

An den Gemeinderat der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern
Altgasse 30
3423 St. Andrä-Wördern

BETREFF: Stellungnahme zur geplanten 62. Änderung des Bebauungsplans und der 54. Änderung des Flächenwidmungsplans der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern

Altenberg, am 10.03.2026

Sehr geehrte Damen und Herren im Gemeinderat,

Bezugnehmend auf den aktuell aufliegenden Entwurf der 62. Änderung des Bebauungsplans und der 54. Änderung des Flächenwidmungsplans der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern möchte ich eine Stellungnahme bezüglich der **Änderungen der Straßenfluchtlinien in der Badesiedlung KG Altenberg** abgeben.

6,00 M BREITE WEGE IN DER DIGITALEN KATASTRALMAPPE (DKM)

Lt. Erläuterungsbericht des Büro Dr. Paula wurden (Anm. im Jahr 2000) „Straßen und Wege im Kataster als eigene Grundstücke ausgewiesen“ und **„teilweise in das Eigentum der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern übertragen“ (Anm. = Enteignungen).**

Diese Änderung im Kataster erfolgte (vermutlich auf Anraten des Vermessers) vor 26 Jahren und **damals wurden die Grundgrenzen NICHT wie bei bereits bebauten und eingezäunten Grundstücken üblich, anhand vom Naturstand** (= wo der Zaun steht) vermessen, sondern **die Grundgrenzen wurden so eingemessen, dass 6,00 m breite Flächen dazwischen frei blieben.** Ziel war eine langfristige Straßenverbreiterung. Ein **konkretes Konzept** oder eine Planung, was in Zukunft mit diesen Flächen passieren soll, gibt es allerdings nicht, die Wege sind in großen Teilen weiterhin im Naturstand (vorwiegend 3,00 - 5,00 m breit).

Die Flächenwidmung änderte sich damals nicht, das gesamte Gebiet galt als Bauland-Sondergebiet Badehütten. Es ist gut dokumentiert, dass sich die Vereine der Badesiedlung schon damals gegen die Straßenverbreiterung und Übernahme der Planung in den Flächenwidmungsplan ausgesprochen haben.

ENTEIGNUNG

Die Grundstücke endeten also mit dem Jahr 2000 an einer neuen, imaginären Grenze. **0,5 m - 3,00 m breite Streifen müssen bei jeder Einreichung (Ansuchen um Baubewilligung) abgetreten**

werden. Es handelte und **handelt sich hier also um eine Enteignung** - ein durchaus üblicher Vorgang bei Straßenprojekten (für welche es idR eine Planung gibt). Manche EigentümerInnen haben schon abgetreten, manche nicht. Die Streifen blieben weiterhin im Naturstand erhalten, so wie es die Siedlervereine mit dem damaligen Bürgermeister vereinbart hatten.

„PACHTSTREIFEN“

Die meisten Siedler pachten diese Streifen weiterhin von der Gemeinde. Auf den Streifen stehen **Zäune, Hecken, Stromkästen, Kanalübergabeschächte, uvm.** und es sieht so aus, als würden diese zu den Grundstücken dazugehören.

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ≠ DKM

Der Flächenwidmungsplan sah bis jetzt **über das gesamte Gebiet** eine Widmung als Bauland-Sondergebiet Badehütten vor. Das bedeutet, dass auch die 6,00 m breiten, imaginären Wege bebaut werden durften, solange die Gemeinde als Eigentümerin zustimmte. **Mit der nun geplanten Widmung werden „öffentliche und private Verkehrsflächen“, also Straßenfluchtlinien (= Grenze Verkehrsfläche zu Bauland) festgelegt, und zwar anhand der Grundgrenzen, welche ja mit dem Naturstand nicht übereinstimmen.** Das bedeutet, dass Zäune in Zukunft auf dieser Fläche nicht mehr erlaubt werden dürften. Somit handelt es sich **nicht nur um einen Formalakt, sondern um einen groben Eingriff in die Siedlungsstruktur.**

SCHRITT FÜR SCHRITT ZUR 6,00 M BREITEN STRASSE

Bei Einreichungen und bei Zaunerneuerungen **müssten Pächter und Eigentümer nun verpflichtend einrücken, was eine sukzessive Verbreiterung der nunmehr als Verkehrsfläche gewidmeten Straßen bewirkt.** Absurderweise müssen die Grundstückspächter und -eigentümer die abgetretenen Streifen weiterhin pachten, obwohl sie dort keine Zäune mehr errichten dürfen. **Sie pachten also öffentliche Verkehrsfläche.** Die bereits abgetretenen Streifen, wo mit Zäunen eingerückt wurde, sind aufgelassene Grünflächen und sehen auch so aus. Wer pflegt diese verwaisten Flächen?

KEINE EINKÜNFTE FÜR DIE GEMEINDE ÜBER „PACHTSTREIFEN“

Wenn die Siedler der Gemeinde nun diese Pachtstreifen zurückgeben, um keine Pacht für öffentlichen Grund zu bezahlen, würde die Gemeinde um diese Pacht umfallen. Ich habe mir die Mühe gemacht, auszurechnen, wieviel die Gesamtfläche aller Streifen ausmacht. **Es handelt sich hier um grob 9.000 m² Fläche, das wären bei einem Pachtschilling von € 4,00 / m² ein Verlust von € 36.000,- Pacht im Jahr für die Gemeinde.**

WER PFLEGT DIE NEU GEWONNENEN FLÄCHEN?

Weiters müsste die Gemeinde dann auf den (in ferner Zukunft) nunmehr 6,00 m breiten Verkehrsflächen entweder ein Straßenprojekt errichten, oder diese **Restgrünflächen pflegen.** Also auf 9.000 m² Unkraut jäten.

WER HAT INTERESSE AN DER STRASSENVERBREITERUNG?

Interessanterweise sagen alle Gemeindevertreter, mit denen man ins Gespräch kommt, dass **„niemand 6,00 m breite Straßen in der Badesiedlung“ will.** Die neue Flächenwidmung wird aber

auf lange Sicht genau das bewirken. Alle Siedlervereine sind sich einig, dass **stellenweise Verbreiterungen** für Ausweichmöglichkeiten, Abschrägungen mancher Ecken und auch ein konsequenter Heckenschnitt für die Siedlung **vorteilhaft** wären.

WIE WERDEN STRASSENFLUCHTLINIEN LT. NÖ ROG FESTGELEGT? NICHT SO.

Weiters muss festgehalten werden, dass der **Flächenwidmungsplan absolut nicht mit der DKM übereinstimmen muss**. Lt. §32 NÖ Raumordnungsgesetz „*sind Straßenfluchtlinien für Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze bebaut ist, nach den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen festzulegen.*“ **Also nicht nach den Grundgrenzen!** Es sei denn, die Verkehrserfordernisse lassen die Straßenfluchtlinien anhand des Naturstands nicht zu. Die Badesiedlung wird im Gegensatz zu anderen Wohngebieten immer eine Badesiedlung mit kleinteiliger Bebauung bleiben, **mit Nachverdichtung ist hier unter keinen Umständen zu rechnen**. Nun scheint es nicht verhältnismäßig, wenn durch die gesamte Siedlung 6,00 m breite Bänder gezogen werden, obwohl der Verkehr in großen Teilen der Siedlung sehr gut funktioniert.

DER IST-STAND FUNKTIONIERT - WARUM ALSO ÄNDERN?

Lt. Erläuterungsbericht des Büro Dr. Paula ist der Änderungsanlass eine „*Verbesserung / Sicherung des Verkehrsablaufes zur Vermeidung von Fehlentwicklungen*“. **Es gibt praktisch keine Unfälle in der Badesiedlung**. Der KFZ-Verkehr bewegt sich gerade wegen der schmalen Gassen vorsichtig und langsam. **Die Verkehrsteilnehmer, egal ob im Auto, am Rad oder zu Fuß, benutzen die Wege gleichberechtigt und mit Achtsamkeit**. Die Siedler schätzen diese Situation sehr, viele wünschen sich sogar eine Begegnungszone.

VERFASSUNGSRECHTLICHE PFLICHT ZUR ERRICHTUNG EINER GEWIDMETEN VERKEHRSFLÄCHE

Lt. Judikaturen zum §19 NÖ ROG ist es **verfassungswidrig, eine Verkehrsfläche als solche zu widmen, jedoch diese dann nicht umzusetzen**. Wenn eine Widmung nach 25 Jahren nicht verwirklicht wird, muss die Verkehrsfläche wieder rückgewidmet werden. Wenn nun niemand eine Straßenverbreiterung will, also „*keine Planungsabsichten ausdrücklich preisgegeben werden*“, und diese auch keinem öffentlichen Interesse (das ist Ermessenssache) dient, **warum wird diese dann als Verkehrsfläche gewidmet?**

RÜCKÜBEREIGNUNGEN SIND MÖGLICH

Schließlich muss man die Frage stellen, ob eine Änderung der Grundgrenzen und eine nicht notwendige Widmung gegen das **verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums** verstößt. Warum wurde den Siedlern Eigentum weggenommen, wenn dieses keinem besonderen Zweck zugeführt werden soll? In diesem Falle können Rückübereignungen angeordnet werden.

FAZIT / ANREGUNGEN

- Die **Flächenwidmung muss nicht an die Grundgrenzen angepasst werden**.
- Die **Grundgrenzen sind nicht in Stein gemeißelt**, die DKM Grenzen könnten an den Naturstand angepasst werden.
- Eine **Begegnungszone würde den Verkehr in der Badesiedlung noch sicherer machen**.

- Statt eines einheitlichen Rasters für die ganze Siedlung wäre ein **umsichtiges, zeitgemäßes Verkehrskonzept durch einen Verkehrsplaner** gefragt, welches zwischen übergeordneten Verkehrswegen und reinen Erschließungsstraßen unterscheidet, und punktuelle Verbreiterungen, Abschrägungen und Umkehrmöglichkeiten vorsehen sollte.
- In diesem Zusammenhang möchte ich auch noch einmal kritisch auf die **Bebauungsbestimmungen für die Badesiedlung** hinweisen, welche immer wieder Streitthema sind, weil Badehütten in der NÖ BO nicht geregelt sind. ZB werden mit der Festlegung einer eingeschränkten „Grundrissfläche“ in Verbindung mit der Gebäudehöhe recht eigenartige Volumen mit wenig Grundfläche geschaffen, welche sich mit einer **Volumensbeschränkung** ohne Einschränkung der Grundrissfläche vermeiden lassen, und kreative Platzwunder mit wenig Kubatur zulassen würden. **Auch hier ist eine fachlich fundierte Überarbeitung mit planerisch tätigen Personen** (Architekten und Baumeister) mMn **unbedingt notwendig**.

Mit freundlichen Grüßen,
Katharina Puxbaum



Beilagen:

- Beispielprojekt Silberseeweg mit 3,00 m breitem Abtretungsstreifen
- Darstellung Überlagerung Naturstand mit DKM
- Gesetzestext §32 NÖ ROG
- Judikaturen §19 NÖ ROG

Bei diesem Projekt am Silberseeweg musste mit dem neuen Zaun um ganze 3,00 m zurückgerückt werden. Die **gelbe Linie zeigt den Naturstand** und die Lage des alten Zauns. Die **Straßenbreite wird hier also verdoppelt**. In diesem Fall handelt es sich um Gemeindegrund, und der Pächter musste nicht sein Eigentum abtreten (wie in vielen anderen Fällen). Aber dennoch muss der Pachtstreifen, welcher nunmehr „öffentliche Verkehrsfläche“ ist, weiter dazu gepachtet werden.



[illegible]

Regelung der Verkehrserschließung⁰⁾

§ 32. (1) Bei der Regelung der Verkehrserschließung ist die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und Anrainer und die umweltgerechte Abwicklung des Verkehrs zu berücksichtigen. Die Regelung erfolgt insbesondere durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien¹⁾ und vorderen Baufluchtlinien.²⁾

(2) Die Straßenfluchtlinien sind für Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze bebaut ist, nach den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen festzulegen.³⁾

Ist die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze

- noch nicht bebaut oder
- lassen die gegenwärtigen oder absehbaren Verkehrserfordernisse die Festlegung der Straßenfluchtlinien an den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen nicht zu,

dann ist bei der Festlegung der Straßenfluchtlinien darauf zu achten, daß

- die Verkehrsflächen eine verkehrsgerechte Linienführung und eine dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen notwendige Breite aufweisen,

1985

W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein, NÖ Baurecht¹²⁾, Linde

Judikaturen zum §19 NÖ ROG bezüglich „Aufhebung und Beibehaltung von Verkehrsflächenwidmungen“

3. Aufhebung und Beibehaltung von Verkehrsflächenwidmungen

8) Wird eine Verkehrsflächenwidmung **auch nach über 25 Jahren nicht verwirklicht**, dann erweist sich diese Widmung als verfassungswidrig (VfGH 4.10.1988, V 138/87 VfSlg 11.849 u 1.12.1990, B 841/90 VfSlg 12.560 – beide Tir).

9) Kommt der Ordnungsgeber seiner **Pflicht, die Widmung als Verkehrsfläche zu ändern**, nicht nach, obwohl diese Fläche durch längere Zeit dem mit einer Grundabtretung verbundenen Zweck nicht zugeführt wurde, ist der in Prüfung gezogene Raumordnungsplan als gesetzwidrig aufzuheben (VfGH 1.10.1994, V 64/94 VfSlg 13.888 – OÖ).

10) Zu Recht weist die OÖ LReg darauf hin, dass etwa auf den Wegfall des öffentlichen Interesses an der Errichtung einer Verkehrsfläche mit einer entspre-

1720

W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein, NÖ Baurecht¹², Linde

III. NÖ Raumordnungsgesetz

§ 19

chen **Widmungsänderung zu reagieren** ist und dass bei verfassungskonformer Interpretation der Voraussetzungen für die **Änderungspflicht** der bei einem Unterbleiben der Änderung eintretende Verstoß gegen verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte (hier: das **Eigentumsrecht**) zu berücksichtigen ist.

Eine solche Interpretation folgt auch aus der Rsp des VfGH zur Rückübereignung und der Nichterlassung einer V. Eine Widmung als Verkehrsfläche ist also nur insoweit und nur so lange gesetzmäßig, als der die Enteignung rechtfertigende Zweck gegeben ist. Im Übrigen hat der VfGH bereits aus Art 18 Abs 2 B-VG die Verpflichtung des Ordnungsgebers abgeleitet, eine (von Beginn an) rechtswidrige Widmung zu beseitigen oder durch eine rechtmäßige zu ersetzen, und zwar auch dann, wenn dies als Grund für eine Planänderung im Gesetz nicht angeführt ist.

Eine weitere Überlegung bestärkt dieses Ergebnis: Wenn eine im Sinne der Rsp des VfGH zwingende Rückübereignung eines nunmehr als Verkehrsfläche gewidmeten Grundstückes auch ohne Änderung der Widmung erfolgen könnte, würde das bedeuten, dass der Eigentümer ein Grundstück erhielte, dessen Widmung jede für ihn zweckentsprechende Nutzung verhindert. Dies würde aber einen mit dem Schutz des Eigentums nicht in Einklang stehenden Umstand darstellen (VfGH 17.3.1994, G 233/93, G 235/93 VfSlg 13.744 – OÖ; vgl auch 25.6.1994, B 1587/92 VfSlg 13.820 u 1.10.1994, V 64/94 VfSlg 13.888 – Anlassfälle).

11) Wenn daher der **Gesetzgeber selbst keine besondere Frist** für die Verwirklichung einer in einem Flächenwidmungs- und/oder Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche nennt, ist diese Widmung solange rechtmäßig, als weiterhin ein entsprechendes öffentliches Interesse an der Verwirklichung der Verkehrsfläche besteht und als unter Berücksichtigung des Umfanges des Verkehrsvorhabens und der damit verbundenen Schwierigkeiten und Probleme der Zeitraum zur Verwirklichung des Verkehrsprojektes – noch – angemessen ist. Eine Verkehrsflächenwidmung wird rechtswidrig, wenn das **öffentliche Interesse an der Errichtung der betreffenden Verkehrsfläche entfällt**, sei es dass entsprechende Planungsabsichten ausdrücklich preisgegeben werden, sei es dass innerhalb angemessener, dem Umfang und der Bedeutung des Verkehrsvorhabens adäquater und dem damit verbundenen finanziellen Aufwand angemessener Zeit **keine ernstlichen Schritte zur Verwirklichung des betreffenden Vorhabens** gesetzt wurden.

Der VfGH folgt der in der Stellungnahme der Gemeinde Leonding vertretenen Auffassung, dass die Errichtung der Südlichen Umfahrungsstraße aus städteplanerischen Gründen zur Entlastung des Verkehrs im Zentrum Leondings, zur Verkehrsverlagerung sowie zur Anbindung von Aufschließungsstraßen des noch unbebauten Baugebietes notwendig ist, mögen auch **seit der Planung der betreffenden Verkehrsfläche 12 Jahre verstrichen** sein. Die verfassungsrechtlich notwendige Angemessenheit der Eigentumsbeschränkung ergibt sich schon daraus, dass die Grundabtretungsverpflichtung in Anbetracht ihres gesetzlich beschränkten Ausmaßes keinen besonderen, etwa mit einer Enteignung des gesamten Grundstückes hinsichtlich seiner Schwere vergleichbaren Eigentumseingriff bildet, sodass diese Verkehrsflächenwidmung und die daraus folgende – begrenzte – Grundabtretungsverpflichtung auch im Hinblick auf die Notwendigkeit einer langjährigen, vorausschauenden Verkehrsplanung von den angrenzenden Grundeigentümern hinzunehmen ist (VfGH 8.10.1997, V 172, 173/95 VfSlg 14.969 – OÖ).

W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein, NÖ Baurecht¹², Linde

1721