ in „Verkehrsfläche privat – Parkplatz“ nunmehr beschlossen. Unsere gemeinsam mit anderen Nachbarn mit Schreiben vom 1. Mai 2023 eingebrachte Stellungnahme und das Gutachten von Herrn a.o. Univ.-Prof. Mag. Dr. Gerhard Muzak, womit wir mehrere Rechtswidrigkeiten der gegenständlichen Widmungsänderung aufgezeigt haben, wurde im Gemeinderat zwar behandelt, jedoch nicht berücksichtigt. Aus diesem Grund wollen wir hiermit Beschwerde bei der Volksanwaltschaft einbringen.

In Ihrem Schreiben vom 12.06.2023 haben Sie ausgeführt, dass es zweckmäßig wäre, wenn wir das Protokoll jener Sitzung übermitteln könnten, in welcher der Gemeinderat die Änderung beschlossen hat. Leider verweigert die Stadtgemeinde Bad Vöslau bislang die Übermittlung des Protokolls oder eines auf die gegenständliche Änderung beschränkten Auszugs aus diesem Protokoll. Auch die vom Bauausschuss schriftlich abgegebene Empfehlung, die sich für die Nichtberücksichtigung unserer Stellungnahme ausgesprochen hat und auf die sich der Gemeinderat gestützt hat, wollte uns die Gemeinde bislang nicht übermitteln. Sie beruft sich dabei auf § 53 Abs 6 NÖ Gemeindeordnung, welcher die allgemeine Veröffentlichung genehmigter Sitzungsprotokolle betrifft. Ich hoffe, diese Dokumente zeitnah nachreichen zu können.

Anbei kann ich Ihnen bislang nur das Protokoll der 2. Sitzung des Gemeinderates vom 15.12.2022 übermitteln, in der die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplanes beschlossen wurde (Beilage 1, s. Seite 14). Außerdem die im Flächenwidmungsverfahren abgegebene Stellungnahme der NÖ Landesregierung mitsamt raumordnungsfachlichem Gutachten (Beilage 2a und 2b).

Die Begründung der Rechtswidrigkeit der gegenständlichen Änderung ergibt sich im Detail aus dem Gutachten von a.o. Univ.-Prof. Gerhard Muzak und unserer im Flächenwidmungsverfahren eingebrachten Stellungnahme. Im Folgenden legen wir ergänzend dazu zunächst unsere Betroffenheit durch den Missstand näher dar, geben dann eine Zusammenfassung der Sache wieder und übermitteln gleichzeitig einige ergänzende Ausführungen, die sich unter anderem auf die Gemeinderatssitzung vom 29.06.2023 beziehen:

I. Nachteilige Betroffenheit von uns Nachbarn durch die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes:

A. Keine Einbeziehung unserer Interessen in die gebotene Interessenabwägung

Wie im Gutachten und der Stellungnahme näher dargelegt, hat die Gemeinde keine gesetzmäßige Interessenabwägung bei der Erlassung des Flächenwidmungsplanes durchgeführt. Insbesondere hat der Gemeinderat die Interessen der Nachbarschaft nicht

entsprechend berücksichtigt; er hat sie nicht einmal in die Interessenabwägung miteinbezogen. Allein daraus, dass unsere Interessen im Verfahren nicht in gesetzmäßiger Weise berücksichtigt und abgewogen wurden – und daher auch nicht gewahrt werden konnten – ergibt sich eine nachteilige Betroffenheit durch die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes.

Die fehlende Abwägung unserer Interessen geht sogar aus der in der Sitzung vom 29.06.2023 verlesenen Empfehlung des Bauausschusses, welcher der Gemeinderat gefolgt ist, klar hervor: Darin wurde zu unserem Vorbringen hinsichtlich der fehlenden Interessensabwägung zunächst ausgeführt, dass die Interessenabwägung „*nicht nur das öffentliche Interesse, sondern auch und vor allem das Interesse der Grundeigentümer:innen umfasst*“. Hinsichtlich der Nachbarinteressen gestand der Gemeinderat sogar zu, dass er keine Interessenabwägung vorgenommen hat: Es wurde dazu ausgeführt „*die Abwägung der Interessen der anrainenden Bevölkerung wurde hierbei bereits im Zuge eines vorgelagerten Architekturwettbewerbes in großem Maße vorgenommen*.“

Der vorgelagerte Architekturwettbewerb kann die Verpflichtung des Gemeinderates zur Vornahme einer begründeten Interessensabwägung jedoch aus mehreren Gründen nicht ersetzen:

1. Das Gesetz beruft den Gemeinderat zur Interessensabwägung. Eine Delegation dieser Kompetenz an einen Privaten, der diese im Rahmen eines Architekturwettbewerbes durchführen soll, wäre schon aus diesem Grund unzulässig.
2. Insbesondere weil die Interessensabwägung überprüfbar sein soll, verlangt das Gesetz, dass diese öffentlich durch den Gemeinderat im Flächenwidmungsverfahren vorgenommen und entsprechend begründet wird. Die Vornahme der Interessensabwägung in einem vorgelagerten Architekturwettbewerb stellt hingegen eine für uns Nachbarn nicht überprüfbare Behauptung dar.

Zumal Auftraggeberin des Wettbewerbes die Bauwerberin ist, ist nach der allgemeinen Lebenserfahrung außerdem davon auszugehen, dass Architekten die (wirtschaftlichen) Interessen derselben in den Vordergrund stellen werden, um den Zuschlag zu erhalten.

3. Die Möglichkeit, im Flächenwidmungsverfahren Stellungnahmen abzugeben, soll Rechtsunterworfenen auch das Vorbringen von Interessen, die dann vom Gemeinderat bei der Beschlussfassung in die Abwägung miteinzubeziehen sind, ermöglichen. Ein zwei Jahre vor dem Widmungsverfahren durchgeföhrter Architekturwettbewerb kann diese Stellungnahmen und darin vorgebrachte Interessen gar nicht berücksichtigen.

B. Erhöhte Immissions- und Verkehrsbelastung

Die rechtswidrige Umwidmung ermöglicht der Bauwerberin, das Bauprojekt in einer deutlich größeren Dimension durchzuführen, als dies bei rechtmäßiger Vorgehensweise möglich wäre. Ohne die Umwidmung müsste die Bauwerberin ihre Pflichtstellplätze jedenfalls auf den Grundstücken 331, 326, 324 und .283 im „Bauland-Wohngebiet“ herstellen. Sie müsste dabei ihr Bauprojekt zwingend kleiner dimensionieren, um sowohl die Wohnbauten als auch die dafür benötigten Pflichtstellplätze auf den Baugrundstücken herstellen zu können. Die Errichtung einer Tiefgarage ist dem Vernehmen nach aufgrund der Möglichkeit der Beeinträchtigung von im Erdreich verlaufenden Höhlensystemen nicht zulässig (vgl

<https://de.wikipedia.org/wiki/Brunnenhöhle>; NÖ Höhlenschutzgesetz, LGBI 5510-0 idgF). Aber auch wenn der Bau unterirdischer Tiefgaragen möglich wäre und dadurch die Anzahl der Stellplätze beibehalten werden könnte, wäre die Immissionsbelastung aus der Nutzung einer Tiefgarage für uns deutlich geringer als dies bei den direkt vor unseren Häusern geplanten oberirdischen Stellplätzen der Fall ist.

Im Ergebnis führt damit die rechtswidrige Umwidmung für uns Nachbarn zu einer deutlich höheren Immissionsbelastung durch die Nutzung von (mehr) Pflichtstellplätzen sowie zu insgesamt mehr Verkehr vor unseren Häusern, als wir bei rechtmäßigem Handeln der Gemeinde hinnehmen müssten.

Verschärft werden die Auswirkung der rechtswidrigen Umwidmung für uns dadurch, dass wir – wie auch Sie ausführen – im späteren Baubewilligungsverfahren den Schutz vor Emissionen aus der Nutzung von (Pflicht)Stellplätzen im Baubewilligungsverfahren nicht geltend machen können (§ 48 NÖ BauO), selbst wenn sie die dafür verordnete Mindestanzahl der Stellplätze übersteigen. Wir sind daher durch die Umwidmung direkt negativ betroffen. Sie ermöglicht der Bauwerberin auf rechtswidrige Weise, eine stärkere Emissionsbelastung herbeizuführen, was von uns – trotz Rechtswidrigkeit – nicht bekämpft werden kann. Ein Rechtsmittel dagegen steht uns nicht zur Verfügung.

II. Nun möchten wir die vorliegende Problematik gerne noch einmal zusammenfassen:

Es sollen drei in Bad Vöslau gelegene Grundstücke von „öffentlicher Verkehrsfläche“ in „private Verkehrsfläche“ umgewidmet werden. Diese Widmungsänderung hängt zusammen mit einem geplanten Bauvorhaben der in Bad Vöslau bekannten und sehr gut vernetzten G. Grasl GmbH. Das konkrete Bauvorhaben ist dabei das Ergebnis eines von dieser GmbH durchgeführten Architektenwettbewerbes, welches auf folgender Webseite ersichtlich ist: [Die Gainfarner Harfe](#). Das Bauprojekt soll sich über mehrere Grundstücke erstrecken, wobei der östliche Teil des Grundstückverbandes mit sechs Wohnbauten und der westliche Teil mit 112 Parkplätzen verbaut werden soll. Die für die Parkplätze vorgesehenen Flächen sind Teil des Biosphärenparks Wienerwald (Pflegezone) und derzeit entsprechend mit Sträuchern, Wiesen und teilweise Wald bedeckt.

Bevor der Architektenwettbewerb durchgeführt wurde, hat die Gemeinde die Bauwerberin bei dessen Vorbereitung unterstützt: Es wurden im Stadtrat informell unverbindliche Bebauungsbestimmungen festgelegt, damit diese dem Wettbewerb zugrunde gelegt werden konnten. Nach Durchführung des Wettbewerbes wurden jene Bebauungsbestimmungen im Gemeinderat beschlossen. Diese fragwürdige Vorgehensweise stieß von Anfang an auf viel Kritik ([Bezirksblätter vom 22.09.2020](#); [Bezirksblätter vom 14.10.2020](#)). Teilweise wurden sogar Änderungen der Bebauungsbestimmungen, die erst von den Architekten im Wettbewerb angeregt wurden, in die Wege geleitet.

Bedenklicher Weise wurde weder bei der Vorbereitung des Wettbewerbes noch bei dessen Durchführung eine offensichtliche rechtliche Problematik berücksichtigt: **Weil die für die Parkplätze vorgesehenen Grundstücke als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet sind, verhindert das anwendbare NÖ Straßengesetz den Bau der Parkplätze an der geplanten**

Stelle. Die Planung war daher von Beginn an klar fehlerhaft; es wurde ein rechtswidriges Bauprojekt geplant, welches nach der geltenden Rechtslage gar nicht umgesetzt werden kann. Medial wurde im Zusammenhang mit diesen Grundstücken im Übrigen stets von einer „Widmung Parkplatz“ gesprochen (zB [Bezirksblätter vom 17.12.2018](#)). Auch in der Sitzung des Gemeinderates vom 29.06.2023 sprach der Architekt und Baustadtrat DI Oissner stets von einer „Widmung Parkplatz“ statt der eigentlichen „öffentlichen Verkehrsfläche“. Eine Widmungskategorie „Parkplatz“ gibt es als solche in NÖ jedoch gar nicht.

Das aufgrund der öffentlichen Verkehrsflächen bestehende Problem für das Bauprojekt dürfte später doch stärker in das Bewusstsein der handelnden Personen gerückt sein, wie die jetzt beschlossene Widmungsänderung zeigt: **Die angestrebte Umwidmung von öffentlicher Verkehrsfläche in private Verkehrsfläche hat offenbar den Zweck, die im Vorhinein getätigte falsche Planung des Bauprojektes nun nachträglich durch eine „politische Weichenstellung“ zu sanieren.** Damit liegt allerdings eine unzulässige Anlasswidmung vor. Schließlich sind konkrete Projekte an bestehende Gesetze und Verordnungen anzupassen und nicht umgekehrt.

Auffällig ist in diesem Zusammenhang auch der zeitliche Kontext: Mit den Vorbereitungen der gegenständlichen Umwidmung dürfte zeitnah nach einer von uns beim Bauamt gestellten Anfrage zur genauen Widmungssituation begonnen worden sein. Die Anfrage erging im September 2022. Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2022 beschlossen.

III. Rechtswidrigkeit der Änderung:

Anlasswidmungen sind für sich genommen immer problematisch (siehe nur die umfangreiche Judikatur des VfGH dazu). Die Widmungsänderung wäre im vorliegenden Fall schon aus diesem Grund unzulässig. Die Vornahme der gegenständlichen Widmungsänderung erwiese sich bei näherer Betrachtung aber auch aus anderen Gründen als rechtswidrig. Die rechtliche Darlegung finden Sie wie erwähnt detailliert im Gutachten von Herrn Professor Muzak sowie verkürzt dargestellt auch in unserer dem Gemeinderat übermittelten Stellungnahme. Ganz zentrale Punkte sowie ein paar Ergänzungen wollen wir aber gerne an dieser Stelle (überblicksmäßig) anführen:

- Es ist nicht erkennbar, auf welche **gesetzliche Grundlage** sich die Umwidmung überhaupt stützt.
- Es liegt **kein gesetzlicher Grund für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes** vor. Die in der Begründung vorgebrachten Eigentumsverhältnisse sind weder für eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche noch für eine Widmung als private Verkehrsfläche relevant. So gibt es öffentliche Verkehrsflächen in privater Hand wie auch private Verkehrsflächen in öffentlicher Hand. **Bei der Unterscheidung geht es vielmehr um Fragen der Straßenerhaltung und Enteignungsmöglichkeiten, wie auch der von der Gemeinde selbst zitierte Gesetzgebungsausschuss klarstellt.** Daher bildet die Änderung der Eigentumsverhältnisse keinen zulässigen Grund für eine Umwidmung. Darüber hinaus ist aus den Umständen klar erkennbar, dass es in Wahrheit um die Ermöglichung

des Bauprojektes – auf das in den Erläuterungen mehrmals Bezug genommen wird – geht. Bezeichnend ist auch, dass die Eigentumsverhältnisse über mehr als 20 Jahren egal waren (seit 2001 sind die Gründe im Privatbesitz); die rechtswidrige Widmung wurde über diese Zeit bedenkenlos beibehalten. Nun soll aber plötzlich eine Änderung der Widmungssituation wegen der Eigentumsverhältnisse erforderlich sein.

- Insgesamt fehlt es sowohl an der erforderlichen Grundlagenforschung als auch an der Prüfung der Erforderlichkeit der Planänderung zur Erreichung gesetzmäßiger Ziele und der dabei **gebotenen Interessenabwägung**. Es werden nur private Interessen der Bauwerberin berücksichtigt und **entgegenstehende Interessen – etwa der Nachbarschaft – nicht einmal angesprochen**. Die unterlassene Abwägung der Nachbarinteressen hat die Gemeinde in der Gemeinderatssitzung vom 29.06.2023 sogar zugestanden. In der dort verlesenen Empfehlung des Bauausschusses wurde ausgeführt, dass die Abwägung der Interessen der Nachbar:innen im Zuge des zuvor durchgeföhrten Architektenwettbewerbes vorgenommen worden sei.

Wie oben bereits ausgeführt wurde, kann der vorgelagerte Architekturwettbewerb die Verpflichtung des Gemeinderates zur Vornahme einer begründeten Interessenabwägung jedoch nicht ersetzen.

- **Die Widmungsänderung stützt sich in der Begründung auf die derzeitige Widmung als öffentliche Verkehrsflächen. Diese ist aber selbst bereits seit Jahren rechtswidrig. Die Grundstücke hätten schon seit mehr als 20 Jahren in Grünland gewidmet werden müssen.** Denn: Die Grundstücke wurden 1992 als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet, weil ein Parkplatz für das Bundesheer geschaffen werden sollte. Dieser wurde aber nie verwirklicht. 1998 verzog das Bundesheer, womit der Zweck der Widmung endgültig weggefallen ist. Mit Wegfall dieses Zwecks hätte eine Rückwidmung erfolgen müssen.

Da die Grundstücke außerhalb der Siedlungsgrenzen liegen, wäre bei einer Rückwidmung nur Grünland in Frage gekommen. Warum diese Umwidmung nicht erfolgte, erklärt die Gemeinde sogar selbst im Erläuterungsbericht zur jetzigen Änderung: Die Eigentümerin wollte erreichen, dass die Grundstücke in Bauland gewidmet werden (Anm.: was aufgrund des Raumordnungsgesetzes bei Grünlandflächen deutlich schwieriger wäre als bei Verkehrsflächen). Dazu versuchte die Eigentümerin über 20 Jahre lang, beim Amt der Landesregierung eine Änderung der Siedlungsgrenzen durchzusetzen, was wiederholt nicht gelang. Dennoch wurde der rechtswidrige Widmungszustand weiter beibehalten. Es zeigt sich, dass schon seit damals im Hinblick auf Widmungsakte in besonderem Maße auf die Interessen dieser Grundstückseigentümerin Rücksicht genommen wurde.

Wie die Landesregierung in ihrer Stellungnahme ausführt, ist die bestehende Widmung auch aus einem anderen Grund schon lange rechtswidrig: **Gemäß § 53 Abs 1 NÖ ROG muss eine Gemeinde ihr örtliches Raumordnungsprogramm innerhalb von zwei Jahren nach Erlassung eines regionalen Raumordnungsprogramms an dieses anpassen.** Im Jahr 1999 wurden die gegenständlichen Flächen zur landwirtschaftliche Vorrangzone nach dem regionalen Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland. Dadurch entstand für die Stadtgemeinde Bad Vöslau die Verpflichtung, die gegenständlichen Flächen in Grünland-

Landwirtschaft zu widmen (siehe auch Seite 4 der Stellungnahme des Amtes der LReg, Beilage 2a). Seit dem Jahr 2001 verletzt die Stadtgemeinde diese Verpflichtung.

- Es fehlt für die Umwidmung das für jede Verkehrsflächenwidmung nach § 19 NÖ Raumordnungsgesetz notwendige öffentliche Verkehrsinteresse. Die Gemeinde scheint fälschlich davon auszugehen, dass der öffentlichen und der privaten Verkehrsfläche unterschiedliche Verkehrsflächenbegriffe zugrunde liegen. Deswegen scheint Sie zu meinen, für diese gelten unterschiedliche Voraussetzungen.

§ 19 NÖ Raumordnungsgesetz normiert aber einen einheitlichen Verkehrsflächenbegriff, der lautet: „*Als Verkehrsflächen sind solche Flächen vorzusehen, die dem ruhenden und fließenden Verkehr dienen und für das derzeitige sowie künftig abschätzbare Verkehrsaufkommen erforderlich sind.*“ Erst im zweiten Satz des § 19 wird gesagt, dass diese – einheitlich definierten – Verkehrsflächen privat oder öffentlich sein können. Der Verfassungsgerichtshof versteht als solche Verkehrsflächen nur Verkehrsflächen, die öffentlichen Verkehrsinteressen dienen, was er auch bei Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr betont (daher sind zB Privatparkplätze für Wohnhäuser nicht erfasst).

- Die Grundstücke, die mit den Parkplätzen verbaut werden sollen, liegen in einer Pflegezone des Biosphärenparks Wienerwald. Die Unzulässigkeit der Widmung ergibt sich auch aus einem Widerspruch zu den Zielen des unmittelbar anwendbaren [Biosphärenpark-Wienerwald-Gesetzes](#). Mit diesen setzt sich die Gemeinde schon im Erläuterungsbericht nicht einmal auseinander, wozu sie allerdings verpflichtet wäre. Der Erläuterungsbericht führt zwar aus, vom Amt der NÖ Landesregierung Abt. RU2 (jetzt RU7) wurde mitgeteilt, dass nach der [Verordnung über Kern- und Pflegezonen des Biosphärenpark Wienerwald](#) eine „*Widmung von Verkehrsflächen nur in Kernzonen unzulässig bzw. eine Ausführung solcher Flächen in Pflegezonen als grundsätzlich zulässig erachtet*“ wird. Dass etwas grundsätzlich zulässig sein kann, bedeutet aber nicht schon automatisch, dass es konkret zulässig ist, was die Gemeinde verkennt.

Anzumerken ist dazu, dass die Stadtgemeinde von der Amtssachverständigen für Raumordnung und Raumplanung der Abteilung RU7 im zur vorliegenden Änderung erstatteten Gutachten auch auf Folgendes hingewiesen wurde: „*Im Hinblick auf die überörtlichen Festlegungen kann ein Widerspruch zur Pflegezone des Biosphärenparks und landwirtschaftlichen Vorrangzone des Regionalen Raumordnungsprogramms Südliches Wiener Umland nicht ausgeschlossen werden*“ (Beilage 2b, Seite 4).

Dennoch erfolgte auch in der Gemeinderatssitzung vom 29.06.2023 keinerlei Auseinandersetzung mit den Zielen des Biosphärenpark-Wienerwald-Gesetzes, obwohl dieses in § 2 Abs 2 deutlich bestimmt, dass Gemeinden bei ihrem Wirken – und zwar insbesondere bei Maßnahmen der örtlichen Raumordnung – auf die Zielsetzungen dieses Gesetzes achten müssen. Es wurde hingegen lediglich erneut auf die 2019 abgegebene allgemeine Stellungnahme der Abteilung RU7 des Amtes der LReg verwiesen und mit dem falschen Umkehrschluss argumentiert, dass die Verordnung über Kern- und Pflegezonen Verkehrsflächen nur in Kernzonen explizit verbietet, weshalb der ungeregelte Fall, Verkehrsflächen in Pflegezonen zu widmen, zulässig wäre. Gerade wegen der fehlenden Regelung in der ausführenden VO kommt jedoch der gebotenen Auseinandersetzung mit den Zielen des Gesetzes besondere Bedeutung zu.

Zudem wurde in der Gemeinderatssitzung die derzeit vorliegende Widmung betont und ausgeführt, diese sei besonders zu berücksichtigen. Diese ist jedoch selbst schon lange rechtswidrig ist und besteht eine Verpflichtung, die Flächen in Grünland zu widmen, wie oben bereits erörtert wurde.

Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der Erläuterungsbericht den Eindruck erweckt, die angeführte Anfrage an das Amt der LReg betreffend die genannte Verordnung wurde im Zusammenhang mit der jetzt konkret beabsichtigten Umwidmung gestellt. Dem ist aber nicht so: Wie sich aus einer Stellungnahme des Stadtamtsdirektors Gneist in den Bezirksblättern ergibt, wurde diese allgemeine Auskunft vor Jahren zu einer Anfrage anlässlich der damals erfolgten Einbeziehung der Flächen in die Pflegezone des Biosphärenpark Wienerwald gegeben ([Bezirksblätter vom 26.04.2023](#)). Umso weniger kann die Berufung auf das Amt der LReg die Verantwortung der Gemeinde, den konkreten Sachverhalt auf Grundlage des Gesetzes zu beurteilen, ersetzen.

Auffällig ist daran wiederum, dass offenbar schon damals ein besonderes Interesse der Gemeinde an der Bebaubarkeit dieser Grundstücke bestanden haben dürfte (nachdem die Gemeinde zuvor erfolglos versucht hat, sogar die Einbeziehung dieser Flächen in die Pflegezone des Biosphärenparks zu verhindern). Warum das so ist, ist schwer nachvollziehbar, zumal diese Frage nur die Rechtsstellung eines privaten Grundeigentümers berührt. Auch damals hätte im Übrigen das Vorliegen einer öffentlichen Verkehrsfläche auf Privatgrund auffallen müssen und hätte die jetzt deswegen als notwendig behauptete Änderung angestrebt werden können.

- Die gegenständlichen Grundstücke liegen in einer landwirtschaftlichen Vorrangzone nach dem [regionalen Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland](#). Die Widmung als Verkehrsfläche stünde eindeutig im Widerspruch zu dieser höherrangigen Verordnung des Landes, welche vorliegend nur die Widmung „Grünland – Land und Forstwirtschaft“ zulässt. Das ist der Gemeinde scheinbar sogar bewusst. Eine geltende Verordnung darf jedenfalls nicht missachtet werden, unabhängig davon, ob diese in Zukunft geändert werden könnte. Allfällige Änderungen dürften auch erst in Zukunft berücksichtigt werden.

Auf die nach § 53 Abs 1 NÖ ROG seit 1999 bestehende Verpflichtung der Gemeinde, die gegenständlichen Flächen wegen der nach dem regionalen Raumordnungsprogramm bestehenden landwirtschaftlichen Vorrangzone in Grünland-Landwirtschaft zu widmen, wurde bereits oben hingewiesen.

Insgesamt würde die – rechtswidrige – Änderung des Flächenwidmungsplanes eine einzelne Grundeigentümerin unsachlich bevorzugen, indem sie dem von der Grundeigentümerin falsch geplanten Bauprojekt den Weg bereitet. Die Tendenz der Gemeinde, dieses Bauprojekt bei der Setzung allgemeingültiger Rechtsakte zu bevorzugen, zeigt sich nebenbei bemerkt auch in anderen Belangen: Am 23.02.2023 wurde eine [Bausperre](#) für Teile des Siedlungsgebietes der Stadtgemeinde Bad Vöslau, welche an den Ost- und Südhängen des Harzberges gelegen sind, erlassen. Diese würde grundsätzlich auch die Grundstücke des Bauprojektes umfassen. Jedoch ist mit einer speziellen Ausnahme für Bauansuchen, „welche auf Basis eines städtebaulich-architektonischen Wettbewerbes, im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde

Bad Vöslau, entwickelt wurden“ (§ 4), im Ergebnis genau und einzig dieses Bauvorhaben von der Bausperre ausgenommen. Vor dem Hintergrund der Ziele der Bausperre (u.a. Änderung des Bebauungsplans zur Sicherung einer struktur- und ortsbildverträglichen Entwicklung) erscheint gerade die Ausnahme des größten geplanten – und möglichen – Bauprojektes in diesem Bereich vollkommen sinnwidrig. Zweck der Bausperre ist nach der Verordnung insbesondere eine umfassende Grundlagenforschung und Untersuchung der örtlichen Gegebenheiten. Da diese Ermittlungen erst durchgeführt werden sollen, kann der Architektenwettbewerb deren Ergebnisse nicht berücksichtigt haben und daher nicht ersetzen. Somit ist auch diese Ausnahme des Bauprojektes von der Bausperre klar unsachlich.

IV. Zur Planung des rechtswidrigen Bauprojektes im Architektenwettbewerb:

Nicht zuletzt wollen wir anmerken, dass uns folgender Punkt sehr nachdenklich stimmt: **Warum ist die Problematik, die Grund für die jetzt geplante Änderung ist, zuvor niemandem aufgefallen?** Das Vorliegen einer öffentlichen Verkehrsfläche auf den Grundstücken ist für jedermann durch einen Blick in den Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde ersichtlich. Schon ein Laie würde hinterfragen, ob auf einer öffentlichen Verkehrsfläche ein privates Bauprojekt durchgeführt werden kann. Nun ist die Bauwerberin wohl seit Beginn der Planungen - also schon vor und auch während des Architektenwettbewerbes - rechtlich und fachlich gut beraten gewesen. Der Architektenwettbewerb erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde, welche ebenso (Stadtbauamt, Baustadtrat DI Oissner - selbst Inhaber eines international tätigen Architekturbüros mit mehr als 100 Mitarbeitern) einschlägige Expertise aufweist. In diesem Wettbewerb waren zahlreiche Architekten und somit ebenfalls ausgewiesene Spezialisten mit der Sache befasst. Dennoch hat hier niemand aufgeschrien und auf diese offensichtliche Problematik hingewiesen. **Es wurde im Architektenwettbewerb einfach ein rechtlich gar nicht zulässiges Bauprojekt geplant.**

Damit im Zusammenhang sei erwähnt, dass Baustadtrat DI Oissner persönlich Teil der Jury war, welche den Architektenwettbewerb mitgestaltet und das rechtswidrig geplante Siegerprojekt ausgewählt hat (vgl Beilage 3a und 3b). Insofern verwundert es auch nicht, dass er die geplante Änderung so vehement und einseitig verteidigt und überwiegend die Interessen der Bauwerberin zu vertreten scheint. Schließlich ist er damit unmittelbar mitverantwortlich für die rechtswidrige Bauplanung und kann durch die Widmungsänderung auch seinen eigenen Fehler „korrigieren“.

Aus diesem Grund war Baustadtrat DI Oissner bei der Abstimmung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes unseres Erachtens auch **befangen gemäß § 50 Abs 1 Z 3 und 5 NÖ Gemeindeordnung**. Ebenso befangen war das Mitglied des Gemeinderats Mag. Christina Grasl – soweit uns bekannt Schwägerin der Geschäftsführer und von Gesellschaftern der G. Grasl GmbH und daher **befangen gemäß § 50 Abs 1 Z 1 vierter Teilstrich NÖ Gemeindeordnung**. Diese hat sich bei bisherigen Abstimmungen über Änderungen betreffend diese Grundstücke auch stets selbst für befangen erklärt. Über die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes hat sie jedoch mitabgestimmt. Damit dürfte auch der Beschluss der

Änderung an sich mit Rechtswidrigkeit belastet sein, zumal einzig die Liste Flammer, welcher 19 von 37 Stimmen im Gemeinderat zukommen, dem Beschluss zugestimmt hat. Mangels Ausfolgung des Gemeinderatsprotokolls konnten wir die Stimmenverhältnisse und Anwesenheiten allerdings nicht im Detail überprüfen.

Abschließendes ein weiteres pikantes Detail in diesem Zusammenhang: Nach Auskunft von Mitgliedern des Bauausschusses wurde die sehr umfangreiche Empfehlung des Bauausschusses, welche die Änderung des Flächenwidmungsplanes gegen unsere eingebrochene Stellungnahme eher verteidigt, als sich sachlich mit den vorgebrachten Argumenten auseinanderzusetzen, von DI Martin Rella verfasst. Dieser ist seit kurzem bei der Stadtgemeinde Bad Vöslau angestellt als sogenannter [Zentrumskoordinator](#). Zuvor war DI Rella langjähriger [Mitarbeiter des ZT-Büro Liske](#). Das ZT-Büro Liske ist nicht nur verantwortlich für die fachliche Ausarbeitung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Stadtgemeinde Bad Vöslau der letzten Jahrzehnte. Es wurde von der G. Grasl GmbH außerdem mit der **Wettbewerbsabwicklung und Vorprüfung** des problematischen **Architektenwettbewerbes** beauftragt. DI Rella persönlich war als Mitarbeiter des Büro Liske mit dem Wettbewerb, dessen Ergebnis das rechtswidrig geplantes Bauprojekt ist, befasst und auch er ist daher für das Ergebnis mitverantwortlich (vgl Seite 1 des Protokolls Architekturwettbewerb „Bad Vöslau – Hauptstraße“ 1. Sitzung des Preisgerichts, Beilage 3a). Auch hier erscheint es uns fraglich, wie unvoreingenommen unsere Stellungnahme bearbeitet wurde. Es ist durchaus auffällig, dass gerade DI Rella, der nunmehr bei der Stadtgemeinde als Zentrumskoordinator eigentlich ganz andere Aufgabenbereiche hat, die Replik zu unserer Stellungnahme verfasst hat.

Aus all diesen Gründen möchten wir darum bitten, dass sich die Volksanwaltschaft dieser Sache annimmt und auf einen rechtskonformen Flächenwidmungsplan hinwirkt, wofür wir Ihnen sehr verbunden wären. Unseres Erachtens wäre es zweckmäßig, der Landesregierung eine Handlungsempfehlung zu erteilen, die sich gegen die Genehmigung der gegenständlichen Änderung richtet, was wir höflich anregen dürfen.

Für Rückfragen bin ich selbstverständlich gerne jederzeit für Sie erreichbar, allenfalls auch telefonisch [REDACTED].

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Klaus Holaubeck

für die Anrainer des Bauprojektes in der Oberkirchengasse, 2540 Bad Vöslau