DENKMAIR.HUTTERER.HÜTTNER.WALDL
RECHTSANWÄLTE

EINSCHREIBEN

Marktgemeindeamt Vorchdorf
Schloßplatz 7
4655 Vorchdorf

Zl. 031-2/ÖEK Änd. 2.11/9/2021/CD

vorab per E-Mail an: gemeinde@vorchdorf.ooe.gv.at; c.dumanski@vorchdorf.ooe.gv.at

Einschreiter: Dr Franz Preinstorfer
Laudachweg 5, 4655 Vorchdorf

vertreten durch: **Denkmair Hutterer Hüttner Waldl Rechtsanwälte GmbH**
Blumauerstraße 3-5
4020 Linz
P430542
Vollmacht erteilt einschließlich
Vollmacht § 19a RAO

wegen: Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr 5/2020 (Änderung Nr 5.21) sowie des ÖEK Nr 2/2020 (Änderung Nr 2.11)

STELLUNGNAHME

Vollmacht erteilt
1-fach

In umseits bezeichneter Rechtssache hat der Einschreiter die Denkmair Hutterer Hüttner Waldl Rechtsanwälte GmbH mit seiner rechtsfreundlichen Vertretung beauftragt. Es wird um Kenntnisnahme des anwaltlichen Vollmachtsverhältnisses ersucht.

Der Einschreiter erstattet durch seine Rechtsvertreterin binnen offener Frist nachstehende

STELLUNGNAHME

bzw Einwendungen gegen die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans Nr 5/2020 sowie des Örtlichen Entwicklungskonzepts Nr 2/2020 der Gemeinde Vorchdorf wie folgt:

1. Der Einschreiter ist Eigentümer der EZ 657 mit dem Grundstück Nr 376/2, KG 42164 Vorchdorf. Dieses Grundstück wird über die öffentliche Verkehrsfläche auf dem GSt 894/2 (Öffentliches Gut der Marktgemeinde Vorchdorf, EZ 735 KG 42164 Vorchdorf) erschlossen und ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als „Bauland-Wohngebiet" und „Land- und Forstwirtschaft, Ödland" ausgewiesen („gewidmet").

2. Zufolge der Verständigung der Gemeinde Vorchdorf vom 19.01.2021 soll die Widmung der Grundstücke Nr 352, .369, .368 (EZ 375) und 894/2 (EZ 735), je KG 42164 im Ausmaß von insgesamt ca 4.532 m² und im Eigentum der Marktgemeinde Vorchdorf im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) von derzeit „Erholungsfunktion- Freibad" in künftig „Sonderfunktion Tourismus" und im Flächenwidmungsplan von derzeit „Grünland (Freibad)" bzw „Verkehrsfläche" in künftig „Sondergebiet des Baulandes: Tourismus (SO-TB)" iVm „Schutz- oder Pufferzone „SP31" gemäß Planungsentwurf der Hinterwirth Architekten Ziviltechniker OG vom 07.01.2021 (Proj.Nr. 086) geändert („umgewidmet") werden. Die geplante Änderung betrifft Bereiche in der „Gelben Zone Bundeswasserbauverwaltung" und im „Hochwasserabflussgebiet" (HW100).

3. Durch diese beabsichtigten Änderungen des Flächenwidmungsplan iVm dem Örtlichen Entwicklungskonzept sollen die (Bebauungs-)Grundlagen für ein „Businesshotel mit Nutzungserweiterung Kultur- und Sporthotel" samt Tiefgarage auf dem Areal des „Almtalbad Vorchdorf" geschaffen werden. Die bestehende Schwimmbeckenanlage des öffentlichen Freibads soll „integrierender Bestandteil des Projekts inklusive Publikumszugang" werden (vgl Begründung zum Beschlussantrag im Gemeinderat GR/2020/34; Protokollauszug vom 17.12.2020).

   Genau genommen steht damit auch fest, dass der Publikumszugang zum Freibad künftig vom Hotel(betrieb) gewährt wird, was de facto einer „Privatisierung" bzw „Ausgliederung" des Freibads gleichkommen würde.

4. Abgesehen von der politischen Dimension des Planungsvorhabens ist die von der Marktgemeinde Vorchdorf beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr 5/2020, Änderung Nr 5.21 sowie des ÖEK Nr 2/2020, Änderung Nr 2.11 aus nachstehenden Gründen gesetz- bzw rechtswidrig:

4.1. Die beabsichtigte Flächenwidmungsplanänderung soll die Errichtung „Businesshotel mit Nutzungserweiterung Kultur- und Sporthotel" samt Tiefgarage ermöglichen. Die zur Umwidmung anstehende Fläche und die vorliegenden Stellungnahmen basieren offensichtlich auf dem Entwurf für ein konkretes Hotelprojekt (vgl Abbildungen und Artikel in GRÜNerLEBEN 03/2020; *„[...] Hotel mit etwa 100 Zimmern am nordöstlichen Rand*

des Freibades [...] Angedacht ist eine Kooperation mit dem Hotelbetreiber bezüglich dem Betrieb des Freibads [...]"; [...]"; Stellungnahme des Ortsplaners Hinterwirth Architekten Zivilrechniker OG; „Hochwasserschutzprojekt" Gunz ZT GmbH für eine „Poolhotel Vorchdorf",etc*)*.

Insoweit ist eine - unzulässige - projektbezogene Umwidmung aktenkundig und evident. Ein Flächenwidmungsplan darf nicht alleine deshalb geändert werden, um bestimmten Wünschen von einzelnen Grundeigentümern zu entsprechen bzw Einzelne willkürlich zu begünstigen (vgl VfSlg 18.027/2007; *Kleewein*, bbl 2014, 89 (97)). Die Flächenwidmung ist ausschließlich nach den raumordnungsrechtlichen Kriterien des OÖ ROG 1994 idgF festzulegen und nicht dazu da, projektbezogene Bebauungsgrundlagen zu schaffen. Die beabsichtigten Planungsakte erweisen sich schon deshalb von vornherein als absolut unzulässig.

4.2. Die Gemeinde hat bei Änderung des Flächenwidmungsplans auf die bisherigen Nutzungen Rücksicht zu nehmen (§ 36 Abs 5 Oö ROG 1994 idgF). Eine Umwidmung ist aber nur dann zulässig, wenn die gemäß § 36 Abs 6 Oö ROG 1994 idgF vorzunehmende Interessenabwägung zu dem Ergebnis führt, dass diese geplante Widmung den Raumordnungszielen besser entspricht als die bisherige Nutzung (VfGH V 41/2013).

Der vorliegende Planentwurf steht im Widerspruch zur bestehenden Widmung „Grünland (Freibad)" und zu der im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten „Erholungsfunktion- Freibad". Selbst wenn ein allgemeines (öffentliches) Interesse am geplanten „Sondergebiet des Baulandes: Tourismus (SO-TB)" bestehen sollte, wäre ein solches durch belastbare Bedarfserhebungen etc nachzuweisen. Die bloße Behauptung derartiger Planungsziele ist nicht ausreichend, sondern müsste die Gemeinde im Sinne des im OÖ ROG1994 idgF nachvollziehbar darlegen und begründen, warum das Planungsziel „Hotelprojekt" überwiegt bzw warum die in der bestehenden Widmung festgelegten Planungsziele „Grünland (Freibad)" bzw „Verkehrsfläche" nicht mehr im bisherigen Umfang bestehen.

Eine solche Interessenabwägung wurde – soweit ersichtlich – nicht einmal ansatzweise durchgeführt. Auch aus diesem Grund sind die beabsichtigten Planungsakte im Widerspruch zu den Bestimmungen des OÖ ROG und insoweit gesetzwidrig. Auf Grund der allgemein bekannten und zT weit fortgeschrittenen Hotel-/Tourismusprojekte in Vorchdorf ist das Planungsziel „Hotelprojekt" bzw „Tourismus" für die gegenständliche Flächenwidmungsplanänderung überhaupt fraglich und neu zu bewerten. Die Realisierung eines konkreten (Hotel-)Projekts ist jedenfalls kein taugliches Planungsziel iSd OÖ ROG 1994 idgF.

4.3. Die Gemeinde hat darüber hinaus bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes (und des ÖEK als Teil desselben) die Planungen des Bundes und des Landes (etwa wasserrechtliche Schutz- und Schongebiete) zu berücksichtigen (§ 18 Abs 8 Oö ROG 1994 idgF). Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde hat sich zur Gänze in die überörtlichen Interessen (der vom Bundesminister festgelegten wasserrechtlichen Schutz- und Schongebiete) einzufügen (vgl *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht, 703 mwN). Die geplante Flächenwidmungsplanänderung Nr 5.21 widerspricht auch diesen überörtlichen Interessen und dem gesetzlichen Raumordnungsgrundsatz der Vermeidung und Verminderung des Risikos von Naturgefahren für bestehende und künftige Siedlungsräume (§ 2 Abs 1 Z 2a Oö ROG 1994 idgF).

Das GSt 352 grenzt unmittelbar an das öffentliche Gewässer „Dürre Laudach", der von

der geplanten Umwidmung betroffene östliche Teil des Grundstücks befindet sich im „Hochwasserabflussbereich" und ist als „Gelbe Zone Bundeswasserbauverwaltung" ausgewiesen. Gemäß § 21 Abs 1a Oö ROG 1994 idgF ist eine (Um-)Widmung im Hochwasserabflussbereich in „Sondergebiet des Baulandes: Tourismus (SO-TB)" im HW30-Bereich überhaupt unzulässig und im HW100-Bereich nur dann, wenn Hochwasserabfluss- und Rückhalteräume dadurch nicht maßgeblich beeinträchtigt werden und ein Ausgleich für verloren gehende Retentionsräume nachgewiesen wird (Z1 leg cit) sowie das Bauland dadurch nicht um Bereiche mit erheblich höherem Gefahrenpotential erweitert wird (Z2 leg cit).

Diese gesetzlichen Bedingungen sind „Widmungsvoraussetzungen", die im Flächenwidmungsplanänderungsverfahren sichergestellt bzw nachgewiesen werden müssen. In diesem Sinne wird auch im Beschlussauszug zur öffentlichen Sitzung des Gemeindesrates vom 15.12.2002 festgehalten, dass diese Bedingungen *„vor dem Stellungnahmeverfahren"* nachgewiesen werden müssen als Voraussetzung für die Änderung des Flächenwidmungsplans (davon zu unterscheiden sind die „projektbezogenen" Bewilligungs-/Genehmigungsverfahren für das „Projekt" (Businesshotel) nach WRG, OÖ NSchG, OÖ BauO, GewO, etc).

Die in der Stellungnahme des Ortsplaners Hinterwirth Architekten Zivilrechniker OG angesprochenen Hochwasserschutzmaßnahmen (arg: „dahingehend") ändern nichts am absoluten Bauland-/Widmungsverbot für den HW30-Bereich. Der laut Stellungnahme des Ortsplaners Hinterwirth Architekten Zivilrechniker OG durch „ein *wasserrechtliches Gutachten bzw ein hochwasserrechtliches Einreichprojekt von Ziviltechnikerbüro Gunz / 4400 Steyr*" angeblich erbrachte Nachweis, dass das *„[...] neue Projekt beim 100-jährlichen Bemessungsereignis für Dritte keine Verschlechterungen der Abflussverhältnisse bewirken"* ist für die oa Voraussetzungen des § 21 Abs 1a Oö ROG 1994 idgF unbeachtlich und ist so auch nicht nachvollziehbar. Aus dem *hochwasserrechtlichen Einreichprojekt vom Ziviltechnikerbüro Gunz / 4400 Steyr*" ergibt sich vielmehr das Gegenteil, nämlich eine Änderung des HQ30 (neu) zum Nachteil der Liegenschaft des Einschreiters. Auf Grund des *hochwasserrechtlichen Einreichprojekt vom Ziviltechnikerbüro Gunz / 4400 Steyr*" kann auch eine maßgebliche Beeinträchtigung der Hochwasserabfluss- und Rückhalteräume bzw ein Nachweis eines Ausgleichs für verloren gehende Retentionsräume nicht abgeleitet werden. Entscheidend ist, dass das *hochwasserrechtlichen Einreichprojekt vom Ziviltechnikerbüro Gunz / 4400 Steyr* „projektbezogen" („Poolhotel Vorchdorf") „projektbezogen" und schon deshalb für das Flächenwidmungsplanänderungsverfahren nicht relevant ist.

Es ist daher zu befürchten bzw zu erwarten, dass eine – durch die beabsichtigten Planungsakte erst ermöglichte (präzise: vorprogrammierte) – großräumige Verbauung der Liegenschaft (durch ein Hotel im Hochwasserabflussbereich bzw in der Gefahrenzone) zwangsweise eine Verlagerung des Hochwasserrisikos zu Lasten des Einschreiters bzw dessen Liegenschaft bewirken wird: durch die Umwidmung/Bebauung würde der Retentionsraum auf dem GSt 352 erheblich verringert faktisch auf das Grundstück des Einschreiters „verlagert" (vgl „HQ30 neu") und damit das Liegenschaftseigentum des Einschreiters beeinträchtigt. Ein allfälliger Ausgleich für die am GSt 352 verloren gehenden Hochwasserabfluss- und Rückhalteräume ist bisher nicht nachgewiesen und wäre alleine auch nicht ausreichend, weil allenfalls neu geschaffene Retentionsräume in einem anderen Bereich ein Hochwasser zwar mengenmäßig aber idR nur zeitversetzt „auffangen" könnten.

Die geplante Flächenwidmungsplanänderung Nr 5.21 von „Grünland (Freibad)" in Bauland (präzise: „Sondergebiet des Baulandes: Tourismus (SO-TB)") widerspricht auch aus diesen Gründen dem Oö ROG 1994 idgF bzw dem darin verankerten Raumordnungsziel und -grundsatz der Vermeidung und Verminderung des Risikos von Naturgefahren für bestehende und künftige Siedlungsräume gemäß § 2 Z 2a Oö ROG 1994 idgF.

4.4. Ausweislich des Planungsentwurfs der Hinterwirth Architekten Ziviltechniker OG vom 07.01.2021 (Proj.Nr. 086) soll auch das Öffentliche Gut auf dem GSt 894/2 von derzeit „Verkehrsfläche" in „Sondergebiet des Baulandes: Tourismus (SO-TB)" (um-)gewidmet werden. Damit würde die (raumordnungs-)rechtliche Grundlage für die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Laudachweg" entzogen und die verkehrsmäßige Erschließung bzw Anbindung der Liegenschaft des Einschreiters an das öffentliche Verkehrsnetz in Frage gestellt.

Eine faktische Aufhebung („Auflassung") einer öffentlichen Straße/Verkehrsfläche der Gemeinde durch eine Flächenwidmungsplanänderung ist schon mangels gesetzlicher Grundlage OÖ ROG 1995 idgF nicht möglich. Eine solche Planungsmaße wäre als enteignungsgleiche Maßnahme zu qualifizieren, durch die mittelbar in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht des Einschreiters eingegriffen würde.

4.5. Gemäß Stellungnahme des Ortplaners Hinterwirth Architekten Ziviltechniker OG sind „alle technischen Infrastrukturen (Kanal, Wasser und Strom) vorhanden. Diese Stellungnahme ignoriert offenbar die (amts-)bekannte Tatsache, dass die Kanalisation in Vorchdorf im Allgemeinen und besonders im Bereich des „Laudachweg" die Kapazitätsgrenze erreicht hat. Schon jetzt kommt es bei Starkregenereignissen zur Rückstaueffekten bzw zu einem Überlauf der Kanalisation im Bereich der Liegenschaft des Einschreiters am Ende (und tiefgelegensten Punkt) des „Laudachweg". Tatsächlich ist keine ausreichende Infrastruktur für ein „Hotelprojekt" auf dem GSt 352 vorhanden.

Die von der Marktgemeinde Vorchdorf beabsichtigten Planungsakte wären daher nur in Verbindung mit einer Erneuerung bzw Anpassung der bestehenden technischen Infrastrukturen möglich, wobei die diesbezüglichen Kosten vom Umwidmungs-/Projektwerber zu tragen wären. Aus den vorliegenden Beschlüssen des Gemeinderates ergibt sich kein Hinweis auf den Abschluss einer entsprechenden „Infrastrukturvereinbarung" als Bedingung und Voraussetzung für eine (Um-)Widmung.

Das gilt sinngemäß auch für allfällige Hochwasserschutzmaßnahme zur Ermöglichung bzw zum Schutz des Hotelprojektes eines privaten Betreibers. Dbzgl Maßnahmen durch bzw auf Kosten der öffentlichen Hand wären uU auch beihilfenrechtlich relevant.

5. Aus den vorgenannten Gründen erweist sich die von der Marktgemeinde Vorchdorf beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr 5/2020, Änderung Nr 5.21 sowie des ÖEK Nr 2/2020, Änderung Nr 2.11 als gesetzwidrig. Der Einschreiter spricht sich daher ausdrücklich gegen diese Planungsakte aus und behält sich sämtliche Ansprüche und Rechtsmittel (auch in den projektebezogenen Verfahren) ausdrücklich vor.

Linz, am 01.03.2021 Dr Franz Preinstorfer