

Inhalt

I.	Bausperre.....	2
II.	Änderungen des Flächenwidmungsplanes:.....	3
III.	Dichteanalyse.....	4
IV.	Prüfbericht Land NÖ vom 13.06.2023	7
V.	Auszug aus dem neuen Räumlichen Entwicklungsleitbild NÖ 2035 (Widerspruch gegen die Grundsätze und Zielsetzungen):	8
VI.	Wettbewerbsstandard Architektur	9
VII.	Gemeindeordnung:	11
VIII.	Verhaltenskodex für Stadt- und Gemeinderät:innen:.....	11

I. Bausperre

§ 3 Anlass der Bausperre

Das Siedlungsgebiet der Stadtgemeinde Bad Vöslau ist in Teilen an den Ost- und Südhängen des Harzberges gelegen. Bedingt durch die daraus **unterschiedlichen Geländehöhen** auf einer Liegenschaft ergeben sich für die Bebauungsplanung spezielle Anforderungen im Hinblick auf die **Festlegung von tal- und bergseitigen Bebauungshöhen**. Mit dem Ziel der **Sicherung einer strukturellen und ortsbildverträglichen und nachhaltigen Entwicklung** der Gemeinde soll der bestehende Bebauungsplan im Hinblick auf ebendiese Hanglagen überprüft und ggf. überarbeitet werden. Im Rahmen einer umfassenden Grundlagenforschung und Untersuchung der örtlichen Gegebenheiten soll hierbei der strukturelle Charakter, im Hinblick auf eine harmonische und ortsbildgerechte Entwicklung, unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte, der Bebauungshöhe und Bebauungsweise untersucht und dokumentiert werden.

§ 4 Zweck und Zielsetzung der Bausperre

Im Zuge der oben angeführten Änderung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplanes werden folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Sicherstellung des **strukturellen Siedlungscharakters**, insbesondere in den homogenen Ein- bzw. Mehrfamilienhausgebieten, im Hinblick auf die **Bebauungshöhe** insb. in Hanglagen;
- Sicherung des baukünstlerischen oder historisch erhaltungswürdigen Baubestandes in den Schutzzonen, insb. in Hanglagen;

A-2540 Bad Vöslau, Rathaus, Schlossplatz 1, **Tel:** +43(0)2252/76161-0, **Fax:** +43(0)2252/77190

E-mail: stadtgemeinde@badvoeslau.at, **Internet:** www.badvoeslau.at

Bürgerservice: Mo, Di, Do: 8.00-16.00 Uhr, Mi: 8.00-19.00 Uhr, Fr: 8.00-12.00 Uhr

Fachabteilungen: Mo, Fr.: 8.00-12.00 Uhr, Mi: 14.00-19.00 Uhr

Verordnung Bausperre

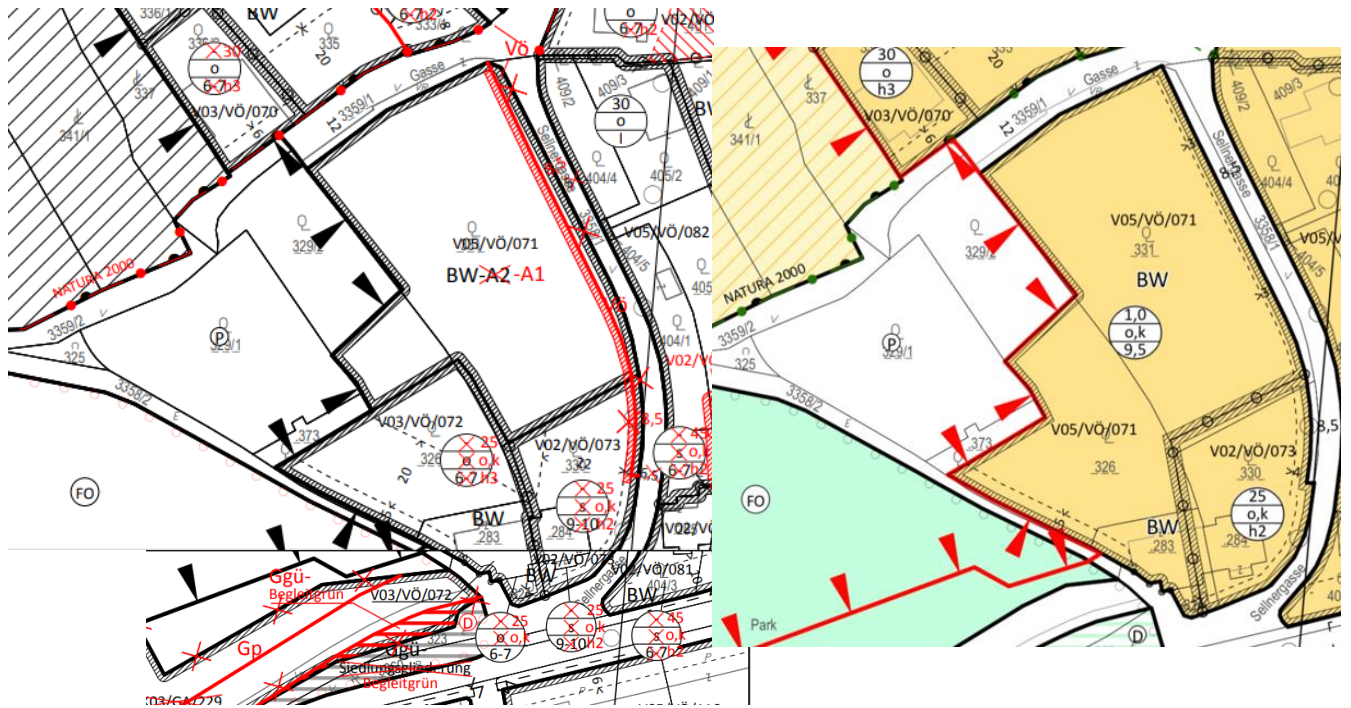
- **Sicherstellung einheitlicher Straßen- und Baufluchtlinien** sowie ggf. erforderliche Anbauverpflichtungen unter Berücksichtigung des strukturellen Charakters des Baubestandes.

Ausgenommen davon sind Bauansuchen,

- gem. § 14 Abs. 3 bis 9 NÖBO 2014 i.d.g.F.
- gem. § 15 NÖBO 2014 i.d.g.F.
- **welche auf Basis eines städtebaulich-architektonischen Wettbewerbes, im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Bad Vöslau, entwickelt wurden.**

Darüber hinaus behalten die Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Bad Vöslau, ergänzend zu den Zielsetzungen dieser Bausperre, weiterhin Gültigkeit.

II. Änderungen des Flächenwidmungsplanes:



III. Dichteanalyse

1. GEGENSTAND UND ANLASS

Im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie der Neuerstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurden u.a. als Zielsetzung der Erhalt des strukturellen Charakters einer **Gartenstadt** sowie die strukturverträgliche Innenentwicklung zentrumsnaher Baublöcke definiert.

Gemäß §16 Abs. 5 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. darf zur **Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart „Bauland Wohngebiet“** im Hinblick auf die **Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten** beschränkt werden.

Zur Gewährleistung einer auch **künftig strukturell verträglichen Siedlungsentwicklung** soll das Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Bad Vöslau daher hinsichtlich der Möglichkeit zur Abgrenzung von Bereichen, welche sich grundsätzlich für eine Beschränkung der **maximalen Anzahl der Wohneinheiten zur Erhaltung des strukturellen Charakters** eignen, untersucht, um so einen Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes zu schaffen.

Im Hinblick auf eine Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“ wird in weiterer Folge im Umkehrschluss auf den übrigen Liegenschaften in der Widmungskategorie „Bauland Wohngebiet“, in Ermangelung einer ausreichenden Eignung für eine künftig Verdichtung, jedoch unter Berücksichtigung des Wohnungsbestandes, gemäß §16 Abs. 5 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. zur Sicherung des strukturellen Charakters die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten beschränkt.

B.) Nutzungsausschluss

Im Zuge des Nutzungsausschlusses werden die Potenzialflächen der Grobabgrenzung, unabhängig von einer etwaigen attestierten Eignung, hinsichtlich möglicher wesentlicher Widersprüche zur bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstruktur, auch im Hinblick auf den Erhalt des strukturellen Charakters sowie des prägenden Orts- und Landschaftsbildes, untersucht und in diesem Zusammenhang folgende „schützenswerte“ Bereiche ausgenommen:

Hochstraße / Johann Strauß-Gasse / Oberkirchengasse / Sellnergasse

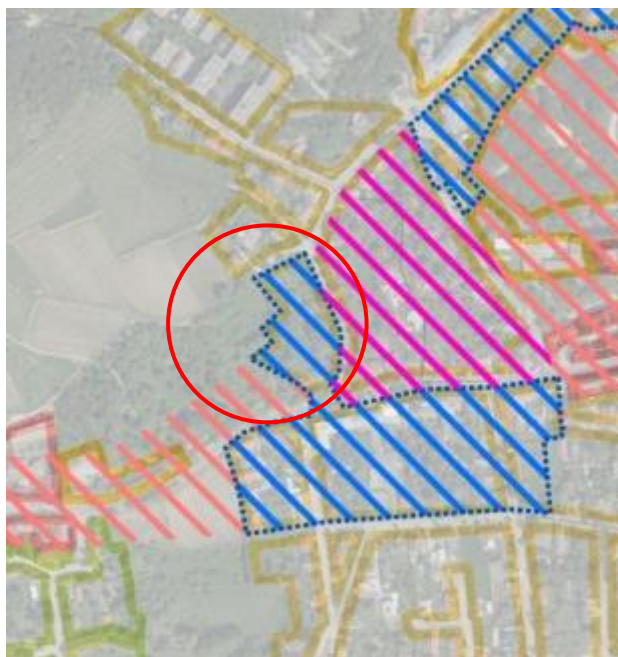
Der gegenständliche Bereich ist am südlichen Fuß des Harzberges gelegen und weist von der Hochstraße im Süden bis zur Oberkirchengasse im Norden einen Höhenunterschied von rd. 19m auf. Die Bebauungsstruktur stellt sich ferner tendenziell **kleinteilig** dar und wird vornehmlich durch tlw. **großvolumige Villen** sowie eine **Einfamilienhausbebauung** gebildet. Darüber hinaus sind sämtliche Flächen Teil der verordneten „Schutzzonen“, wobei ein Großteil der Objekte den Kategorien II und III (Schützenswertes Objekt bzw. Ensemblebedeutsames Objekt) zuzuordnen sind.



Auffällige „Feinabgrenzung“:

Wie in der Abbildung „Feinabgrenzung“ ersichtlich ergeben sich nunmehr mehrere Zonen mit Verdichtungspotenzial, welche die zentralen Siedlungsbereiche abrunden und so einen Übergang von der „Kernzone“ in die umliegenden Einfamilienhausgebiete schaffen. Der so definierte „Verdichtungsbereich“, abseits der ohnedies bestehenden Verdichtungsmöglichkeiten in der Widmungskategorie „Bauland Kerngebiet“ umfasst hierbei rd. 360 Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von rd. 40ha, davon rd. 9ha unbebaut.

► Siehe auch Anhang: Abbildung „Feinabgrenzung“



Legende

-  Agrargebiet
-  Betriebsgebiet
-  Kerngebiet
-  Sondergebiet
-  Wohngebiet
-  Widmungsausschluss
-  Nutzungsausschluss
-  Feinabgrenzung

„Kleine
Hageln“

IV. Prüfbericht Land NÖ vom 13.06.2023

- Bezüglich gebotener Grünlandwidmung:

Überdies hat eine Gemeinde binnen 2 Jahren nach Inkrafttreten eines sie betreffenden rechtswirksamen regionalen Raumordnungsprogrammes das örtliche Raumordnungsprogramm entsprechend abzuändern. Die Stadtgemeinde Bad Vöslau wäre daher verpflichtet gewesen nach Erlassung des regionalen Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland ihr örtliches Raumordnungsprogramm abzuändern und diese Flächen als Grünland-Landwirtschaft zu widmen.

- Vorgriff auf das zukünftige Raumordnungsprogramm:

Allerdings wurde bereits im Sommer 2021 ein Prozess zur Neuerstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme in ganz Niederösterreich gestartet und sollen die neuen Regionalen Raumordnungsprogramme Ende 2023 in Kraft treten. Dabei sollen sog. „agrарische Schwerpunkträume“ an die Stelle der landwirtschaftlichen Vorrangzonen treten. Die gegenständlichen Flächen sollen laut Auskunft der Abteilung RU7, Überörtliche Raumplanung, nicht mehr als landwirtschaftliche Vorrangzone bzw. deren Folgewidmung „agrарische Schwerpunkträume“ ausgewiesen werden.

Es wurde daher derzeit eine Änderung der überörtlichen Planung bereits in Bearbeitung genommen und ist auch eine dementsprechende Änderung der überörtlichen Planung zulässig. Somit liegt der Versagungsgrund des § 24 Abs. 11 Z. 1 NÖ ROG 2014 nicht vor.

V. Auszug aus dem neuen Räumlichen Entwicklungsleitbild NÖ 2035 (Widerspruch gegen die Grundsätze und Zielsetzungen):

GRUNDSÄTZE UND ZIELSETZUNGEN

Die folgenden Grundprinzipien für eine nachhaltige Raumentwicklung bilden das inhaltliche Fundament für das REL NÖ 2035:

1. Die **Region als zentrale Handlungsebene** stärken und kooperative, interkommunale Raumentwicklung fördern.
2. Eine **räumlich ausgewogene Landesentwicklung** sowie dezentrale Konzentration mit leistungsfähigen regionalen Zentren weiterverfolgen.
3. Die **ländlichen Räume fördern** und regionale **Kristallisationskerne** (= Schwerpunkte) entsprechend (weiter)entwickeln.
4. Die **entwicklungsstarken Regionen entlasten** und Dynamiken in **geordnete Bahnen lenken**.
5. Die **Siedlungsstrukturen** für Wohnen, Industrie und Gewerbe **ressourcensparend, klimaschonend und resilient** entwickeln.
6. Die **räumliche Entwicklung** bestmöglich am **Öffentlichen Verkehr ausrichten** und die verschiedenen Formen der **aktiven Mobilität nutzen**.
7. Die **wertvollen Grün- und Freiräume** sowie Räume für die **nachhaltige Energieerzeugung sichern**, **Landschaften in Wert setzen** und ihre **multifunktionale Nutzung stärken**.

8. Die Bodenfunktionen für die **Produktion von Lebensmitteln** im Sinne der Ernährungssicherheit **erhalten** und die **Biodiversität fördern**.

9. **Nutzungsmischung neu denken, kompakte Siedlungsstrukturen schaffen und Innen- vor Außenentwicklung den Vorzug geben.**

10. **Bodenverbrauch und Bodenversiegelung rasch und deutlich reduzieren.**

Aufbauend auf diesen Grundprinzipien behandelt das REL NÖ 2035 vier thematische Bausteine.

Robuste Raumstrukturen schaffen: Teilräume, in denen ein hoher Siedlungsdruck herrscht, sollen entlastet werden, Teilräume in weniger dynamischen Landesteilen sollen gefördert werden.

Grün- und Freiraumentwicklung in den Fokus rücken: Unsere Natur und Landschaften sind das Rückgrat einer nachhaltigen Raumentwicklung. Sie erfüllen zahlreiche lebenswichtige Funktionen. Der Erhalt der ökologischen und landwirtschaftlichen Qualität der Wälder und Böden soll in Planungsprozessen ein zentraler Aspekt sein. Die großen, heute noch unzerschnittenen Landschaftsteile sollen erhalten bleiben.

Betriebsgebietsentwicklung lenken: Um im (inter-)nationalen Standortwettbewerb weiterhin erfolgreich sein zu können, sollen jene Standorte, die sich durch eine besonders hohe Standortqualität auszeichnen, identifiziert und gezielt entwickelt werden. Um innerhalb der niederösterreichischen Regionen negative Folgen einer unabgestimmten Betriebsgebietsentwicklung (wie z.B. Verkehrsbelastung, Landschaftsverbrauch, Emissionen) zu minimieren, soll die interkommunale Kooperation aktiv gefördert und an den besten dafür geeigneten Standorten umgesetzt werden.

st
Zu
ge
at
re
m
20
ha
U
fü
fo
te



VI. Wettbewerbsstandard Architektur

Aus dem Wettbewerbsstandard-Architektur (WSA) und dem dazugehörigen Glossar der Ziviltechniker-Kammer:

Anonymität: Das geschützte In-Erscheinung-Treten von WettbewerbsteilnehmerInnen vor dem Preisgericht, ohne ihre Identität preiszugeben. Die Anonymität ist von AusloberInnen bis zur abschließenden Entscheidung des Preisgerichts zu garantieren. Die Anonymität ist unverzichtbarer Bestandteil jeder zeitgemäßen Wettbewerbsdoktrin.

Der Architekturwettbewerb ist ein Planungswettbewerb, bei dem Pläne und Planungen von ArchitektInnen, aber auch von VertreterInnen anderer Disziplinen in einem formalisierten Verfahren aufgrund einer vorgegebenen Aufgabenstellung und vorweg bekannt gemachter Beurteilungskriterien gegenübergestellt werden, sodass eine Gewinnerin oder ein Gewinner benannt werden kann. Vergaberechtlich ist der Begriff Architektenwettbewerb nicht normiert; aber er ist sehr gebräuchlich für jedes Auslobungsverfahren, dessen Gegenstand überwiegend räumliche Gestaltungsfragen sind. Der Architektenwettbewerb ist methodisch eine Konkurrenz gegen das Versprechen von Geldpreisen erbrachter, geistiger Leistungen, die von einem von den TeilnehmerInnen unabhängigen Preisgericht unter Wahrung der Anonymität der TeilnehmerInnen in Diskussionen vergleichbar gemacht und beurteilt werden.¹

Der Wettbewerbsstandard Architektur fasst die wichtigsten normativen Texte zum Architekturwettbewerb zusammen. Die Grundsätze zum Architekturwettbewerb mit den politischen Positionen der Bundeskammer, die Wettbewerbsordnung Architektur als praktisch anwendbares Regelwerk für öffentliche und private Architekturwettbewerbe und das Leistungsbild Architekturwettbewerb, mit dem die Wettbewerbsarbeit definiert und die Mindestpreisgeldsummen für die gängigen Wettbewerbsarten bestimmt werden können.“²

Die Ausschließungsgründe für WettbewerbsteilnehmerInnen definieren die Unvereinbarkeiten einer Wettbewerbsteilnahme, um Verzerrungen des Wettbewerbsergebnisses zu verhindern. Die taxative Aufzählung der Ausschließungsgründe enthält Wissensvorsprünge durch Vorarbeiten, andere Funktionen im konkreten Architekturwettbewerb, Verwandtschaft, Teilhaberschaft in Unternehmen, berufliche Abhängigkeit, Versuch zur Beeinflussung des Preisgerichts, Versuch der Umgehung der Anonymität. Die Ausschließung von TeilnehmerInnen erfolgt durch das Preisgericht.

Die Auswahlkriterien sind die von AusloberInnen in der Reihenfolge ihrer Bedeutung festgelegten, nicht diskriminierenden, auf den Leistungsinhalt abgestimmten, unternehmerbezogenen Kriterien. Nach Auswahlkriterien wird bei nicht offenen Wettbewerben die Qualität der BewerberInnen beurteilt und die Auswahl der TeilnehmerInnen getroffen.

Die Beurteilungskriterien sind die von AusloberInnen zwingend im Auslobungstext bekannt zu machenden, in der Reihenfolge ihrer Bedeutung festgelegten, nicht gewichteten, nicht diskriminierenden Kriterien, nach welchen das Preisgericht bei Architekturwettbewerben seine Entscheidungen trifft. Der oft gemachte Versuch, Beurteilungskriterien zu gewichten, also mit Punktesystemen zu hinterlegen, um Preisgerichtsentscheidungen zu beschleunigen oder zu „objektivieren“ ist sinnwidrig und scheitert regelmäßig. Der Umgang mit Beurteilungskriterien kann nur qualifizierend auf Grundlage einer eingehenden Erörterung der Eigenschaften der Wettbewerbsarbeiten im Preisgericht sein. Ein quantifizierender Gebrauch der

¹ https://wien.arching.at/service/vergabewettbewerbe/wettbewerbe/wettbewerbsglossar_wsa.html

² https://wien.arching.at/service/vergabewettbewerbe/wettbewerbe/wettbewerbsglossar_wsa.html

Beurteilungskriterien, überhaupt unter Verzicht auf eine Qualitätsdebatte, den Wesenskern des Preisgerichts, ist grundsätzlich falsch.

Der Begriff Preisgericht meint das Auswahl- und Beurteilungsgremium in Architekturwettbewerben. Das Preisgericht besteht aus PreisrichterInnen, die von den TeilnehmerInnen des Wettbewerbes unabhängig sind. Wird von den WettbewerbsteilnehmerInnen eine bestimmte berufliche Qualifikation verlangt, muss mindestens die Hälfte der PreisrichterInnen über dieselbe oder eine gleichwertige Qualifikation verfügen. Diese FachpreisrichterInnen müssen zudem von Ausloberin oder Auslober unabhängig sein. Das Preisgericht entscheidet in allen Fach- und Ermessensfragen basierend auf einer qualifizierenden Debatte anhand der Beurteilungskriterien unabhängig und endgültig.

(...)

Erklärt sich ein:e Preisrichter:in für befangen in dem Sinne, dass den Verpflichtungen und Vorgangsweisen des Preisgerichts nach § 4 nicht mehr entsprochen werden kann, scheidet diese Person aus dem Preisgericht aus und wird durch das vorgesehene Ersatzmitglied ersetzt.

§4 (1) Durch ihre Tätigkeit im Rahmen des Wettbewerbs bekräftigen die Mitglieder des Preisgerichts, dass sie im Rahmen der durch die Wettbewerbsunterlagen festgelegten Bedingungen ihre Preisgerichtstätigkeit weisungsfrei, unabhängig und unbeeinflusst sowie nach bestem Wissen und Gewissen ausüben werden.

(4) Das Preisgericht ist zur Objektivität verpflichtet und trägt diesbezüglich die Verantwortung gegenüber allen Verfahrensbeteiligten. Sollte das Objektivitätsgebot im Sinne des unabhängigen und unbeeinflussten Arbeitens eines Mitglieds des Preisgerichts infrage stehen, so sind Zweifel am Erreichen der Wettbewerbsziele und an der Einhaltung der Grundsätze eines fairen und lauten Wettbewerbs im Sinne wesentlicher Bestimmungen des § 165 Abs. 4 und 6 BVergG angebracht. In diesem Fall wäre die Arbeit des Preisgerichts auszusetzen und die Bestimmungen gemäß § 6 Abs. 5 anzuwenden.³

§ 165 Abs. 4 BVergG: Das Preisgericht darf nur aus Preisrichtern bestehen, die von den Teilnehmern des Wettbewerbes unabhängig sind.⁴

³https://wien.arching.at/fileadmin/user_upload/redakteure_wnb/D_Service/Vergabe/WSA_2010/230920_zt_Wettbewerbsstandard_Broschuere_A5_Stand_092023_FINAL.pdf

⁴<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20010295&FassungVom=2019-01-22>

VII. Gemeindeordnung:

§50 (1) Der Bürgermeister und die Mitglieder der Kollegialorgane sind von der Beratung und Beschlußfassung über einen Verhandlungsgegenstand wegen Befangenheit ausgeschlossen:

wenn sonstige wichtige Gründe vorliegen, die geeignet sind, ihre volle Unbefangenheit in Zweifel zu setzen.⁵

VIII. Verhaltenskodex für Stadt- und Gemeinderät:innen:

[...] Die Mitglieder des Stadt- und Gemeinderates tragen dafür mit ihrem Handeln im öffentlichen Bereich eine besondere Verantwortung. Die Öffentlichkeit erwartet zurecht ein Handeln, das insbesondere von Werten wie Integrität, Transparenz, Objektivität und Fairness getragen ist. [...] Auch müssen BürgerInnen sicher sein können, dass politische Funktionen und Machtstellungen nicht zum eigenen Vorteil der handelnden Personen ausgenützt werden. Darüber hinaus dürfen die BürgerInnen erwarten, dass mit Interessenkonflikten und Unvereinbarkeiten zwischen politischer Funktion und Tätigkeiten außerhalb sauber umgegangen wird. Im Zweifel müssen die PolitikerInnen zum Wohl der Gemeinde und der BürgerInnen entscheiden können. [...]

3. Ich vermeide Pflichtenkollisionen

Ich frage mich bei Erfüllung meiner Aufgaben regelmäßig, ob Gründe vorliegen, die geeignet sind, meine volle Unbefangenheit in Zweifel zu ziehen. Dabei prüfe ich, ob es zu einer Kollision zwischen politischen, familiären, freundschaftlichen oder gesellschaftlichen Pflichten sowie außerpolitischen Tätigkeiten kommen kann. Abgeleitet von meinem politischen Tätigkeitsfeld achte ich daher schon vorausschauend (beruflich und außerberuflich) auf eine potenzielle Befangenheit. Ich richte mein Handeln so aus, dass es zu keiner Vermengung von politischen und sonstigen Aktivitäten kommen kann.

5. Befangenheit erfordert Reaktion

Liegt Befangenheit vor, lege ich diese unverzüglich offen. In diesem Fall gebe ich die Aufgabe/die Amtshandlungen ab und trage dafür Sorge, dass eine objektive und korrekte Bearbeitung ermöglicht wird. Somit halte ich mich an die gesetzlichen Bestimmungen betreffend die Befangenheit. Ich bin mir meiner politischen Ausübung bewusst und überlege mir, ob mein Handeln zu einer Kollision führen kann. Persönliche Naheverhältnisse, die sich aus außerpolitischem Tun ergeben, dürfen meine Tätigkeit im Gemeinderat nicht beeinflussen. Ich reagiere bereits auf den Anschein von Befangenheit. Durch meine politische Tätigkeit verschaffe ich mir keinen Vermögens- oder Einkommensvorteil in meiner beruflichen Tätigkeit.

6. Ich bin für mein Tun selbst verantwortlich

Ich bin für das Vermeiden, Erkennen und Geltendmachen meiner Befangenheit verantwortlich. Ich bin daher auch für die Folgen eines unsachlichen Vorgehens verantwortlich.⁶

⁵<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20000105&FassungVom=2020-02-03&Artikel=&Paragraf=50&Anlage=&Uebergangsrecht=>

⁶ <https://www.badvoeslau.at/de/rathaus/politik/gemeinderat/verhaltenskodex/>