

Zusammenfassung von einem Juristen und Staatsanwalt:

I. Die Voraussetzungen für eine Umwidmung der Pachtstreifen auf Verkehrsflächen liegen überhaupt nicht vor, weil nach § 32 (2) 2. Fall NÖ RaumOG eine Widmung der Straßenfluchtlinie, die nicht dem Naturstand entspricht, aktuell oder absehbar gesteigerte Verkehrserfordernisse erfordert, welche nicht vorliegen, ja nicht einmal behauptet werden

II. Die in der DKM ersichtlichen Grundgrenzen, auf die ja auch die Flächenwidmung angepasst werden soll, weichen in vielen Bereichen vom Naturstand ab; eine Widmung auf Basis der DKM ist daher nicht tunlich

Die Überlassung von Verkehrsflächen, auf denen sich bereits Bauwerke befinden, ist in jeglicher Form problematisch

Details:

I. Die Voraussetzungen für eine Umwidmung der Pachtstreifen auf Verkehrsflächen liegen überhaupt nicht vor
§ 32 (2) NÖ Raum OG lautet: "Die Straßenfluchtlinien sind für Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze bebaut ist, nach den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen festzulegen.

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 (...)"

In der Badesiedlung ist bereits die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze bebaut, die Straßenfluchtlinien sind daher nach dem Naturstand festzulegen.

Lediglich, wenn in absehbarer Zukunft mit mehr Verkehr zu rechnen ist, ist eine Festlegung der Straßenfluchtlinien entgegen des Naturstandes möglich: dafür benötigt es aber ein Verkehrsaufkommen (aktuell, absehbar), nach dem der Naturstand nicht ausreicht. Dieser Fall liegt nicht vor - die Badesiedlung ist voll entwickelt und sind auch die Einwohner (und damit die Verkehrsentwicklung) in den letzten Jahrzehnten stabil geblieben. Die Badesiedlung liegt im Hochwassergebiet, es sind lediglich eingeschränkte Bauwerke zugelassen (wobei die Größe gerade erst reduziert wurde!), sodass auch keine steigenden Verkehrserfordernisse zu erwarten sind.

Es nimmt auch niemand steigende Verkehrserfordernisse an:

- Die Bürgermeisterin wiederholt gebetsmühlenartig, dass sie keine 6-Meter-Straßen in der Badesiedlung schaffen wolle, sondern dass sie die bisher gepachteten Flächen den Anrainern auch weiterhin (als Sondernutzungsverträge) zur Verfügung stellen will
- Die Marktgemeinde hat den Siedlern zugesagt, die bestehenden Pachtverträge in Form von "Sondernutzungsverträgen" nach § 18 NÖ StraßenG fortzuführen; die Entwürfe für diese Vereinbarungen beinhalten eine Laufzeit von 12 ½ Jahren, bis Ende 2038, bis zu welchem Zeitpunkt die Marktgemeinde also offenbar von keiner Notwendigkeit einer faktischen Veränderung des Straßenstandes ausgeht
- Im Gutachten Dr. Paula zur 54. Änderung des Flächenwidmungsplanes finden sich zu Punkt 4.2.1 ("Anpassung der Verkehrsflächen im Bereich Badesiedlung") keine Argumente zu einem erhöhten Verkehrserfordernis, sondern wird als Änderungsanlass lediglich eine Anpassung an die Eigentumsverhältnisse und die DKM ins Treffen geführt
- Auch in der Beantwortung der rund 400 Eingaben wiederholt Dr. Paula mehrfach, dass keine Verbreiterung der Straßen in der Natur geplant sei, sodass die Struktur der Badesiedlung nicht verändert wird und sich keine Änderungen hinsichtlich Verkehrsauswirkungen ergeben, sondern lediglich "eine Überführung der Festlegung von einer veralteten Plangrundlage auf eine aktuelle amtliche digitale Katastermappe (DKM) vorgesehen." - "Die bestehenden Strukturen und Verträge bleiben aufrecht"
- Ein Verkehrsgutachten, das ein steigendes Verkehrsaufkommen dokumentiert oder prognostiziert, liegt nicht vor

Schließlich wurde den Siedlern auch in Informationsveranstaltungen durch Gemeindevertreter (ab 15.05.2026) ausdrücklich mitgeteilt, dass weder aktuelle, noch absehbare Steigerungen im Verkehrsaufkommen angenommen werden; die Umwidmung erfolge, weil vielleicht, in 15 Jahren oder später, neue Herausforderungen entstehen können, auf die die Gemeinde bereits heute reagieren wolle

Festzuhalten ist daher, dass die Voraussetzungen des § 32 (2) 2. Fall NÖ RaumOG von der Marktgemeinde und dem Büro Dr. Paula nicht einmal behauptet werden - es ist völlig unstrittig, dass die nunmehrige Umwidmung lediglich zur Anpassung der Flächenwidmung an die DKM erfolgen soll und nicht, weil die aktuellen oder absehbaren Verkehrsbedürfnisse dies erfordern. Eine Anpassung der Flächenwidmung an die DKM wird aber von § 32 (2) NÖ RaumOG nicht als Umwidmungsgrund genannt. Insgesamt liegen daher bereits die rechtlichen Voraussetzungen für eine Umwidmung nicht vor.

Mir sind im Übrigen keine Verkehrsprobleme in der Badesiedlung bekannt - es wurden einige Gebäude auch unter Verwendung von schweren Tiefladern errichtet, welche problemlos in die Badesiedlung einfahren konnten. Die Feuerwehren bestreiten rundheraus, dass sie Probleme mit der aktuellen Verkehrssituation hätten. Und wir haben - meines Wissen - überhaupt keine nennenswerten Unfälle; vor Allem unsere Kinder können sich sicher in den Straßen bewegen. Eine Änderung der Verkehrsflächen weg vom Naturstand ist daher nicht nötig.

Im Übrigen gelten die dargelegten Überlegungen zu § 32 (2) NÖ RaumOG auch für den Rest der Gemeinde - es bestehen zumindest 2 Dutzend Straßen in StAW, keine 6 Meter Straßenbreite aufweisen: de facto alle Straßen auf den Hängen Richtung Wienerwald, zB Obere Waldgasse, Berggasse Altenberg, Ristelweg etc; "alte" Straßenzüge wie zB Flössersteig, Flurgasse (Altenberg), Hittnergasse, Wallenböckgasse, teils auch Feldgasse Wördern. Auch in diesen Straßenbereichen verfolgt die Marktgemeinde seit jeher konsequent einen Planungsstand von 6 Metern Straßenbreite, ohne den Naturstand und die Voraussetzungen des § 32 (2) NÖ RaumOG zu berücksichtigen. Nach den dargelegten Argumenten wäre daher auch in diesen Bereichen keine Flächenwidmung 6 Meter breiter Straßen durchzuführen, die man dann eh nicht bauen will, weil man in diesen Bereichen ohnehin kein entsprechendes Verkehrsaufkommen erwartet, sondern ebenfalls nach dem Naturstand zu widmen.

II. Die in der DKM ersichtlichen Grundgrenzen, auf die ja auch die Flächenwidmung angepasst werden soll, weichen in vielen Bereichen vom Naturstand ab

Die Marktgemeinde (folgend Dr. Paula) argumentiert, sie wolle lediglich die Flächenwidmung an das DKM anpassen, weil dieses ja den Naturstand darstelle.

Ein Blick in die DKM zeigt jedoch grobe Unstimmigkeiten zwischen DKM und Naturstand - hier sei nur beispielhaft der Bereich Mitterhoferweg, Anna-Kneissl-Weg/Söllnbauerweg oder Gemeindeweg 8/20/22 erwähnt, wo sich teilweise in der Natur Straßenstücke auf Privatgrund befinden.

Gerade dies Beispiele zeigen, was § 32 (2) NÖ RaumOG so wichtig macht - die Flächenwidmung ist dem Naturstand anzupassen und nicht "blind" ein Kastasterstand einer Verkehrsfläche zu Grunde zu legen!

III. Die Überlassung von Verkehrsflächen, auf denen sich Bauwerke befinden, ist in jeglicher Form problematisch

Die Bürgermeisterin schreibt in ihrer Note vom 08.05.2026: "Keine 6-Meter-Straßen in der Badesiedlung" und "die verpachteten Flächen können - zu den gleichen Bedingungen - mittels Sondernutzungsvertrag wie bisher genutzt werden". Gleiche Behauptungen finden sich auch in den Schriftstücken Dr. Paula - die Pachtverträge können aufrecht bleiben, alles bleibt, wies war.

Die bei der Informationsveranstaltung der Bürgermeisterin anwesende Juristin hat hingegen mehrfach erklärt, dass auf den mittels Sondernutzungsvertrag überlassenen künftigen Verkehrsflächen nur Sträucher und solche Zäune belassen werden können, die keine Bauwerke darstellen - also in den Boden lediglich eingesteckten Zaunstangen. Gleiches findet sich in den Entwürfen der Sondernutzungsverträge - nach Punkt VII. sind "bauliche Anlagen" unzulässig, deren Errichtung nach Punkt VI. 1. Sogar ein Grund für eine vorzeitige Auflösung des Vertrages. Nach Punkt III. darf die Teilfläche lediglich als Gartenfläche genutzt werden.

Die Rechtsnatur von Zäunen, Begrenzungsmauern und Toreinfahrten ist strittig - meiner Ansicht (welche sich mit der zitierten Juristin der Marktgemeinde deckt) sind alle Bauwerke, die bei der Errichtung bautechnische Kenntnisse erfordern, Bauwerke und damit bewilligungspflichtig (und damit auf den gegenständlichen Flächen nicht zulässig). Während also bloß eingesteckte Zaunstangen wohl unproblematisch sind, werden insbesondere betonierte Zaunsteher, Einfahrtstore, Elektrokästen, Carports, Telefon-Masten etc Bauwerke darstellen, die in Zukunft auf den Pachtflächen nicht mehr erlaubt sind. Ein weiteres, massives Problem sind Einrichtungen der Kanalisation - Putzschächte, Rückstauklappen etc - welche sich teils ebenfalls am Pachtstreifen befinden dürften. Mit Umwidmung der Flächen auf Verkehrsflächen und Umstellung der Pachtverträge auf Sondernutzungsverträge sind diese Bauwerke vermutlich nicht mehr zulässig. Ich möchte an dieser Stelle noch darauf hinweisen, dass die Siedler diese Bauwerke in den meisten Fällen nicht selbst errichtet, sondern von Vorbesitzern übernommen haben - die Bauwerke wurden teils zu einem Zeitpunkt errichtet, als die Errichtung nicht bewilligungspflichtig, sondern bestenfalls anzeigepflichtig war - die Bauwerke sind daher zumeist völlig legal, bzw. ist rund 70 Jahre nach der Errichtung deren ursprüngliche Legalität nicht mehr widerlegbar. Auf Frage, was mit diesen Bauwerken zu geschehen hat, kam die Auskunft, dass die Gemeinde da "nicht so genau schauen" werde, weil es sich - nach Ansicht der Gemeinde - ja um keine Bauwerke handle. Bereits diese Rechtsfrage wird in Zukunft potentiell viele Rechtsstreitigkeiten zur Folge haben, weil sie ja eine Vielzahl von Anrainern betreffen wird - wenn man eine Runde durch die Badesiedlung geht, stellt man fest, dass rund $\frac{3}{4}$ der Gründe zumindest fest verbaute oder betonierte Zaunsteher, Einfassungsmauern und Ähnliches aufweisen - einfach "eingesteckte" Zäune sind die absolute Minderheit, Einfahrtstore sind immer fest mit dem Boden verbunden (weil sie ja sonst nicht die notwendige Stabilität aufweisen).

Wenn die Marktgemeinde die geplante Umwidmung daher mit "Rechtssicherheit" begründet, so ist diese Argument ganz offensichtlich unrichtig - im Gegenteil wird eine einigermaßen stabile Rechtslage in einen Status völliger Rechtsunsicherheit umgewandelt!

IV. Sonstiges

Bei den Informationsgesprächen am 15.05.2026 wurden die Gemeindevertreter gefragt, was eigentlich die Veranlassung der aktuellen Änderung des Flächenwidmungsplanes ist - uns wurde geantwortet, dass weder Bund, noch Land, noch BH, noch sonst irgendjemand die Marktgemeinde mit einer derartigen Änderung beauftragt hat, sondern dass es eigentlich keinen Grund und keine Ursache für die Änderung der Flächenwidmung besteht. Die Gemeindevertreter mussten - angesichts von rund 3000 Unterschriften, 400 Eingaben und zwei Demonstrationen vor dem Gemeindeamt - auch zugestehen, dass sie wissen, dass die Menschen in der Badesiedlung die Umwidmung nicht wollen, weil sie eine negative Veränderung des - ihres Erachtens - erhaltenswerten Ist-Standes befürchten. Warum die Marktgemeinde dennoch auf der Umsetzung dieser Flächenwidmungs-Änderung besteht, ist uns allen völlig unklar.

Die Gemeindevertreter haben dargelegt, sie würden eine saubere, amikale Lösung anstreben. Für uns als Siedler ist die rechtlich korrekte, saubere und - für die Marktgemeinde profitabelste - Lösung eine Widmung der Verkehrsflächen entsprechend § 32 (2) NÖ RaumOG - dH nach dem Naturstand - und ein Verkauf der derzeit im Naturstand durch die Siedler verwendeten Pachtstreifen in der derzeitigen Widmungsform an die Siedler.

Wir sind jederzeit bereit, derartige Kaufverträge abzuschließen!"