

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Landesamtsdirektion/Service
Landhausplatz 1, Haus 4, EG (Landhausboulevard)
3109 St. Pölten
Per Email an: post.begutachtung@noel.gv.at

LAD1-BI-300/017-2024
Kennzeichen


Bearbeitung

Durchwahl
stadtgemeinde@badvoeslau.at
E-Mail-Adresse

Bad Vöslau, 12.08.2024

Betrifft: Verordnungen über Regionale Raumordnungsprogramme, Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 12. Juli 2024, KZ LAD1-BI-300/017-2024, wurde die Stadtgemeinde Bad Vöslau zur Einsichtnahme in die Auflageunterlagen zur Änderung bzw. Neufassung der Regionalen Raumordnungsprogramme in NÖ eingeladen.

Eingangs möchten wir betonen und festhalten, dass seitens der Stadtgemeinde Bad Vöslau die Durchführung eines auf Beteiligung und Kooperation ausgerichteten Prozesses zur Regionalen Leitplanung Neu sehr begrüßt und positiv aufgenommen wurde. Die Anregungen der Stadtgemeinde wurden dabei weitgehend aufgenommen bzw. konnten in einem gemeinsamen Diskurs, bspw. im Rahmen der Gemeindetermine, erörtert werden.

Ungeachtet dessen erachten wir es für unbedingt erforderlich, zu folgendem Sachverhalt Stellung zu nehmen und ersuchen um eindeutige Klarstellung bzw. ggf. Berücksichtigung in Planung und Verordnung.

A) Um- bzw. Rückwidmungsverpflichtung durch Festlegungen in den Regionalen Raumordnungsprogrammen

Gemäß den Übergangsbestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetztes 2014 i.d.g.F. erwachsen den Gemeinden durch die Erlassung eines regionalen Raumordnungsprogrammes unterschiedliche Verpflichtungen.



Konkret heißt es hier in §53 Abs. 1 NÖROG 2014 i.d.g.F.:

- (1) Die Gemeinden haben innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten eines sie betreffenden rechtswirksamen regionalen Raumordnungsprogrammes ein örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen oder dieses entsprechend zu ändern. Die Kosten für die Erstellung oder Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes, die der Gemeinde dadurch erwachsen, sind nach Maßgabe des Abs. 2 vom Land zu ersetzen.

Nach aktueller Rechtsinterpretation des Amtes der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1), wird durch diesen Absatz eine Verpflichtung zur Um- bzw. Rückwidmung von rechtsgültig gewidmeten, jedoch noch ungenutzten Flächen abgeleitet, sollte die aktuelle Widmungssituation den Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes widersprechen. Diese Rechtsansicht wurde der Stadtgemeinde Bad Vöslau im Zuge eines im Jahr 2023 durchgeföhrten Änderungsverfahrens im Gemeindegebiet von Bad Vöslau, welches auch eine umfassende Prüfung durch die Volksanwaltschaft erfuhr, mitgeteilt. Einzig der Umstand, dass der anlassgebende Inhalt des bisherigen Regionalen Raumordnungsprogrammes „Südliches Wiener Umland“, konkret die Ausweisung einer „Landwirtschaftlichen Vorrangzone“, im Rahmen der Regionalen Leitplanung Neu entfallen sollte, machte die damalige Änderung in Bezug auf §24 Abs. 11 Pkt. 1 dennoch möglich. Die nunmehr geplante Festlegung dieses Bereiches als „multifunktionaler Lebensraum“ würde dies wiederum in Frage stellen.

In diesem Zusammenhang ist es auch wichtig festzuhalten, dass in dbzgl. geföhrten persönlichen Gesprächen mit der zuständigen Fachabteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (RU7) betreffend die Regionale Leitplanung eine solche Um- bzw. Rückwidmungsverpflichtung negiert wurde.

Aus Sicht der Stadtgemeinde kann aber ein solcher indirekter Eingriff durch Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm in das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde, welcher in einer Um- bzw. Rückwidmungsverpflichtung mündet, keinesfalls akzeptiert werden.

Die Stadtgemeinde Bad Vöslau beantragt daher die rechtliche Prüfung und Klarstellung der Intentionen und Konsequenzen der Bestimmungen des §53 Abs. 1 NÖROG 2014 i.d.g.F. im Hinblick auf eine indirekte Um- bzw. Rückwidmungsverpflichtung rechtsgültig gewidmeter Bestandsfestlegungen in den Örtlichen Raumordnungsprogrammen.

B) Änderung der Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes Raum Baden

Unabhängig von einer Entsprechung unseres Ansuchens gem. Punkt A im Hinblick auf einen Entfall einer indirekten Um- bzw. Rückwidmungsverpflichtung, wird seitens der Stadtgemeinde Bad Vöslau folgende Änderung bzw. Präzisierung des Regionalen Raumordnungsprogrammes „Raum Baden“ beantragt:

- Entfall der Festlegung eines multifunktionalen Landschaftsraumes im Bereich zwischen der Oberkirchengasse und Hauptstraße im Ortsteil Gainfarn gem. Anlage 8 - Blatt 76 Wiener Neustadt NORD.
Im Konkreten umfasst dies die Parzellen .373, 325, 329/1, 329/2 und 3358/2, KG 4005 Gainfarn.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Entwurf zum RegROP Raum Baden Q. Amt d. NÖ Landesregierung

**Begründung:**

Gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau weisen die gegenständlichen Parzellen die rechtsgültigen Widmungen „Verkehrsfläche öffentlich“ sowie „Verkehrsfläche privat“ auf. Abseits der öffentlichen Verkehrsfläche der Oberkirchengasse bzw. des Verbindungsweges zwischen Sellnergasse und Oberkirchengasse wurden die Widmungen noch nicht gänzlich entsprechend ihrer Nutzungsmöglichkeiten

konsumiert. Die Flächen weisen dabei jedoch keine nennens- oder gar schützenswerte Grünraumausstattung auf. Die aktuelle Widmungssituation ist Ergebnis eines bereits über mehrere Jahrzehnte laufenden Verfahrens, wobei nunmehr in letzter Konsequenz eine Widmungsänderung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Verkehrsfläche privat“ unter Berücksichtigung der herrschenden Eigentumsverhältnisse erfolgte.

Gemäß dem Entwurf zur „Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Bezirk Baden“ wird in § 2 – Begriffsbestimmung ausgeführt, dass es sich bei **multifunktionalen Landschaftsräumen** um Flächen von besonderer Bedeutung handelt, die zumindest zwei der folgenden Landschaftsleistungen **in hohem Maß** erfüllen:

- Landwirtschaftliche Produktion
- Biodiversität
- Vernetzung von Lebensräumen
- Bodenschutz
- Grundwasserschutz
- Wasserrückhaltefähigkeit
- Kohlenstoffbindungsfähigkeit
- Erholungswert der Landschaft

Das gegenständliche Areal ist dabei im direkten Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet von Bad Vöslau gelegen und wird im Norden durch die Oberkirchengasse bzw. im Westen durch eine Fußwegverbindung begrenzt. Darüber hinaus besteht zur Oberkirchengasse ein gemauerter Geländesprung, wodurch keine funktionelle Verbindung zu den nördlich der Oberkirchengasse befindlichen Weinbaurieden besteht.

Ob der Lage, der Umgebungssituation, der Grünraumausstattung am Areal, der Zugänglichkeit sowie der Größe der Flächen (ca. rd. 3.800m²) kann den Grundstücken keine der zuvor angeführten Landschaftsleistungen in hohem Maße attestiert werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die in der Vergangenheit mehrfach und umfassend durchgeführten Untersuchungen und Beurteilungen hingewiesen - zuletzt im naturschutzfachlichen Gutachten vom 08. Mai 2023 des Amtes der NÖ Landesregierung, Gruppe Baudirektion, Abteilung Allgemeiner Baudienst – Naturschutz, KZ. BD1-N-8046/026-2023. In diesem Zusammenhang wird auch auf die naturschutzfachliche Stellungnahme des Büro Land.In.Sicht – DI Thomas Proksch verwiesen.

Bezugnehmend auf Punkt A) der gegenständlichen Stellungnahme wird zudem darauf verwiesen, dass gem. § 4 Abs 3. des Entwurfs zur Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Bezirk Baden bei Widmungsänderungen eine Widmung als „Verkehrsfläche“ nur bei Nachweis, dass die mit der Widmung verfolgte Zielsetzung innerhalb des Gemeindegebiets an keinem Standort außerhalb eines multifunktionalen Landschaftsraums erreicht werden kann, zulässig sei. Unabhängig von einer derartigen Beurteilung kann aus Sicht der Stadtgemeinde nicht ausgeschlossen werden, dass sich darin ein Änderungsbedarf gem. § 53 NÖROG i.d.g.F. begründen ließe, weshalb von einer Ausweisung als **multifunktionalem Landschaftsraum abzusehen** ist (siehe auch Abb. 2).

Derartige Sachverhalte finden sich jedoch nicht nur im Gemeindegebiet von Bad Vöslau, sondern auch in mehreren Umlandgemeinden, weshalb eine entsprechende Klarstellung aus Sicht der Rechtssicherheit und Bestandkraft von Örtlichen Raumordnungsprogrammen unumgänglich erscheint.

Abbildung 2: Vorschlag zur Anpassung des Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm „Baden“



Erschwerend kommt hinzu, dass die nunmehr im Entwurf zur Neuerstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes Raum Baden (Anlage 8 - Blatt 76 Wiener Neustadt NORD) dargestellte Abgrenzung des multifunktionalen Landschaftsraumes von jener im Rahmen der Gemeindetermine dargestellten Festlegung abweicht.

Abbildung 3: L17_Ampelkarten_BadVöslau vom April 2022, Q. Modul 5

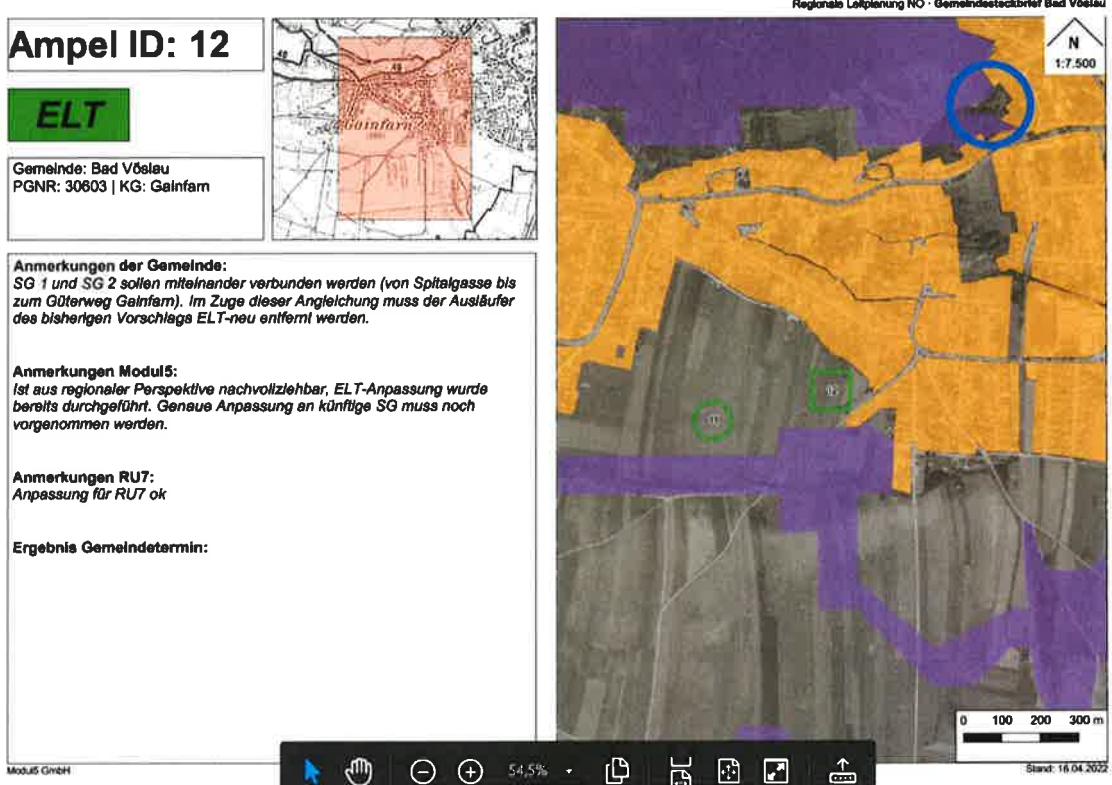


Abbildung 4: Detailausschnitt aus Abbildung 1



Wie in den obigen Ausschnitten aus der sog. „Ampelkarte“, welche die Grundlage für den Gemeindetermin bildete, ersichtlich, wurde zum damaligen Zeitpunkt der gegenständliche Bereich dezidiert von einer dbzgl. Festlegung ausgenommen. Die identifizierten multifunktionalen Landschaftsräume sind in violett dargestellt.

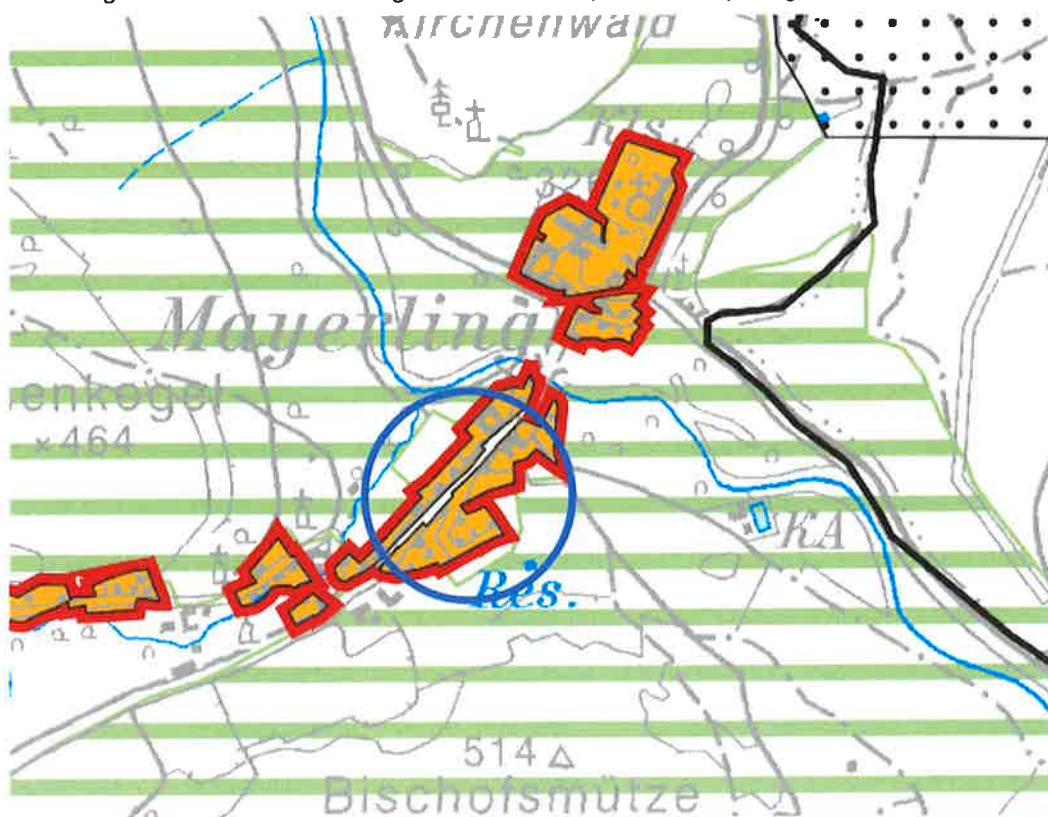
Es zeigt sich auch, dass durch die bewusst entlang der Oberkirchengasse bzw. dem Verbindungsweg geführten Abgrenzung auch von keiner Unschärfe im Hinblick auf eine flächige und sohin ungenaue Rasteranalyse gesprochen werden kann.

Der Umstand, dass dieser Bereich derart in den Beurteilungsgrundlagen ausgenommen wurde führte, in weiterer Folge dazu, dass seitens der Stadtgemeinde Bad Vöslau im Rahmen des Gemeindetermines kein Änderungsbedarf geäußert wurde, wiewohl an anderer Stelle Eingaben zur Berücksichtigung im Rahmen der Regionalen Leitplanung gemacht wurden. Im Hinblick auf die bereits langjährige und intensive Befassung der Stadtgemeinde mit den örtlichen Gegebenheiten wurden die Änderungsabsichten im gegenständlichen Bereich stets einer genauen Betrachtung unterzogen. Der ohnedies schon projektierte Entfall der bisherigen Festlegung als „Landwirtschaftliche Vorrangzone“ machte es ebenso nicht notwendig, zu dem vorgelegten Entwurf Stellung zu beziehen.

Das Argument, dass es im Zuge des Bearbeitungsprozesses zu Anpassungen in Folge einer Änderung der Datengrundlage kommen kann, rechtfertigt aus Sicht der Stadtgemeinde jedoch keine derartige Ausdehnung der Festlegung, ohne dass die Stadtgemeinde davon deziert in Kenntnis gesetzt wird, zumal die örtlichen Planungen und auch die jahrelange Vorgeschichte der Fachabteilung des Amtes der NÖ Landesregierung wohlbekannt waren. Wesentlich in diesem Zusammenhang erscheint auch, dass im Falle einer etwaigen indirekten Rückwidmungsverpflichtung aus juristischer Sicht, wenngleich nicht nach §27 NÖROG 2014 i.d.g.F., mögliche Schadensersatzansprüche für bereits geleistete Vorarbeit, wie bspw. die Durchführung eines Architektenwettbewerbes nicht ausgeschlossen werden können bzw. und daraus der Stadtgemeinde mögliche finanzielle Belastungen erwachsen.

Ebenso erscheint auch die Ausnahme des gegenständlichen Bereiches aus der Festlegung als multifunktionaler Landschaftsraum insofern nicht unredlich, zumal auch anderenorts kleinteilige Bereiche, mutmaßlich in Folge einer Stellungnahme durch die betroffene Gemeinde im Rahmen des Gemeindetermins, offensichtlich von einer derartigen Festlegung ausgenommen wurden. Als Beispiel hierfür kann die Gemeinde Alland im Bereich des Ortsteiles Mayerling genannt werden, wie auch in nachfolgender Darstellung ersichtlich. Auch hier wurde im Vergleich zum bisher rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ eine augenscheinlich spezifische Abgrenzung vorgenommen bzw. wurde die Festlegung des multifunktionalen Landschaftsraumes ebenso keine „Generalisierung“ durch das Heranführen bis an die Siedlungsgrenze vorgenommen.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem RegROP Raum Baden, Ortsteil Mayerling, Q. Amt d. NÖ Landesregierung



C) Zusammenfassung

Abschließend und zusammenfassend erlauben wir uns nochmals festzuhalten, dass die Stadtgemeinde Bad Vöslau die Durchführung eines auf Beteiligung und Kooperation ausgerichteten Prozesses zur Regionalen Leitplanung Neu sehr begrüßt. Die Einbindung der letztendlich durch die Festlegungen betroffenen Gemeinden in den Entwicklungs- und Planungsprozess ermöglicht nicht nur eine zeitgerechte und zielgerichtete Beteiligung, sondern schafft auch ein breites Verständnis für die Inhalte und Zielsetzung der Regionalen Raumordnungsprogramme.

Gerade aus diesem Grund erscheint es unumgänglich, dass die letztendlich für die Gemeinden resultierenden, insbesondere rechtlichen Konsequenzen abseits der konkreten Festlegungen in den Regionalen Raumordnungsprogrammes selbst klar und unmissverständlich dargelegt und kommuniziert werden. Ebenso wichtig ist es ferner, dass sich im Entwurf zum Regionalem Raumordnungsprogramm die Inhalte und Ergebnisse der gemeinsamen Gemeindetermine widerspiegeln. Wenngleich etwaige Anpassungen im Rahmen des finalen Bearbeitungsprozesses durchaus verständlich sind, so wären diese dennoch, insbesondere im Falle bekannter potenzieller Konfliktpunkte, im Vorfeld proaktiv mit den Gemeinden abzustimmen, um etwaige Missverständnisse und Planungsdefizite

vorab zu erkennen oder gar finanzielle Belastungen in Folge möglicher privatrechtlicher Entschädigungsansprüche hintanzuhalten.

In diesem Zusammenhang wird daher

- A. die rechtliche Prüfung und Klarstellung der Intentionen und Konsequenzen der Bestimmungen des §53 Abs. 1 NÖROG 2014 i.d.g.F. im Hinblick auf eine indirekte Um- bzw. Rückwidmungsverpflichtung rechtsgültig gewidmeter Bestandsfestlegungen in den Örtlichen Raumordnungsprogrammen beantragt.
- B. der Entfall der Festlegung eines multifunktionalen Landschaftsraumes im Bereich zwischen der Oberkirchengasse und Hauptstraße im Ortsteil Gainfarn gem. Anlage 8 - Blatt 76 Wiener Neustadt NORD bzw. Ausweisung entsprechend der Übereinkunft im Rahmen des Gemeindetermines vom 27. April 2022 in Kottingbrunn beantragt. Im konkreten umfasst dies die Parzellen .373, 325, 329/1, 329/2 und 3358/2, KG 4005 Gainfarn.

Für etwaige Rückfragen sowie die zur Verfügungstellung ggf. noch erforderlicher Unterlagen (sofern nicht ohnedies bereits im Akt) stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

In Erwartung, dass das unsererseits in den kooperativen Planungsprozess gesetzte Vertrauen nicht enttäuscht wird, verbleiben wir,

mit freundlichsten Grüßen



Christian Flammer
Bürgermeister



Arch. DI Harald Oissner
Baustadtrat