

EINWENDUNGEN DER BÜRGERINITIATIVE ENGELWEINGARTEN

Von der Marktgemeinde Stainz wurde der Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.04 „Tourismus“ und Änderungen des Flächenwidmungsplan 1.00 mit dem die großflächige Baulandwidmung im Bereich des „Engelweingartens“ nunmehr ermöglicht werden soll, in der Zeit von 23.10.2023 bis 18.12.2023 öffentlich aufgelegt.

Innerhalb offener Frist erstattete die Bürgerinitiative Engelweingarten nachstehende Einwendungen und eine Anregung wie folgt:

I. Präambel

Der Marktgemeinde Stainz ist bekannt, dass das ÖEK 1.00 mit der erstmaligen Ausweisung des gegenständlichen Bereichs als touristischer Siedlungsschwerpunkt (TSSP) rechtswidrig zustande gekommen ist, was mit dem nunmehr aufgelegten ÖEK 1.04 „Tourismus“ saniert werden soll.

Darüber hinaus wird der wahre Grund für die geplanten Änderungen nicht angeführt, nämlich (entgegen den Festlegungen der Normen der Raumordnung und den Richt- und Leitlinien des Landes Steiermark widersprechend, ohne jeden tatsächlich gegebenen Bezug auf die konkrete Situation des Tourismus in der Marktgemeinde Stainz) ein der Gemeindeführung konkret bekanntes Bauprojekt zu ermöglichen.

Das ist die einzige Motivation der Marktgemeinde Stainz für die gegenständliche Auflage der beabsichtigten Änderung des ÖEK. Alle anderslautenden Ausführungen in der Auflage sind unrichtig.

Auffallend ist weiters, dass in der gegenständlichen Auflage, insbesondere bei Anführung der Grundlagen zur Änderung des örtlichen Entwicklungskonzept 1.04 „Tourismus“ die für die Ausweisung eines touristischen Siedlungsschwerpunktes (TSSP) erlassene Richtlinie des Landes Steiermark weder korrekt bezeichnet wird noch als verwendete Unterlage angeführt ist.

Die „Richtlinie für die Festlegung touristischer Siedlungsschwerpunkte“ wird falsch als „Leitfaden für die Festlegung touristischer Schwerpunkte“ (Seite 15) bezeichnet und bei den verwendeten Unterlagen nicht angeführt.

Die Grundlage für die Festlegung von sämtlichen Siedlungsschwerpunkten, auch von touristischen Siedlungsschwerpunkten, nämlich die „Leitlinie für die Beurteilung von örtlichen Siedlungsschwerpunkten“, ebenfalls des Landes Steiermark, wird überhaupt nicht erwähnt.

Dadurch wird es der Zielgruppe der Auflage, nämlich der Bevölkerung im Allgemeinen, deutlich erschwert, wenn nicht gar unmöglich gemacht, die Ausführungen in der Auflage auf ihre inhaltliche Richtigkeit zu überprüfen und entsprechende Einwendungen zu erheben.

Vollkommen unverständlich ist, weshalb ohne von der sogenannten „Markt- und Standortanalyse“ als notwendig erachtet zu sein, überhaupt Chalets ermöglicht werden und dafür rund 1/5 des historischen Weingartens geopfert werden soll.

II. Einwendungen

1. Vorab: Zur Bedienung von Einzelinteressen unter Missinformation des Gemeinderats und der Bevölkerung

1.1. Der Engelweingarten ist eines der historisch, landschaftlich, geschichtlich und optisch schönsten Weingärten der Marktgemeinde Stainz (im Weiteren: die MG). Im April 2019 war das Gebiet des Engelweingartens - anlässlich der ersten und einzigsten öffentlichen Auflage der Entwürfe des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) Nr. 1.0 und des Flächenwidmungsplans (FWP) 1.0 - als „Freiland – Land- und Forstwirtschaft“ ausgewiesen. Touristische Siedlungsschwerpunkte waren zwar für andere Gemeindegebiete festgelegt worden, es gab aber trotz 5-jähriger Vorarbeit zu diesen Auflagen keinerlei Absichten in Richtung einer Umwidmung oder gar Bebauung des „Engelweingartens“.

1.2. Im Sommer 2019 begannen Gespräche zwischen der Fotter GmbH bzw. der von Herrn Fotter und Herrn Günter Ganster eigens gegründeten Engelweingarten GmbH & Co KG (letztere in der Folge „Investor“ genannt) und dem damaligen Altbürgermeister Walter Eichmann. Dabei wurde seitens des Investors der Wunsch geäußert, die Grundstücke im Bereich des gesamten Engelweingartens zu erwerben und nach entsprechender Baulandwidmung ein Hotel- und Chaletprojekt zu errichten.

Diesen Gesprächen lag ein konkretes erstes Projekt auf der Grundlage eines Vorplanes des Architekten DI Zeytinoglu zugrunde. Das Projekt beinhaltete die Errichtung eines großen Hotelkomplexes samt Tiefgarage und zumindest 7 „Chalets“ in den Weinhängen des Engelweingartens. Seitens des Investors wurde bereits im Juli 2019 auch ein Antrag auf Widmung eines touristischen Siedlungsschwerpunktes zur Umsetzung des geplanten Projekts gestellt – mit der Absicht, damit die ortsübliche Baudichte überschreiten zu dürfen und eine großflächige Bebauung zu ermöglichen.

1.3. Der Altbürgermeister und der Gemeindevorstand verschrieben sich in der Folge dem Ziel der Durchsetzung dieses Projektes gleichsam „um jeden Preis“. Wäre ein Projekt dieser Größenordnung damals publik und ordnungsgemäß dem Gemeinderat und der Bevölkerung zur Kenntnis gebracht worden, so hätte dies ein aus Sicht der Gemeindeführung unerwünschtes Aufsehen erregt und Widerstand in der Gemeindebevölkerung ausgelöst. Offenbar aus diesem Grund wurde versucht, die geplante großflächige Baulandausweisung und deren Zweck – die Errichtung eines Hotel- und Chaletkomplexes im Engelweingarten – „unter den Teppich zu kehren“.

1.4. Nach dem Inhalt einer Kundmachung der MG Stainz vom 14.10.2019 war vorgesehen, das ÖEK und den FWP gegenüber dem ersten Auflageentwurf dahingehend abzuändern, dass eine Fläche von ca. 9.630 m² im ÖEK als „Gebiet baulicher Entwicklung für Tourismus-Ferienwohnung“ und im Flächenwidmungsplan als „Aufschließungsgebiet für Bauland-Erholungsgebiet“ festgelegt werden sollte (Zitat aus dem Schreiben der Volksanwaltschaft an Mag. Werner Thurner vom 6.12.2022). Die Gemeindeführung stellte den Wunsch eines einzelnen Investors als „Wunsch der Gemeinde nach einer Baulandausweisung“ dar.

- 1.5. Am **15.10.2019**, also nur einen Tag später, wurden die Grundstücke im Bereich des „Engelweingartens“ von der Engelweingarten GmbH & Co KG („Investor“) gekauft.
- 1.6. Obwohl mit der Ausweisung von ca. 9.630 m² Bauland mitten in einem Weingarten eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen eingetreten war, erfolgte weder eine öffentliche Auflage der geplanten Änderung, noch wurden die Öffentlichkeit oder der Gemeinderat der MG Stainz über das geplante Projekt informiert. Auch die Schaffung eines touristischen Siedlungsschwerpunktes war im Gemeinderat kein Thema. Dem Gemeinderat wurde lediglich mitgeteilt, dass eine „Revitalisierung“ des damals schon seit etwa zehn Jahren geschlossenen ehemaligen Gasthausbetriebs am Engelweingarten geplant sei, was von den Gemeinderäten (nur) in dieser Form begrüßt wurde.
- 1.7. Die von der Gemeindeführung vorangetriebene Umwidmung von fast 10.000 m² führte zu massiven Einwendungen seitens verschiedener Abteilungen des Landes Steiermark. Ohne, dass das Land ein konkretes Projekt gekannt hätte, wurde die großflächige Baulandausweisung mitten im Grünland an sich schon als absolut unzulässig angesehen. In den Einwendungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurde umfassend auf die Unzulässigkeit der geplanten Baulandausweisung u.a. aufgrund der zu erwartenden Störung des Orts- und Landschaftsbildes sowie aufgrund der (absoluten) Unzulässigkeit der Ausweisung eines touristischen Siedlungsschwerpunktes aus rechtlichen Gründen hingewiesen.
- 1.8. Diesen Einwendungen zum Trotz wurde vom Bürgermeister und dem Gemeindevorstand am **19.12.2019**, also gerade einmal 2 Monate nach dem Kaufvertrag, eine Beschlussfassung des Gemeinderates über den Flächenwidmungsplan 1.0 und die Umwidmung der ersten etwa 10.000 m² des „Engelweingartens“ in Bauland herbeigeführt. Über die gesetzliche Unzulässigkeit der Baulandausweisung, die Einwendungen des Landes Steiermark und das konkret geplante Projekt war der Gemeinderat dabei nicht informiert.
- 1.9. Diese völlig willkürliche und gesetzwidrige Vorgangsweise führte (vorhersehbar) zur Versagungsandrohung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13 vom 7.9.2020.
- 1.10. In der Folge wurde ohne jede Befassung oder sonstige Information des Gemeinderates dennoch versucht, dem geplanten Projekt der Engelweingarten GmbH & Co KG bzw. des für diese auftretenden Investors Herrn Ganster zum Durchbruch zu verhelfen. Im Rahmen der vom Bürgermeister und dem Gemeindevorstand veranlassten Anhörungen wurden von verschiedenen Abteilungen des Landes Steiermark erneut gleichlautend Einwendungen erhoben, welche die absolute Unzulässigkeit der geplanten Baulandwidmung zum Inhalt hatten. Gleichzeitig entzog sich die Gemeindeführung der Verantwortung und erlaubte diverse „Abstimmungen“ mit einzelnen Mitarbeitern des Amtes der Stmk. Landesregierung durch einen bezahlten Berater des Investors, der dafür persönliche Kontakte nutzte.
- 1.11. In der **Gemeinderatssitzung am 18.3.2021** wurden das ÖEK Nr. 1.00 und der FWP Nr. 1.00 in der geänderten Fassung „vorbehaltlich“ des Ergebnisses einer noch gar nicht existenten Anhörung 35, welche den Engelweingarten betreffen sollte, „endbeschlossen“. Die gesamte „Engelweingartenthematik“ sollte damit „nachgeschaltet“ und einer späteren Beratung und Beschlussfassung vorbehalten werden. Was die Gemeinderäte an diesem Abend nicht ahnen konnten: Die wahrheitsgemäße Information über die Anhörung 35, ihre Beratung und eine korrekte

Beschlussfassung würde nie stattfinden. Ebenso wurden die zahlreichen unmittelbar betroffenen Anrainer des Engelweingartens (erneut) nicht von dieser Anhörung informiert.

Die in der Gemeinderatssitzung vom 18.3.2021 gezeigte PowerPoint-Präsentation wurde so vorbereitet, dass die vom Raumplaner der MG, DI Ankowitsch, vorbereiteten Folien zum tatsächlichen Ausmaß der Umwidmung und zum geplanten konkreten Projekt im Engelweingarten nicht Teil der Präsentation waren. Diese entscheidenden 6 Seiten wurden nach der Folie mit dem Text „Danke für Ihre Aufmerksamkeit“ eingefügt und den Gemeinderäten nie gezeigt. In den Verfahrensakt wurde aber diese Langversion aufgenommen und damit dem Land Steiermark vorgegaukelt, die Gemeinderäte von Stainz hätten in Kenntnis dieser Pläne einer „nachzuschaltenden“ Anhörung 35 zugestimmt.

Aus diesem (nicht gezeigten) Teil der Präsentation hätte sich für die Gemeinderäte unter anderem die inzwischen auf 16.830 m² vergrößerte Fläche der Umwidmung, die planliche Darstellung des damaligen konkreten Projektes und die Anzahl und Größe der zusätzlichen zehn Chalets etc. ergeben. (Sie bekamen diese Darstellungen in Auszügen aber erst am 17. Jänner 2022 zu sehen, als Proteste von Anrainern eine erste öffentliche Informationsveranstaltung erzwungen hatten.)

- 1.12. Die verfahrensrechtlich unzulässige Vorgehensweise des Bürgermeisters und des Gemeindevorstandes in Form der „Nachschaltung“ der unbekanntenen Anhörung 35 und deren Beschluss ohne inhaltliche Beratung führten zur (neuerlichen) Versagungsandrohung des Amtes der Stmk. Landesregierung, Abteilung 13, vom 9.8.2021.

Ohne die seit 2019 wiederholt geäußerten inhaltlichen Einwendungen des Landes und diesen massiven Verfahrensbruch zu erwähnen, teilte der Bürgermeister in der Gemeinderatssitzung vom **23.9.2021** den Gemeinderäten unrichtiger Weise mit, man habe „allen Einwendungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung Rechnung getragen“. Das stimmte nicht. Daraufhin wurden jedoch das ÖEK Nr. 1.00 und der FWP Nr. 1.00 in der vom Bürgermeister bzw. Gemeindevorstand gewünschten Fassung und inklusive der riesigen Baulandausweisung im Engelweingarten beschlossen.

- 1.13. Tatsächlich war die „Engelweingarten-Thematik“ samt Details, Flächen und Plänen im Gemeinderat jedoch gar nie behandelt worden. Damit hatte es im Hinblick auf die vom Investor und der Gemeindeführung gewünschte Widmungsänderung tatsächlich **weder jemals eine Beratung, noch eine wirksame Beschlussfassung des Gemeinderates der MG Stainz im Jahr 2021** gegeben.

Zudem hat es außer im April 2019 (als der Engelweingarten als Grünland ausgewiesen war) bis September 2021 (als der Gemeinderat ohne Kenntnis und Beratung die Baulandwidmung „endbeschloss“) nie wieder eine öffentliche Auflage des ÖEK 1.00 und des FWP 1.00 gegeben.

Das Land Steiermark genehmigte mit Bescheid vom 4.11.2021 ein ÖEK und einen FWP, die beide durch die vorangegangenen Rechtswidrigkeiten schwer belastet waren. Unerklärlicherweise wurden auch all jene Einwendungen nicht mehr thematisiert, die zuvor seit 2019 mehrmals durch das Amt der Stmk. LReg geäußert worden waren (Unzulässigkeit der großflächigen Widmung, keine Grundlagen für einen TSSP, Verfahrensfehler, Fehlen einer touristischen Gesamtuntersuchung etc.).

Die schweren inhaltlichen und verfahrensrechtlichen Fehler können durch einen (nicht nachvollziehbaren) Bescheid des Landes nicht rechtskonform „gezaubert“ werden.

- 1.14. Das zufällige Bekanntwerden der Umwidmung im Kreis der Anrainer führte bekanntlich zu einem öffentlichen „Aufschrei“ und zur Gründung einer Bürgerinitiative, die zunächst Mühe hatte, den ungläubigen Mitgliedern des Gemeinderats klar zu machen, was sie da eigentlich rechtswidriger Weise „beschlossen“ hatten.

In Folge der Aktivitäten der Bürgerinitiative empfahl das Land Steiermark ebenso wie die Volksanwaltschaft der MG Stainz ein „Zurück an den Start“, nämlich einen kompletten Neubeginn des Raumordnungsverfahrens, welches diesmal von Anfang an ordnungsgemäß bzw. transparent geführt werden sollte.

Daraus ist leider nichts geworden. Altbürgermeister Walter Eichmann ist mittlerweile zurückgetreten und der neue Bürgermeister Karl Bohnstingl samt Gemeindevorstand gehen in altbekannter Manier vor.

- 1.15. Um das Wunschprojekt des Investors zu retten und dessen nicht rechtmäßig erworbene Position zu schützen, gab die Gemeindeführung vor, ein „Sanierungsverfahren“ zu führen. Allerdings erweist sich dieser Versuch als leere Fassade:

- Eine nachträglich im Frühjahr 2023 in Auftrag gegebene und im Ergebnis unschlüssige „touristische Studie“ wurde dem Gemeinderat vorerst vorenthalten und deren Ergebnisse zu einem Zeitpunkt präsentiert, als laut Bürgermeister die Studie selbst noch nicht vorlag.
- Es stellte sich heraus, dass im Rahmen der durchgeführten „Grundlagenforschung“ lediglich untersucht wurde, ob das Riesenprojekt mit der vom Investor seit 2019 gewünschten Bettenanzahl „erforderlich“ ist.
- Protokolle von Sitzungen des Bau- und Raumordnungsausschusses aus dem Jahr 2023 wurden über einen Zeitraum von einem Dreivierteljahr hinweg nicht ausgefertigt, sodass die Gemeinderäte der MG Stainz am 23.10.2023 über ein Auflageverfahren abstimmten, dessen Grundlagen sie mangels Protokollen gar nicht kontrollieren und abgleichen konnten.

- 1.16. Insbesondere wurde von der MG Stainz ein bloßes „Änderungsverfahren“ aufgelegt, obwohl es evident an jeglicher tauglichen Grundlage für den am 23.9.2021 gefassten „Beschluss“ des Gemeinderats fehlte. Dabei ist vollkommen klar, dass eine rechtswidrig zustande gekommene Verordnung nicht im Wege eines Änderungsverfahrens saniert werden kann, da dieser ja nach wie vor der ursprüngliche Mangel anhaftet. Daran ändert auch nichts, dass der Investor inzwischen den Architekten gewechselt hat und ein neues Riesenprojekt in detaillierter Vorplanung vorliegt.

Mit einem derartigen „Änderungsverfahren“ und gezielten Aussagen wird der Öffentlichkeit und allen Personen, die nun Anhörungs- und Mitspracherechte haben bzw. Einwendungen erheben können, bewusst etwas Falsches suggeriert. Die Gemeindeführung versucht den Eindruck zu erwecken, die 2021 rechtswidrig zustande gekommenen Festlegungen als Bauland und TSSP seien wirksam und unumstößlich. Die rechtlich nicht fachkundigen Gemeinderäte (welche an der

Beschlussfassung hinsichtlich der Verordnungen ÖEK und FWP mitwirken) und die Öffentlichkeit (die durch die von ihr erhobenen Einwendungen ihr Mitspracherecht ausüben könnte) sollen glauben, dass nur noch die aktuell aufgelegte „Anpassung“ nötig und möglich ist. Beide wurden und werden getäuscht.

- 1.17. Bürgermeister Karl Bohnstingl unterstützt dieses falsche Narrativ nach Kräften und auf unzulässige Weise. Noch in der Gemeinderatssitzung vom 14.12.2023 (4 Tage vor Ende der Einwendungsfrist) hat er vor laufenden Kameras allfälligen Einwendungswerbern ausgerichtet, der Engelweingarten „das ist ein Beschluss, das ist ein rechtsgültiger Flächenwidmungsplan 1.0. Noch einmal. Damit ihr euch das viele Schreiben erspart.“

Derselbe Bürgermeister Karl Bohnstingl hat in der nach der GemO verpflichtenden Öffentlichen Versammlung am 14.11.2023 (die eigentlich der wahrheitsgemäßen Information der Bevölkerung hätte dienen sollen) nachweislich und wissentlich die Unwahrheit gesagt, indem er mehrmals behauptete, es gäbe überhaupt kein konkretes Projekt für den Engelweingarten und er kenne keinen Interessenten.

Es ist nicht nachvollziehbar, wie die zahlreichen dabei anwesenden Mitglieder des Gemeinderates wider besseren Wissens diese Aussage ohne Widerspruch im Raum stehen lassen und eine Aufklärung der anwesenden Bürger von Stainz unterlassen konnten.

- 1.18. Im Ergebnis sind auch die nunmehr geplanten Änderungen des ÖEK bzw. FWP evident rechtswidrig und unzulässig. Zulässig wäre nach wie vor lediglich eine Änderung des Flächenwidmungsplanes auf der Grundlage der rechtskonformen Vorwidmung, nämlich „Freiland – Land- und Forstwirtschaft“. Dies würde als einzige Option den Gemeinderäten von Stainz erlauben, frisch und ohne angebliche „Klagsdrohungen des Investors“ darüber nachzudenken, ob und welche Belegung des Engelweingartens tatsächlich nachhaltig, verträglich und rechtmäßig erfolgen soll.

Ein „Zurück an den Start“ bzw. die Wiederherstellung dieser Vorwidmung entsprechend der (einzigen) öffentlichen Auflage ab April 2019 ist die rechtlich einzig zulässige Vorgangsweise. Die „alte“ korrekt zustande gekommene Verordnung wieder in Kraft zu setzen wäre ein Leichtes gewesen.

Über diese Möglichkeit war jedenfalls die Gemeindeführung schriftlich informiert worden!

2. Zur faktischen „Entstehungsgeschichte“ der Baulandwidmung im Engelweingarten samt Quellen

- 2.1. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.3.2019 wurde die öffentliche Auflage des Entwurfs des ÖEK Nr. 1.00 und des Flächenwidmungsplans Nr. 1.00 in der Zeit vom 15. April bis 11. Juni 2019 beschlossen. Für das Gebiet des Engelweingartens war die Widmung „Freiland – Land- und Forstwirtschaft“ vorgesehen.¹
- 2.2. Als Touristische Siedlungsschwerpunkte (TSSP) wurden im Entwurf die folgenden Gebiete genannt: „Heilquelle Sauerbrunn“; „Absetzwirt“; „Erlebnis am Lemsitzbach“. Hingegen bestanden zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage in der Zeit vom 15. April

¹ vgl. „Genese des Verfahrens“ des Gemeindeplaners DI Ankowitsch vom 25.11.2021, Seite 3 ff.

bis 11. Juni 2019 keine Planungsabsichten hinsichtlich des Gebiets des Engelweingartens, dies auch nicht als Ergebnis der offenbar angestellten Überlegungen in Richtung der Schaffung von Touristischen Siedlungsschwerpunkten, oder als Ergebnis eventuell durchgeführter touristischer Untersuchungen.

- 2.3. Nach dem Inhalt der Kundmachung der Marktgemeinde Stainz vom 14.10.2019 war eine Abänderung des ÖEK und Flächenwidmungsplans gegenüber dem ersten Auflageentwurf vorgesehen, konkret durch Ausweisung einer Fläche von ca. 9.630 m² im ÖEK als „Gebiet baulicher Entwicklung für Tourismus – Ferienwohnen“, überlagert von einer „örtlichen Eignungszone für Erholung“, und im Flächenwidmungsplan als „Aufschließungsgebiet für Bauland – Erholungsgebiet“ mit Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplans². Mit KV vom 15.10.2019 erwarb die Engelweingarten GmbH & Co KG („Investor“) die im Bereich des Engelweingartens gelegenen und von der geplanten ad hoc - Umwidmung betroffenen Grundstücke³.

Eine Neuauflage der abgeänderten Fassungen des ÖEK 1.0 bzw. Flächenwidmungsplanes 1.0 unterblieb jedoch.

Zu diesem Zeitpunkt umfasste die Fläche, deren Umwidmung beabsichtigt war, praktisch nur das Gebiet oberhalb des Weingartens; der Weingarten selbst war von der Umwidmung noch nicht betroffen⁴.

- 2.4. Dem Gemeinderat der MG Stainz wurden diese Änderungen lediglich als „Revitalisierung“ bzw. bloße Wiedereröffnung des Ausfluggasthauses Engelweingarten verkauft, tatsächlich war aber schon damals ein sehr großes Bauprojekt (Hotelkomplex mit „Chalet-Dorf“) geplant, über welches der GR bewusst nicht informiert wurde. Laut der nach dem Auffliegen dieser Täuschung vom damaligen BM Walter Eichmann erteilten Auskunft hielt er bereits „im Sommer 2019“ ein Konzept in den Händen, welches aber dem GR nicht zur Verfügung gestellt worden war.⁵
- 2.5. Trotz zahlreicher Einwendungen des Landes Steiermark, die ua gravierende formale Mängel betrafen, aber insbesondere auch die Unzulässigkeit des geplanten Projekts aufgrund raumordnungsrechtlicher Vorschriften und des zu erwartenden Schadens für das Orts- und Landschaftsbild, wurde von der MG Stainz in der Gemeinderatssitzung am 18.3.2021 das ÖEK Nr. 1.00 und der Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 in der geänderten Fassung „vorbehaltlich“ des Ergebnisses der Anhörung 35, welche den Engelweingarten betraf, „endbeschlossen“. Die Anhörung Nr. 35 und damit die gesamte „Engelweingarten-Thematik“ wurde aber „nachgeschaltet“ und sollte einer späteren Beratung und Beschlussfassung vorbehalten werden – was jedoch nie passierte.⁶
- 2.6. Die in der Gemeinderatssitzung vom 18.3.2021 gezeigte Power-Point-Präsentation wurde bewusst unvollständig gehalten (20 Seiten).⁷ Dem Protokoll der Sitzung wurde später eine Version als Anlage beigefügt, die 26 Seiten umfasste. Teil dieser vor **dem Gemeinderat verheimlichten Informationen** war ua das vorliegende und durch

² vgl. „Genese des Verfahrens“, Seiten 4 ff.; Schreiben der Volksanwaltschaft v. 6.12.2022, Seiten 2 f.

³ Kaufvertrag vom 15.10.2019 und Nachträge; vgl. Schreiben der Volksanwaltschaft, Seiten 2 und 3

⁴ planliche Darstellung, Ankowitsch, Genese, S 4

⁵ Protokoll der GR-Sitzung v. 18.8.2022, S 9

⁶ Seiten 11 u. 12 des GR-Protokolls vom 18.3.2021

⁷ Power-Point-Präsentation vom 18.3.2021 wie sie der A13 vorgelegt wurde

den Investor bereits im Detail mit Abteilungen des Landes Steiermark vorabgestimmte Bebauungskonzept (Arch. DI Zeytinoglu).

Weiters wäre aus dem nicht gezeigten Teil der Präsentation ersichtlich gewesen, dass im Verhältnis zum ursprünglich geäußerten „Baulandwunsch“ mit einer Fläche von ca. 9.630 m² (Ankowitzsch, Genese, S 4) nunmehr eine großräumige Umwidmung bzw. Bebauung der Flächen des Weingartens vorgesehen wurde. Ersichtlich aus diesem nicht gezeigten Teil der Präsentation war auch das nunmehr geplante Ausmaß der Umwidmung von **16.830 m²**.⁸

- 2.7. Im Nachhinein gab der damalige BM Walter Eichmann in der GR-Sitzung vom 18.8.2022 zu Protokoll, dass obzwar das vom bezahlten Berater des Investors geschriebene räumliche Leitbild zum TSSP Engelweingarten erst mit der Anhörung 35 in das Raumordnungsverfahren eingeführt worden sei, **zur Anhörung 35 aber „nichts vorgestellt, beraten und beschlossen“ worden sei**. Die sukzessive Vergrößerung der umgewidmeten Fläche von 9.500 m² auf 13.500 m² und von 13.500 m² auf knapp 17.000 m² sei am 18.3.2021 ohne jede inhaltliche Erörterung gleichsam „in einem Aufwasch“ erfolgt⁹.
- 2.8. Altbürgermeister Eichmann gab auch ungeniert zu, dass gerade die letzte Vergrößerung auf ca. 16.800 m² erforderlich gewesen sei, um dem Investor die aus dessen Sicht erforderliche Anzahl von 75 bis 78 Hotelzimmern zu ermöglichen.¹⁰
- 2.9. Das Land Steiermark, Abteilung 13, hatte ua mit der Versagungsandrohung vom 9.8.2021 auf die demokratiepolitisch skandalöse Vorgehensweise der MG Stainz im Zuge der Anhörung 35 hingewiesen:

„Eingangs wird auf die **in der Neuvorlage oftmalige vorkommende Nichteinhaltung von verfahrensrechtlichen Bestimmungen gem. §§ 38 ff StROG bezüglich die gesetzlich gebotene Anhörungs- bzw. Auflageverpflichtung** bei Änderungen des Wortlautes des ÖEK bzw. FWP hingewiesen. Die **Nichteinhaltung dieser elementaren verfahrensrechtlichen Vorgaben stellt in seiner Gesamtheit einen gewichtigen Versagungsgrund dar** und ist dieser nur **durch die entsprechende Vornahme der entsprechenden Auflagen bzw. Anhörungen** zu beseitigen.“¹¹

- 2.10. Mit Schreiben vom 27.08.2021 teilte der Bürgermeister der MG Stainz dem Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 13, folgendes mit:

„Die Marktgemeinde Stainz erklärt hiermit **allen Punkten der Versagungsandrohung** vom 09.08.2021 (GZ ABT13-210065/2020-40) betreffend den am 14.04.2021 Ihrer Abteilung vorgelegten FWP+ÖEK 1.0 der Marktgemeinde Stainz **vollinhaltlich nachzukommen**. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Stainz wird in seiner Gemeinderatssitzung am 23.09.2021 einen Nachtragsbeschluss zum FWP+ÖEK 1.0 mit den in der Versagungsandrohung enthaltenen Punkten beschließen.“¹²

⁸ Schreiben der VA v. 6.12.2022, Seite 5; „nachgeschalteter“ Teil der Präsentation v. 18.3.2021, insb. S 23

⁹ Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 18.8.2022 Seite 9.

¹⁰ Nicht protokollierte Aussage in der Gemeinderatssitzung vom 18.8.2022

¹¹ Versagungsandrohung der Abt. 13 vom 9.8.2021

¹² Seiten 18 und 19 des GR-Protokolls vom 23.9.2021

- 2.11. Diese Stellungnahme entsprach **nicht** der Wahrheit. Die groben inhaltlichen und verfahrensrechtlichen Fehler u.a. der Gemeinderatssitzung vom 18.3.2021 wurden **nicht** beseitigt: die betroffenen Anrainer wurden weder informiert noch angehört, sie konnten keine Einwendungen erheben und die Gemeinderäte wurden niemals über die tatsächlichen Ausmaße des konkret vorliegenden Projektes unterrichtet, bevor sie im September 2021 ihren Endbeschluss fassten.

In der Gemeinderatssitzung am 23.9.2021 wurde vielmehr dieses Schreiben des Bürgermeisters vom 27.8.2021 (wörtlich) verlesen¹³ und so getan, als habe es sich insgesamt um ein bloß formales Problem minderen Ausmaßes gehandelt, das nunmehr „erledigt“ worden sei. Daraufhin beschloss der unvollständig informierte Gemeinderat das ÖEK Nr. 1.00 und den Flächenwidmungsplan Nr. 1.00. Die „nachgeschaltete“ Anhörung 35 und damit die „Engelweingarten-Thematik“ fand keine wie immer geartete Erwähnung und wurde daher vom Gemeinderat auch nicht behandelt.

Fazit: Durch dieses belegte Vorgehen der MG Stainz ist der gesamte Vorgang, der dem Bescheid des Landes Steiermark vom 4.11.2021 betreffend ÖEK 1.0. und FWP 1.0. zugrunde liegt, rechtswidrig.

3. Unterbliebene Anhörungen, Auflagen / Keine Ausübung des Planungsermessens / Kein wirksamer Beschluss über die Umwidmung Bauland und TSSP:

- 3.1. Bereits aufgrund dieser dokumentierten Vorgeschichte ergibt sich, dass es bis zum Auftauchen des hier gegenständlichen Investors nie taugliche Planungserwägungen dahingehend gegeben hat, im Bereich des Engelweingartens einen Touristischen Siedlungsschwerpunkt (TSSP) zu schaffen. Ergebnis seinerzeit etwaig durchgeführter Erhebungen war es vielmehr, dass ganz andere Gebiete der MG Stainz als touristische Siedlungsschwerpunkte in Frage kamen („Heilquelle Sauerbrunn“, „Absetzwirt“, „Erlebnis am Lehmsitzbach“).

Hinsichtlich der Widmung des Engelweingartens als TSSP gab es folglich auch keine wie immer geartete Grundlagenforschung – vielmehr war das Ergebnis der bis dahin durchgeführten Untersuchungen offenbar, dass sich das Gebiet des Engelweingartens **nicht** als touristischer Siedlungsschwerpunkt eignete.

Dies ergibt sich schon daraus, dass im Zuge der Erstauflage des Flächenwidmungsplans 1.0 bzw. des ÖEK 1.0 der Marktgemeinde Stainz die Widmung dieses Gebiets als land- und forstwirtschaftlich genutztes Gebiet vorgesehen war.

- 3.2. Erst nachdem die Engelweingarten GmbH & Co KG als „Investor“ die Absicht äußerte, die etwa 45.000 m² umfassenden Grundstücke im Bereich des Engelweingartens **kostengünstig** als Grünland erwerben zu wollen, bemühte sich der ehemalige Bürgermeister der Marktgemeinde Stainz, Walter Eichmann persönlich um eine Umwidmung des Engelweingartens in Bauland (und damit um die astronomische Aufwertung der Investition) zugunsten des Investors.

Das wahre Ausmaß des geplanten Projektes war dem Bürgermeister, welcher mit dem „Investor“ in engem Kontakt stand und von Anfang an über die Projektunterlagen

¹³ Seiten 18 und 19 des GR-Protokolls vom 23.9.2021

verfügte, nachweislich bereits seit Sommer 2019 bekannt. Diese Informationen wurden dem Gemeinderat aber von Anfang an und bewusst vorenthalten.

- 3.3. Der über die wahren Absichten im Dunkeln gelassene Gemeinderat hatte daher auch keine wie immer geartete Planungsabsicht in Richtung der Schaffung eines „Hotelkomplexes“ samt „Chalet-Dorf“ im Bereich des Engelweingartens. Beabsichtigt war eine „Revitalisierung“ des ehemals bestehenden Betriebes.

In der Folge wurde daher über die Umwidmung des Engelweingartens nie korrekt abgestimmt und wurde ein etwaiges Planungsermessen niemals konsumiert.

Beim Beschluss des Gemeinderates iZm der Anhörung 35 handelte sich um ein **rechtliches „Nullum“, das durch Desinformation des Gemeinderats zustande kam**. Dieses Nullum konnte auch nicht durch die ebenfalls rechtswidrigen Vorgänge rund um die Abstimmung im September 2021 „saniert“ werden.

- 3.4. Generell besteht für die hier gegenständliche Ausweisung die Notwendigkeit zur Durchführung einer entsprechenden **Grundlagenforschung**: alle für die Widmung maßgebenden Planungsgrundlagen müssen dargetan und erkennbar gegeneinander abgewogen werden, deren Ermangelung nach stRsp des VwGH die Rechtswidrigkeit des Flächenwidmungsplanes bewirkt (siehe anstatt vieler: Berka, Flächenwidmungspläne auf dem Prüfstand, JBl 1996, 69, 76 ff mwN).

Ein Flächenwidmungsplan ist daher rechtswidrig, wenn er beschlossen wird, bevor die maßgeblichen Planungsziele konkretisiert und festgelegt wurden (Berka aaO, 77 mwN).

Im hier gegenständlichen Fall wurde gleichsam „ad hoc“ im Sommer 2019 die Bebauung eines ursprünglich als Grünland „aufgelegten“ Gebietes vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt hat zwangsläufig keine Grundlagenforschung für eine Bebauung bestanden, weil nach den bis dahin bestehenden Planungszielen keine Bebauung des Engelweingartens vorgesehen war. Dieses Vorgehen macht die Umwidmung per se rechtswidrig (siehe dazu ua auch die damals von der Aufsichtsbehörde geforderte touristische Untersuchung, die Teil der Grundlagenforschung gewesen wäre).

- 3.5. Eine **Neuaufgabe des FWP** ist dann **zwingend** erforderlich, wenn es zwischen der Erstaufgabe des Entwurfs und einer späteren Fassung dieses Entwurfs zu einer Änderung der Planungsziele für ein bestimmtes Gebiet kommt; dann handelt es sich nämlich nicht um eine bloß geringfügige Änderung des ursprünglich aufgelegten Entwurfs, sondern um einen neuen, abermals zur Einsicht aufzulegenden Entwurf (VfGH 08.12.1979, V 13/77, VfSlg 8697; VfGH 11.10.1993, V 74/92, VfSlg 13.573). Warum das so ist, ergibt sich beispielsweise aus den Ausführungen des VfGH in der Entscheidung vom 23.06.1990, V 150/90, ZfVB 1991/1218/1319:

„Andernfalls wäre eine inhaltliche Beurteilung des Flächenwidmungsplanes anhand von Raumordnungszielen gar nicht möglich, zumal sich **im Nachhinein die Ziele der Raumordnung stets so festlegen lassen, dass der Flächenwidmungsplan damit übereinstimmt**. ... Zudem ist es **für die Ausübung des Rechtes zur Erhebung von Einwendungen ... unerlässlich zu wissen, welchen Zielen der Flächenwidmungsplan dienen soll** und mit welchen Maßnahmen diese Ziele erreicht werden sollen“ (unter Verweis auf die Entscheidung V 13/77).

Nach der Rechtsprechung des VfGH führen Verstöße gegen Formvorschriften bei der Auflage von Entwürfen zur Gesetzeswidrigkeit des Zustandekommens des Flächenwidmungsplans, wenn dadurch die Unterrichtung der betroffenen Gemeindebürger über die beabsichtigten Planungsmaßnahmen beeinträchtigt wird (VfGH 15.03.2022, V 317/2021).

In diesem Sinn wurde in obiger Entscheidung der Flächenwidmungsplan als gesetzwidrig angesehen, weil in der Kundmachung auf die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplans, nicht aber auf die Möglichkeit der Einbringung von Anregungen und Einwendungen während der Auflagefrist hingewiesen wurde.

Im Sinne dieser ständigen Rechtsprechung hätte daher **vor** der beabsichtigten (unsachlichen) ad hoc – Baulandwidmung, mit der nur die Interessen einer Einzelperson verfolgt wurden, eine Neuauflage des Flächenwidmungsplanes sowie des ÖEK stattfinden und eine umfassende Information der Öffentlichkeit erfolgen müssen.

- 3.6. Dieser eklatante Mangel kann auch nicht durch ein bloßes „Änderungsverfahren“ behoben werden, weil damit den Einwendungsberechtigten suggeriert wird, dass diese gegen das (hier konkret im Jahr 2021) rechtswidrig beschlossene Projekt im vorgeblichen TSSP selbst nichts mehr unternehmen, sondern lediglich bei dessen aktuellen und geringfügigen Änderungen „mitreden“ könnten.

Das gleiche gilt für den „Nicht – Beschluss“ des Gemeinderates in Bezug auf die „Anhörung 35“ im März 2021 und den Pseudo-Beschluss vom September 2021, **da eine 2021 völlig fehlende Beratung und Beschlussfassung von ÖEK und FWP durch nichts ersetzt werden kann, schon gar nicht durch eine bloße Änderung im Jahr 2023, welcher die rechtswidrig zustande gekommenen Beschlüsse aus 2021 zugrunde gelegt werden sollen.**

- 3.7. Der Vollständigkeit halber wird dazu auch auf die **von der Volksanwaltschaft (VA) im Schreiben vom 6.12.2022 festgestellten Missstände** in der Verwaltung der MG Stainz verwiesen:

- Unter anderem wurde durch die VA darauf hingewiesen, dass zwischen der Kundmachung der Marktgemeinde Stainz vom 14.10.2019 (Abänderung ÖEK und Flächenwidmungsplan gegenüber dem ersten Auflageentwurf) und dem vom Investor über das Gebiet des Engelweingartens abgeschlossenen Kaufvertrag vom 15.10.2019 ein klarer zeitlicher Zusammenhang bestehe und in diesem Zusammenhang unzulässigerweise „der Zweck der öffentlichen Versammlung unterlaufen“ worden sei. Der breiten Gemeindeöffentlichkeit sei damit die Möglichkeit genommen worden, von den geänderten Planungszielen der Gemeinde Kenntnis zu erlangen bzw. Einwendungen zu erheben (vgl. Seite 14, oben des zitierten Schreibens der VA).
- Betreffend die Kundmachung vom 14. Jänner 2021, mit welcher verlautbart wurde, dass ca. 13.058 m² im ÖEK als „touristischer Siedlungsschwerpunkt, Gebiet mit baulicher Entwicklung für Erholung (Potenzial)“ gewidmet werden sollten, ist nach Feststellung der VA eine Anhörung der Betroffenen unzulässiger Weise zur Gänze unterblieben (Seiten 5 und 6 des zitierten Schreibens der VA).
- Die „Anhörung 35“, mit welcher der Gemeinderat über die von der Gemeindeleitung unbedingt gewollte Umwidmung im Bereich des

Engelweingartens hätte beraten und abstimmen sollen, wurde laut Feststellung der VA nie nachgeholt, sodass im Gemeinderat über diesen Punkt weder beraten, noch beschlossen wurde (Seite 13 des zitierten Schreibens der VA).

- Insgesamt fehlte es an einer nachvollziehbaren Grundlagenforschung für die (nur von der Gemeindeleitung und dem Investor) gewünschte Umwidmung und es fehlte insbesondere an einer nachvollziehbaren Interessenabwägung zwischen den Partikularinteressen des Investors und den von der Umwidmung tangierten Raumordnungszielen ua der Erhaltung der Naturräume und des Landschaftsbildes etc (z.B. Seite 19, oben des zitierten Schreibens der VA).

4. Zur generellen Unzulässigkeit einer großflächigen Baulandausweisung im Freiland:

- 4.1. In der hier gegenständlichen Änderung des ÖEK 1.04 („Tourismus“) wird von der MG Stainz selbst explizit festgehalten, dass eine großflächige Baulandausweisung im Bereich des Engelweingartens nach den einschlägigen Bestimmung des Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Südweststeiermark („REPRO“) absolut unzulässig ist (Seite 59, oben).
- 4.2. Für die Raumordnung im Land Steiermark gelten unter anderem die Grundsätze des sparsamen Bodenverbrauches und der Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft (siehe § 3 Abs 1 Z 2 Stmk. ROG).

Auch das Steiermärkische Naturschutzgesetz nennt als „allgemeines Ziel“ die Erhaltung und nachhaltige Sicherung der Natur- und Kulturlandschaft (§ 2 Abs 2).

Großflächige Baulandwidmungen und eine Bauführung im Freiland sind daher nur ganz ausnahmsweise zulässig: Insbesondere die Bestimmung des § 33 Stmk. ROG, die normiert, unter welchen Voraussetzungen eine Bauführung im Freiland zulässig ist, ist nach der Rechtsprechung des VwGH restriktiv auszulegen und als Ausnahmebestimmung zu verstehen (Trippl/Schwarzbeck /Freiberger, Stmk BauR⁵ [2013] § 33 Anm 49 mwN).

- 4.3. Bereits bloße Zu- und Umbauten an im Freiland bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden ist engen Grenzen unterworfen:

Nach § 33 Abs 5 Z 2 Stmk. ROG sind Zubauten bei im Freiland befindlichen, rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen generell nur zulässig, sofern der Verwendungszweck des betroffenen Gebäudes nicht verändert wird und es zu keiner wesentlichen Ausweitung der Bruttogeschossfläche kommt.

Selbst von dieser eingeschränkten Zu- und Umbaumöglichkeit sind ehemals im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft genutzte bauliche Anlagen explizit ausgeschlossen. Es soll nämlich ausdrücklich vermieden werden, dass nach Betriebsauflassung bei derartigen Bauten ein (zweckfremder) Um- bzw. Zubau im Freiland ermöglicht wird (§ 33 Abs 5 Z 2 Stmk. ROG; Erl Landtagsbeschluss Nr. 1890, XV. GPStLT EZ 99/8, 30).

- 4.4. Auch das Regionale Entwicklungsprogramm für die Südweststeiermark, LGBl Nr. 88/2016 (im Folgenden kurz: „REPRO“), enthält für eine Baulandausweisung im Freiland restriktive Vorgaben. § 2 Abs 5 REPRO lautet auszugsweise wie folgt:

„Für Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bestehen und im Freiland liegen, ist die Festlegung von Bauland in allen Teilräumen gem. § 3 unter Einhaltung folgender Kriterien zulässig:

1. Eine gemeindeweite touristische Gesamtuntersuchung auf Ebene des örtlichen Entwicklungskonzeptes ergibt eine positive Beurteilung hinsichtlich der touristischen Struktur und Entwicklungsperspektive der Gemeinde.

*2. Die geplanten baulichen Erweiterungen stehen in räumlichem Zusammenhang mit dem **bestehenden** Betrieb.*

3. Zur Berücksichtigung von Aspekten des Orts- und Landschaftsbildes werden die dafür vorgesehenen geeigneten Instrumente der örtlichen Raumplanung angewendet.

*Bei der Dimensionierung der Flächen ist auf eine konkrete Planung des betreffenden Betriebes sowie auf das dafür **unbedingt erforderliche** Flächenausmaß abzustellen. Die Ausweisung von Flächen für andere Nutzungen im Anschluss ist unzulässig`.*

- 4.5. Zusammengefasst sind Baulandausweisungen für im Freiland liegende Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe nur dann zulässig, wenn es sich um **bestehende**, also aktuell genutzte und betriebene derartige Anlagen handelt.

Bauliche Erweiterungen müssen im Zusammenhang mit dieser bestehenden, aktuell betriebenen Anlage stehen und dürfen nur für ein konkretes Projekt und **nur** im dafür **unbedingt** erforderlichen Flächenausmaß erfolgen.

- 4.6. Im Übrigen sind nach § 3 Abs 4 REPRO aufgrund der Zielsetzung der Erhaltung des charakteristischen Landschaftsbildes großflächige Baulandausweisungen absolut unzulässig. § 3 Abs 4 REPRO lautet auszugsweise wie folgt:

„(4) Außeralpines Hügelland:

1. Das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen ist zu erhalten. Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände – vor allem in Hanglagen – und in bestehende Bebauungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen.

*2. Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten sind folgende Baulandausweisungen **unzulässig**:*

a) Ausweisungen neuer Baugebiete;

b) großflächige Baulanderweiterungen zur Ausweisung neuer Bauplätze; ...“

- 4.7. Das verfahrensgegenständliche Gebiet des Engelweingarten liegt im außeralpinen Hügelland (Anlage 2 zum REPRO). Großflächige Baulandausweisungen sind in diesem Gebiet daher von vornherein grundsätzlich unzulässig. **Nur aus diesem Grund wurde versucht, ohne Vorliegen der dafür notwendigen Voraussetzungen einen touristischen Siedlungsschwerpunkt zu schaffen** (siehe dazu unten 5.).

Im Engelweingarten ist lediglich das Gebäude des seit vielen Jahren stillgelegten ehemaligen Gasthauses vorhanden, eine aktuell betriebene Anlage existiert nicht. Dieses verfallende Gebäude soll nach der Intention des Investors komplett abgerissen werden und wurde ein entsprechender Abbruchbescheid bereits bei der Gemeinde Stainz beantragt.

Im gegenständlichen Fall sind daher evident die Erfordernisse eines bestehenden Betriebs nicht erfüllt, weiters hat der geplante Hotelkomplex inkl. Spa, Infinity-Pool und „Chalet-Dorf“ nichts mit dem aufgelassenen Ausflugsgasthaus zu tun und geht auch eklatant über dessen ehemalige Zielsetzung und Ausmaße hinaus, sodass von einem „unbedingt erforderlichen Flächenausmaß“ keine Rede sein kann.

- 4.8. Auf der Grundlage von § 2 Abs 5 iVm § 3 Abs 1 REPRO ist die verfahrensgegenständliche großflächige Baulandausweisung mitten in der hier gegenständlichen bedeutsamen historischen Kulturlandschaft am Engelweingarten daher absolut unzulässig.

Dies steht, wie bereits oben angesprochen, in den eigenen Worten der Auflagewerberin MG Stainz nunmehr auch explizit in der hier aufgelegten Änderung 1.04 des ÖEK wie folgt zu lesen:

„Obwohl der ehemals, langjährig bestehende Betrieb vor der Rechtskraft des REPRO- Südweststeiermark geschlossen wurde und damit die Anwendung der Bestimmungen des §2(5) REPRO zur Schaffung von Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Tourismus nicht möglich ist, ist hierzu anzumerken, dass es mittlerweile Interessenten gibt und auch erste Studien für die Wiederbelebung vorliegen und demnach (mit Ausnahme des bestehenden Betriebes zum Zeitpunkt der Rechtskraft des REPRO) grundsätzlich die Voraussetzungen für eine entsprechende Umsetzung gegeben wären“ (Seite 59).

- 4.9. Es wird der Vollständigkeit halber daran erinnert, dass BM Bohnstingl in der Bürgerversammlung vom 14.11.2023 auf konkreten Vorhalt dieser Passage ausdrücklich mitgeteilt hat, dass er weder Interessenten, noch eine Studie zur Revitalisierung kenne.

5. Nichtvorliegen der Voraussetzungen für die Festlegung eines touristischen Siedlungsschwerpunktes:

- 5.1. Im Freiland sind großflächige Baulandausweisungen nur bei gesetzlich zulässiger Ausweisung eines Siedlungsschwerpunktes zulässig (vgl. § 3 Abs 4 Z 2 REPRO).

Gemäß § 6 REPRO können unter den dort näher bestimmten Voraussetzungen zwei oder mehrere touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt werden – dies aber nur unter der Voraussetzung der Durchführung einer gemeindeweiten touristischen Gesamtuntersuchung, in deren Rahmen die Eignung der in Betracht kommenden Gebiete zu beurteilen und zwischen diesen eine sachliche Auswahl zu treffen ist.

Touristische Siedlungsschwerpunkte unterliegen, wie auch jeder andere örtliche Siedlungsschwerpunkt, den diesbezüglichen Vorgaben des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

- 5.2. Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz bestimmt, dass die Siedlungsentwicklung nach dem Prinzip der sogenannten „dezentralen Konzentration“ zu erfolgen hat (vgl. § 2 Abs 1 Z 9 ROG). Damit ist gemeint, dass die Siedlungsentwicklung nicht nur in einigen wenigen großen Städten konzentriert sein soll, sondern zahlreiche Zentren der Siedlungsentwicklung bzw. Ortschaften flächendeckend („dezentral“) bestehen sollen.

Bereits auf der Online-Enzyklopädie „Wikipedia“ kann zum Prinzip der dezentralen Konzentration Folgendes nachgelesen werden:

„Vielmehr sollen zahlreiche Zentren Kristallisationspunkte der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung sein. Dies bedingt eine dezentrale Grundstruktur des Siedlungssystems. Andererseits sollen Siedlungsgebiete **nicht dispers** über die Landesfläche verteilt werden, weil dies zu einer **ungesteuerten Zersiedlung** der Landschaft führt und bei der Nutzung von Infrastruktureinrichtungen keine Synergieeffekte genutzt werden können. Vielmehr sollen in kleinräumiger Betrachtung die baulichen Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen dennoch vorrangig in zentralen Orten konzentriert werden.“

- 5.3. Diese Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung „in dezentraler Konzentration“ werden durch die örtlichen Siedlungsschwerpunkte (ÖSSP) gebildet, zu denen auch die touristischen Siedlungsschwerpunkte (TSSP) zählen (§ 2 Abs 1 Z 9 Stmk. ROG).

§ 2 Abs 1 Z 31 Stmk. ROG enthält die nachstehende **Legaldefinition des Siedlungsschwerpunktes**:

*„Siedlungsschwerpunkt: **weiter entwickelbare** Schwerpunktbereiche der Siedlungsentwicklung, die eine entsprechende Verdichtung, Nutzungsdurchmischung und Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und/oder privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen aufweisen. Siedlungsschwerpunkte bündeln die Entwicklung im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden, tragen zur Minimierung der Kosten für technische und soziale Infrastruktur bei und begünstigen den Ausbau bzw. die Aufrechterhaltung des bestehenden öffentlichen Personennahverkehrs; ...“.*

§ 22 Stmk. ROG („Inhalt des örtlichen Entwicklungskonzeptes“) enthält im Zusammenhang mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte folgende Vorgaben:

*„(4) Im örtlichen Entwicklungskonzept ist jedenfalls der **Baulandbedarf für den Sektor Wohnen** und, wenn auf der Basis **nachvollziehbarer Prognosen** möglich, auch für die Sektoren **Gewerbe, Industrie, Handelseinrichtungen und Tourismus** für den Planungszeitraum abzuschätzen. Allfällige überörtliche Vorgaben sind dabei zu berücksichtigen.*

...

Dabei sind die Ziele der dezentralen Konzentration zu berücksichtigen. Eine räumliche Schwerpunktsetzung ist durch die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten vorzunehmen. Die dem Bedarf nach Abs. 4 entsprechenden Entwicklungsreserven sind vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten unter Bedachtnahme auf die im Sachbereichskonzept Energie gemäß Abs. 8 dargestellten Standorträume für Fernwärmeversorgung und energiesparende Mobilität festzulegen. Dafür sind folgende Kriterien heranzuziehen: Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, gute Erreichbarkeitsverhältnisse für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer, ausreichende Versorgung mit öffentlichen und privaten Diensten und technischer Infrastruktur sowie geeignete Umweltbedingungen. In Siedlungsschwerpunkten können Zentrumszonen festgelegt werden".

5.4. Die Leitlinie für die Beurteilung von örtlichen Siedlungsschwerpunkten des Landes Steiermark (im Weiteren: die Leitlinie) sieht auf der Grundlage dieser gesetzlichen Vorgaben folgende „**must-have-Kriterien**“ für die **Festlegung von örtlichen Siedlungsschwerpunkten (ÖSSP)** vor:

- Eine kompakte zusammenhängende Siedlungsstruktur von mindestens zehn betriebsunabhängigen Wohnungen in baulicher Verdichtung;
- eine bereits vorhandene Nutzungsdurchmischung;
- eine Versorgung mit öffentlichen und/oder privatgewerblichen Einrichtungen und
- weiterentwickelbare Funktions- bzw. Baulandbereiche.

Dazu enthält S. 20 der Leitlinie das folgende Ablaufschema:

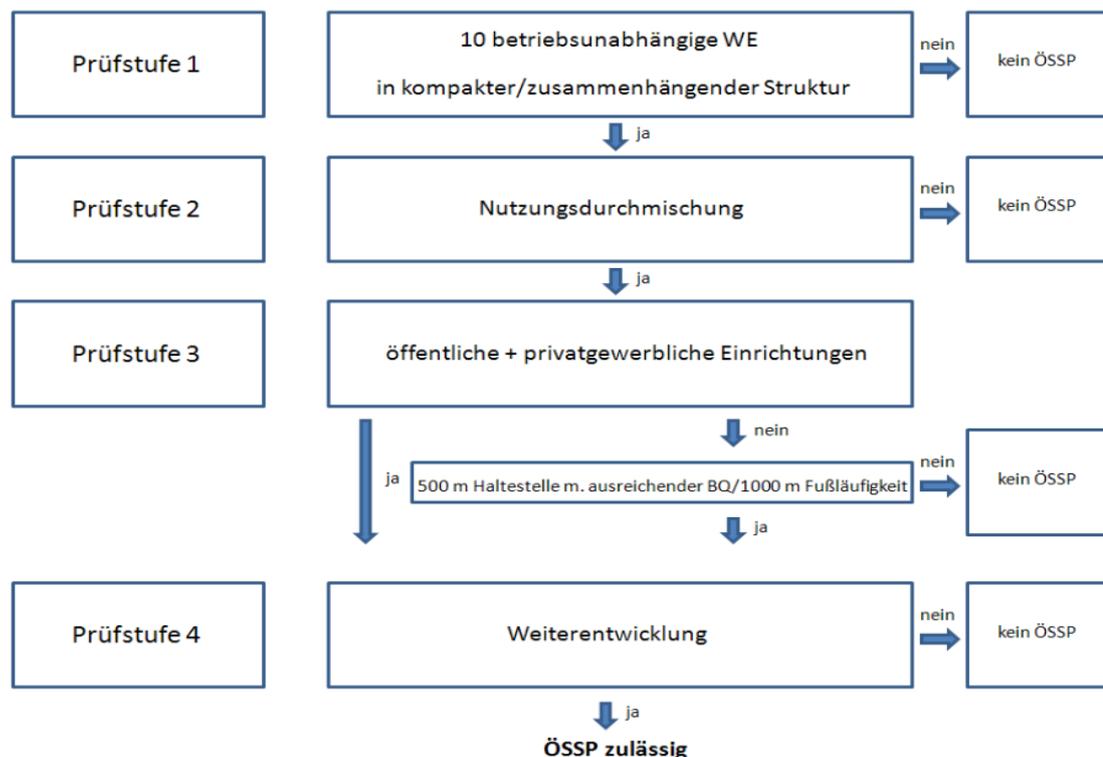


Abb. 8: Ablaufschema für die Prüfung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten

- 5.5. Wie Pkt. 3.5. der Leitlinie auf S. 17 („weiter entwickelbare Schwerpunktbereiche der Siedlungsentwicklung“) entnommen werden kann, kommt der **Erweiterbarkeit des Siedlungsschwerpunktes** besondere Bedeutung zu:

„Für die Festlegung eines Örtlichen Siedlungsschwerpunktes **müssen ausreichende Erweiterungsflächen verfügbar sein**. Demzufolge **muss die Möglichkeit einer Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches, der einen Örtlichen Siedlungsschwerpunkt darstellen soll, sowohl in naturräumlicher als auch in siedlungspolitischer Hinsicht gegeben sein**. Wird der potentielle Örtliche Siedlungsschwerpunkt durch absolute naturräumliche und/oder siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen im bestehenden Baulandbestand eingefroren und bestehen auch innerhalb der Entwicklungsgrenzen keine Entwicklungspotentiale, so **ist eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbereiches und dadurch eine Festlegung als Örtlicher Siedlungsschwerpunkt nicht möglich ...**“.

Als Beispiel für einen „unzulässigen“, weil nicht erweiterbaren „Siedlungsschwerpunkt“ enthält die Leitlinie folgende Abbildung (Abb. 7).

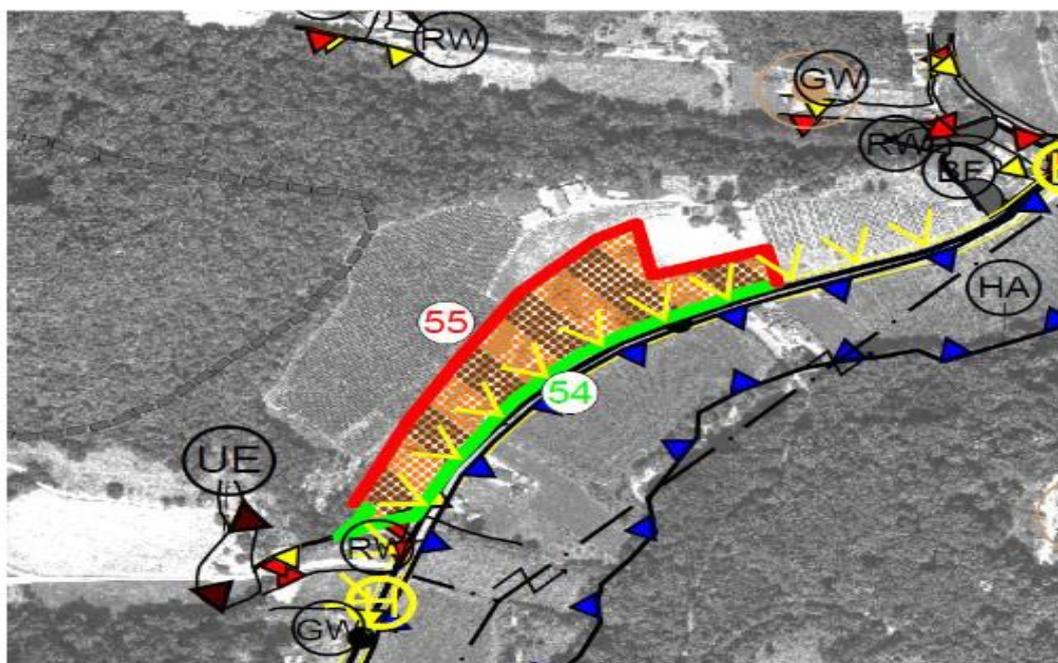


Abb. 7: Nicht weiterentwickelbarer Siedlungsbereich

- 5.6. Neben den allgemeinen Vorgaben der Leitlinie über die Beurteilung örtlicher Siedlungsschwerpunkte sind die **Vorgaben der Richtlinie für die Festlegung touristischer Siedlungsschwerpunkte des Landes Steiermark** (im Weiteren: die Richtlinie) zu beachten.

Auch hier wird der Grundsatz der „dezentralen Konzentration“ betont (S. 4). Dabei wird grundsätzlich die Ansiedlung von touristischen Einrichtungen in zentralen und funktionsdurchmischten Siedlungsschwerpunkten als wünschenswert angesehen (in der Regel **Hauptort** der Gemeinde, vgl. Pkt. 3.1. auf S. 7).

Zu rein touristischen Siedlungsschwerpunkten werden die folgenden Vorgaben gemacht:

„Grundsätzlich müssen touristische Siedlungsschwerpunkte dem Raumordnungsgrundsatz nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration (gestreute Schwerpunktbildung) entsprechen. In Anlehnung an das gesetzlich normierte Anforderungsprofil für funktionsdurchmischte Siedlungsschwerpunkte wird an touristische Siedlungsschwerpunkte die Mindestanforderung nach einem räumlich funktionellen Zusammenhang zwischen touristischer Infrastruktur und touristischer Nutzung gestellt“ (S. 7).

S. 8 der Richtlinie enthält nachstehendes „Anforderungsprofil“:

„Touristische Siedlungsschwerpunkte sind weiterentwickelbare Schwerpunktbereiche der Siedlungsentwicklung im Nahebereich touristischer Infrastruktur, die ausschließlich oder überwiegend diesen Nutzungen vorbehalten sind.“

5.7. Voraussetzung für die Festlegung eines touristischen Siedlungsschwerpunktes ist laut Richtlinie der Bestand bedeutsamer touristischer Infrastruktur:

„Als wesentliche Voraussetzung gilt **der Bestand von touristischer Infrastruktur, welche einem Standort dessen touristische Bedeutung verleiht.**“ (S. 8, Mitte).

Auf dieser Grundlage werden die folgenden (alternativen) Lagevoraussetzungen für den touristischen Siedlungsschwerpunkt formuliert:

„Lagevoraussetzung 1a: Es bestehen **umfangreiche, standortgebundene bauliche Anlagen**, die einen **hohen Sachwert und eine lange Lebensdauer** aufweisen, ausschließlich touristischen Zwecken dienen und von **zumindest überörtlicher touristischer Bedeutung** sind, wie z.B. anerkannte Heilvorkommen, Skigebiete, Golfplätze, Badeseen udgl.“

„Lagevoraussetzung 1b: Es besteht **sanftes und vielfältiges touristisches Mehrfachangebot**, wie z.B. Naherholungsgebiete, Rad- und Wanderwege, Loipen, kulinarisches Angebot, kulturelles Erbe, etc. in konzentrierter Anordnung, in funktionellem Zusammenhang und **von nachweislich regionalwirtschaftlicher Bedeutung**“.

Unter Pkt. 6.4. („Begründung für den konkreten Standort“) werden auf S. 13 nachstehende Vorgaben gemacht:

„Für die Dimensionierung des touristischen Siedlungsschwerpunkts ist eine nachvollziehbare Prognose für den 15-jährigen Planungshorizont erforderlich. Ausgehend von statistischen Kenngrößen wie z.B. Nächtigungszahlen, Ankünften, Betriebsgrößen, Bettenzahlen udgl. soll der Flächenbedarf für touristische Einrichtungen und deren Erweiterungen ermittelt werden.“

Das heißt, aus den statistischen Kennzahlen, insbesondere aus der Entwicklung der Nächtigungszahlen, muss sich (konkret) ergeben, dass eine Baulandausweisung in

einem bestimmten Ausmaß erforderlich ist und von daher eine touristische Schwerpunktsetzung notwendig erscheint.

5.8. **Unter Berücksichtigung dieser gesetzlichen und raumordnungsrechtlichen Vorgaben ist die Festlegung eines touristischen Siedlungsschwerpunktes im Bereich des Engelweingartens aus den nachstehenden Gründen ausgeschlossen:**

- Im gegenständlichen Fall geht es um eine klassische „Anlasswidmung“ zugunsten einer (juristischen) Einzelperson. Das hat nichts mit der Festlegung von örtlichen Siedlungsschwerpunkten im Rahmen der sogenannten dezentralen Konzentration zu tun. Es gibt am Engelweingarten gerade kein erweiterbares „Zentrum“ der Siedlungsentwicklung, denn es geht um die Umwidmung einer einzigen, noch dazu dezentral gelegenen Liegenschaft. Die Voraussetzungen für die Schaffung örtlicher Siedlungsschwerpunkte im Allgemeinen bzw. für die Schaffung eines touristischen Siedlungsschwerpunktes im Besonderen liegen daher nicht vor.

Die Gemeindeführung versucht die „Quadratur des Kreises“ zustande zu bringen: dem Investor soll ein lukratives Riesenprojekt mit einer Baudichte von 0,6 mitten in einem Weinberg ermöglicht werden – die Bevölkerung und die Aufsichtsbehörde sollen gleichzeitig damit ruhiggestellt werden, dass durch angeblich zulässige „absolute Grenzen“ und „Bebauungsverbote“ das Projekt nicht mehr wachsen und ausgebaut werden kann.

- Der TSSP soll also erlaubt, das rechtlich wesenseigene Kriterium der „**Erweiterbarkeit**“ des angedachten touristischen Siedlungsschwerpunktes aber „ausgeschlossen“ werden. Damit ist aber rechtlich Unmögliches Gegenstand des hier gegenständlichen Auflageverfahrens. Das allein macht die Ausweisung eines touristischen Siedlungsschwerpunktes bereits (absolut) unzulässig, und zwar sowohl nach dem Gesetz (§ 2 Abs 1 Z 31 Stmk. ROG), als auch nach der Leitlinie über die Festlegung örtlicher Siedlungsschwerpunkte (vgl. insbesondere S. 17) und nach der Richtlinie über die Festlegung touristischer Siedlungsschwerpunkte (vgl. insbesondere S. 8, oben).

Nachweislich wurde vom „Gemeindeplaner“ DI Krasser in der Gemeinderatssitzung am 12.10.2023 zu Protokoll gegeben:

„Wir haben jetzt rundherum das ganze Areal, wie schon bis dato in absoluten Siedlungs- und Entwicklungsgrenzen abgeschlossen. Heißt einmal zum ersten: Eine **Erweiterung nach außen ist nicht möglich**“.¹⁴

Dies korrespondiert mit den Ausführungen auf Seite 63 der Änderung des ÖEK 1.04, wo es wie folgt heißt:

„Da aufgrund der sensiblen Lage sowie den touristischen Zielsetzungen der gesamten Tourismusregion (gestreute, sanfte touristische Nutzung) eine großflächige touristische Entwicklung (vgl. Schigebiete, Thermenregionen) nicht vorgesehen ist, erfolgt die Abgrenzung der Festlegung durch **absolute Siedlungsgrenzen**. Damit wird

¹⁴ Diesbezüglich sieht auch die Änderung 1.04 zum ÖEK vor, dass das gesetzliche Erfordernis der Erweiterbarkeit erfüllt wird (Seite 50 ff.).

sichergestellt, dass auch mittel- und langfristig eine den Zielsetzungen entsprechende **punktueller Nutzung** erfolgt bzw. eine **Ausdehnung dieser ausgeschlossen** ist¹⁵.

- Besonders deutlich wird dieses Vorhaben bei einem Vergleich einer Plandarstellung des Engelweingartens mit der Beispielsabbildung Abb. 7 der Leitlinie für örtliche Siedlungsschwerpunkte (nicht weiterentwickelbarer Siedlungsbereich). Der TSSP Engelweingarten wäre nämlich innerhalb nicht erweiterbarer Entwicklungsgrenzen gleichsam „eingefroren“ – was unzulässig ist.

Zur Veranschaulichung werden im Folgenden ein aktuelles Natur-Luftbild des Engelweingartens, eine Plandarstellung des per 2023 konkret geplanten Projektes des „Investors“, eine Plandarstellung des Engelweingartens mit den absoluten Grenzen gemäß aktueller Auflage und der Beispielsabbildung Abb. 7 der Leitlinie für örtliche Siedlungsschwerpunkte zeigend einen nicht erweiterbaren Siedlungsbereich, gegenübergestellt:



¹⁵ Anders – nämlich gesetzeskonform – wurde dies etwa in Bezug auf den Touristischen Siedlungsschwerpunkt „Sierling Eins“ gehandhabt. Hier wurde die Erweiterbarkeit des Siedlungsschwerpunktes von DI Krasser in der Gemeinderatssitzung am 12.10.2023 ausdrücklich kommuniziert.

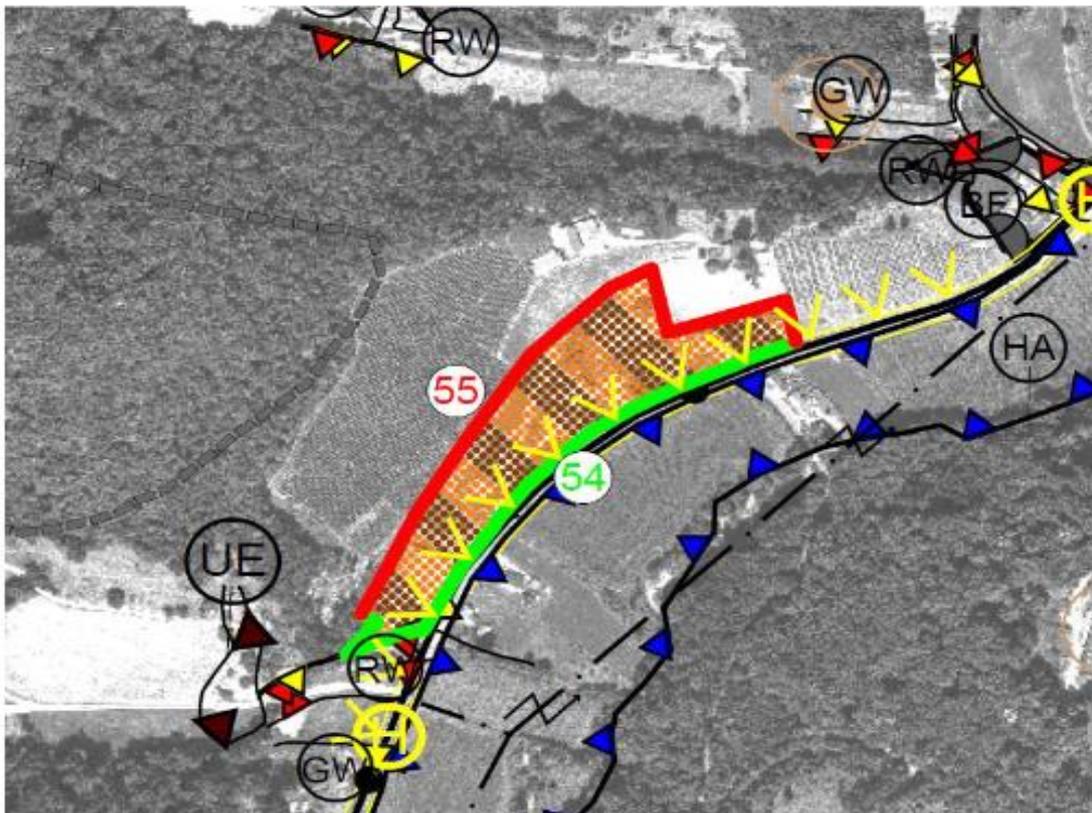
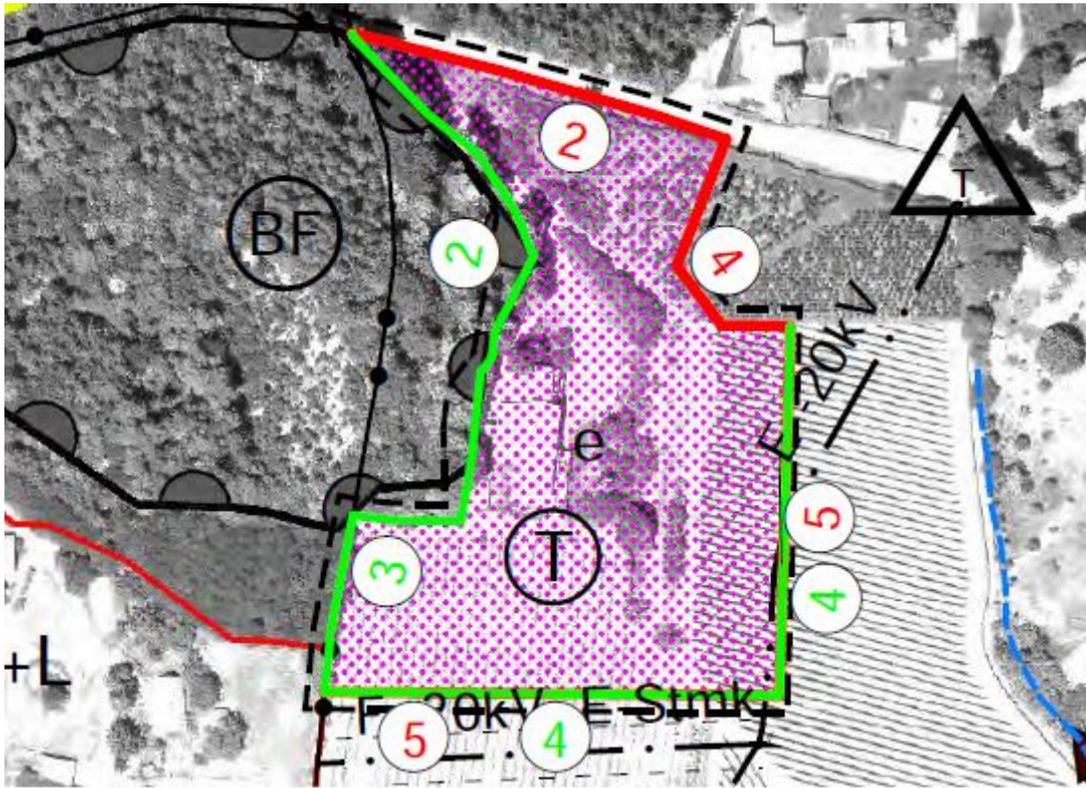


Abb. 7: Nicht weiterentwickelbarer Siedlungsbereich

Damit wird rechtlich Unzulässiges, nämlich ein nicht erweiterbarer „Touristischer Siedlungsschwerpunkt“, gefordert und das Vorhaben sogar ausdrücklich als punktuelle Widmung bezeichnet. Dies ist contra legem und damit rechtswidrig.

- **Am Engelweingarten fehlt es schließlich an jeglicher Infrastruktur für die Festlegung eines touristischen Siedlungsschwerpunktes:**
 - Eine „entsprechende Verdichtung, Nutzung, Durchmischung und Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und/oder privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen“ (Leitlinie für die Beurteilung örtlicher Siedlungsschwerpunkte) oder den „Bestand von touristischer Infrastruktur, welche einem Standort dessen touristische Bedeutung verleiht“, sucht man vergebens. Damit ist selbstverständlich ein aktueller Bestand gemeint!
 - Es gibt auch keine „umfangreichen, standortgebundenen baulichen Anlagen, die einen hohen Sachwert und lange Lebensdauer aufweisen“ würden und welche von überörtlicher Bedeutung wären. Auch damit ist selbstverständlich ein aktueller Bestand gemeint!
 - Ebenso wenig existiert ein „vielfältiges touristisches Mehrfachangebot in konzentrierter Anordnung“.
 - **Die einzige „Infrastruktur“, die am Engelweingarten existiert, ist ein seit vielen Jahren stillgelegtes ehemaliges Ausflugsgasthaus, das abgerissen werden und ein Wanderweg, dessen historischer Verlauf von der Kuppe des Engelweingartens in die Senke verlegt werden soll, um das Plateau den zahlenden Gästen des Investors vorzubehalten.**

Die Ausweisung eines TSSP am Engelweingarten ist daher unzulässig.

6. Einwendungen des Landes Steiermark gegen einen TSSP wurden umgangen oder negiert

Die Unzulässigkeit der Schaffung eines Touristischen Siedlungsschwerpunktes ergibt sich auch völlig eindeutig aus den diesbezüglichen, vielfach wiederholten Einwendungen seitens verschiedener Abteilungen des Landes Steiermark. Diese werden hier auszugsweise und ohne Anspruch auf Vollständigkeit wiedergegeben:

- 6.1. Nach den Einwendungen der A13 vom 6.11.2019 war zusammengefasst ganz grundsätzlich keine Eignung des Engelweingartens als TSSP gegeben, wobei es in diesem Zusammenhang auch an der dafür zwingend erforderlichen gemeindeweiten touristischen Gesamtuntersuchung fehlte. Möglich war nach der Rechtsmeinung des Landes Steiermark lediglich die Ausweisung des bestehenden Betriebs (den es nicht mehr gab!), wofür aber ein konkretes Projekt erforderlich gewesen wäre.

„Da für die Festlegung eines Touristischen Siedlungsschwerpunktes mit Ausnahme des geschlossenen Ausflugsgasthauses und von Wanderwegen keine Grundlagen im Sinne

einer touristischen Infrastruktur vorhanden sind, ist die Ausweisung grundsätzlich negativ zu beurteilen. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass bereits in der Einwendung der A13 vom 19.06.2019 im Zusammenhang mit der Festlegung von touristischen Siedlungsschwerpunkten eine gemeindeweite Untersuchung urgiert wurde. Es fehlen auch Angaben betreffend die Aufschließungserfordernisse. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es entsprechend den Bestimmungen des geltenden Regionalen Entwicklungsprogrammes möglich ist, den im Konsens noch vorhandenen Tourismusbetrieb im Entwicklungsplan nach Durchführung einer gemeindeweiten Untersuchung ersichtlich zu machen und in der Folge auf der Grundlage eines konkreten Projektes eine Potenzialfläche bzw. Baulandfläche festzulegen. Die Umsetzung dieses konkreten Projektes ist über einen BBPL sicherzustellen¹⁶.

- 6.2. Nach den Einwendungen der A15 vom 7.11.2019 wurde die geplante Änderung aufgrund der zu erwartenden Störung für das Ortsbild und die Landschaft sowie aufgrund der besonderen Sensibilität des Bereiches abgelehnt.

„Die geplante großflächige Festlegung eines „Gebiets baulicher Entwicklung Tourismus – Ferienwohnen“ wird aufgrund der **äußerst exponierten Lage, der besonderen Sensibilität des gegenständlichen Landschaftsbereiches und der Geländeverhältnisse und der resultierend zu erwartenden Störung des Orts- und Landschaftsbildes beeinträchtigt**. Es wird auf die Möglichkeit im Anlassfall projektbezogener Festlegungen entsprechend REPRO verwiesen¹⁷.

- 6.3. Die A 13 hielt in ihrer Mängelpunktation vom 28. August 2020 an den bereits erhobenen Einwendungen fest, wonach die Grundlagen für einen TSSP fehlen würden und noch immer kein konkretes Projekt vorliege:

*„Touristischer Siedlungsschwerpunkt im Bereich des ehemaligen Ausfluggasthauses Engelweingarten - **die Einwendung im Zuge der Anhörung bleibt vollinhaltlich aufrecht**. Da für die Festlegung eines Touristischen Siedlungsschwerpunktes **mit Ausnahme des geschlossenen Ausfluggasthauses und von Wanderwegen keine Grundlagen im Sinne einer touristischen Infrastruktur vorhanden sind**, ist die Ausweisung grundsätzlich negativ zu beurteilen. Bereits in der Einwendung zur Anhörung wurde darauf hingewiesen, dass es entsprechend den Bestimmungen des geltenden Regionalen Entwicklungsprogrammes möglich ist, den im Konsens noch vorhandenen Tourismusbetrieb im Entwicklungsplan nach Durchführung einer gemeindeweiten Untersuchung ersichtlich zu machen und in der Folge auf der Grundlage eines konkreten Projektes eine Potenzialfläche bzw. Baulandfläche festzulegen. Die Umsetzung dieses konkreten Projektes ist über einen BPL sicherzustellen. Die geplante großflächige Festlegung eines „Gebiets baulicher Entwicklung Tourismus - Ferienwohnen“ wird aufgrund der **äußerst exponierten Lage, der besonderen Sensibilität des gegenständlichen Landschaftsbereiches und der Geländeverhältnisse und der resultierend zu erwartenden Störung des Orts- und Landschaftsbildes negativ beurteilt**. ...“¹⁸*

- 6.4. In der Versagungsandrohung vom 7.9.2020 wurden alle Einwände wiederholt und nochmals darauf hingewiesen, dass sich die großflächige Ausweisung eines TSSP nicht mit dem **Ortsbild** vertrage.

¹⁶ vgl. „Genese des Verfahrens“, Seite 5; Schreiben der VA vom 6.12.2022, Seite 3, siehe FN 8

¹⁷ „Genese des Verfahrens“, Seite 6

¹⁸ „Genese des Verfahrens“, Seiten 12 ff.

„Da für die Festlegung eines Touristischen Siedlungsschwerpunktes mit Ausnahme des geschlossenen Ausflugsgasthauses und von Wanderwegen keine Grundlagen im Sinne einer touristischen Infrastruktur vorhanden sind, widerspricht die ggst. Festlegung den Vorgaben der ha. Richtlinie zur Festlegung von Touristischen Siedlungsschwerpunkten. Die geplante großflächige Festlegung eines „Gebiets baulicher Entwicklung Tourismus – Ferienwohnen“ wird aufgrund der äußerst exponierten Lage, der besonderen Sensibilität des gegenständlichen Landschaftsbereiches, der Geländeverhältnisse und der resultierend zu erwartenden Störung des Orts- und Landschaftsbildes ebenfalls negativ beurteilt.“¹⁹

Alle diese Einwendungen haben bis zum Tag der hier gegenständlichen Auflage ihre Berechtigung und wurden nie ausgeräumt.

7. Nachträglich erstellte und unschlüssige „Touristische Gesamtuntersuchung“: Das so genannte „Gutachten“ der Prodingler Tourismusberatung:

- 7.1. Das Unternehmen Prodingler erstellte im Auftrag der MG Stainz (erst) im Jahr 2023 eine Markt- und Standortanalyse die im derzeit aufgelegten Entwurf der Änderung 1.04 des ÖEK bis heute den Vermerk „Entwurf“ trägt, sodass es sich möglicherweise nicht einmal um die finale Version dieses Dokumentes handelt.
- 7.2. Inhaltlich hat dieses Dokument leider nichts mit den Fragestellungen zu tun, die von der MG Stainz im Raumordnungsverfahren eigentlich zu beantworten wären. Das Dokument wirft mehr Fragen auf, als es beantwortet, zB (nur auszugsweise):
 - Weshalb wurde den Gemeinderäten und der Öffentlichkeit gegenüber sowie in der Auftragsbeschreibung von Prodingler von einem „Gutachten“ gesprochen, wenn es sich in Wirklichkeit um den bloßen Entwurf einer unverbindlichen Analyse handelt?
 - Weshalb stimmen die laut S. 57 des ÖEK-Entwurfs 1.04 „Tourismus“ beauftragten Fragestellungen nicht mit jenen Fragen überein, die Prodingler laut S. 4 des Studienentwurfes „vertieft analysiert“ hat?
 - Weshalb hat sich Prodingler so oberflächlich (wohl aus dem Internet und ausschließlich informiert durch den Raumplaner der Gemeinde) mit dem Hintergrund des Standortes befasst, dass man nicht einmal die Herkunft des Namens dieses „geschichtsträchtigen Ortes“ richtig recherchieren konnte?
 - Wie kann Prodingler eine Mindest-Betriebsgröße am Engelweingarten von 70 Zimmern (140 Betten) empfehlen, wenn laut dem Studienentwurf selbst die führenden 5*-Häuser des Thermen- und Vulkanlandes ein Beherbergungsangebot von 110 Betten, die 5*-Häuser in der mit „sanftem“ Tourismus werbenden Vorzeigeregion Südsteiermark eine Größe von 53 Betten (!) aufweisen (siehe S. 15 des Studienentwurfes)?
 - Wieso war der Raumplaner der Gemeinde, der offenbar die einzige Auskunftsperson der MG Stainz gegenüber Prodingler war, nicht in der Lage, die iZm dem Studienentwurf gestellten Fragen in der öffentlichen Versammlung zum Auflageverfahren vom 14.11.2023 zu beantworten?

¹⁹ Genese des Verfahrens“, Seiten 12 u. 13

Am schlagendsten erscheinen aber die Fragen:

- Weshalb spricht Prodinger im Rahmen des Studienentwurfes durchgehend von „dem Projektgrundstück“ (S.12) „der Projektrealisierung am Engelweingarten“?
- Wie kann es sein, dass Prodinger seine gesamte Wertschöpfungsanalyse und alle Ergebnisse auf die „Annahme“ stützt, dass „der geplante Betrieb“ (!) eine Kapazität von 140 Betten, ein 3-geschoßiges Erscheinungsbild des Hotelbereiches und eine Bruttogeschoßfläche von 3000 bis 3500 m² haben wird? (Siehe S. 29 des Studienentwurfes)

- 7.3. Tatsache ist, dass im Studienentwurf zwar allgemein festgehalten wird, dass Hotels einer bestimmten Größenordnung bestimmte wirtschaftliche Merkmale aufweisen und jede Vergrößerung für den Investor wirtschaftliche Vorteile bringt (zB bestimmte Betriebseinnahmen, bestimmte Zeiträume innerhalb derer eine Schuldentilgung möglich ist, Reduktion der Allgemeinkosten pro Gast etc.).

Tatsächlich wurde jedoch offensichtlich von vornherein nur auf eine bestimmte Betriebsgröße, nämlich mindestens 70 Zimmer und 140 Betten, abgezielt und ist damit bewiesen, dass diese Auftragsstudie klar erkennbar auf das konkrete, vom „Investor“ gewünschte und bereits durch das Architekturbüro Hohensinn vorgeplante Projekt und dessen grundsätzlich bereits spätestens seit 2021 bekannt gegebene Wunsch-Zimmeranzahl maßgeschneidert wurde.

Es handelt sich um nicht viel mehr als eine auf Kosten der MG Stainz nachträglich beauftragte „Wirtschaftlichkeitsstudie“ für den Investor, auf Basis des von diesem selbst gewünschten Projektes.

- 7.4. Nicht untersucht wurde, was nun tatsächlich für die MG Stainz „gut“ wäre und ob auch andere Betriebsarten oder Betriebsgrößen am Engelweingarten nicht ebenso wirtschaftlich sein könnten. Innerhalb der Studie werden auch, ohne dass dies im Entferntesten hinterfragt werden würde, zahlreiche Hotels angeführt, die offenbar wirtschaftlich geführt werden können, aber nicht „mindestens 70 Zimmer und 140 Betten“ aufweisen (siehe Seite 19: Beispiele mit 30, 38, 21, 44 und 41 Zimmern).
- 7.5. Endgültig skandalös ist der Umstand, dass auf Basis dieses Studienentwurfes von Prodinger nun ein Projekt entstehen soll, das nicht nur 3 bis 4 Großgebäude als Hotel- und Appartementhaus, sondern auch 11 Chalets im Weingarten umfassen soll.

Diese Häuser sollen laut den Plänen von Hohensinn (in Zusammenschau mit dem nun aufgelegten räumlichen Leitbild) auf jeweils 140 qm Wohnfläche nochmals zumindest 50 bis 60 Betten aufweisen, sodass in Wahrheit nicht bloß 140, sondern sogar knapp 200 Betten am Engelweingarten geplant sind.

- 7.6. Dazu sagt die Prodinger-Studie allerdings nichts – sodass selbst aus ihr abgeleitet werden kann, dass es für die Errichtung von Chalets im Weingarten überhaupt keine Grundlage oder Notwendigkeit gibt.

Insgesamt handelt es sich um ein „Gefälligkeitsgutachten“, in dem zB keine Rücksicht darauf genommen wird, wie die Betriebsgröße angesichts des konkreten Standortes durchzudenken ist, damit der die Marke „Schilcherland“ begründende historische Weingarten selbst nicht angetastet bzw. verbaut wird (gemäß einer aufrechten Forderung des ÖEK 1.00).

Die zu dieser „Studie“ gestellten zahlreichen Fragen aus den Reihen des Gemeinderates und der Bevölkerung (Gemeinderatssitzungen Oktober 2023 und öffentliche Versammlung im November 2023) sind nach wie vor weder durch den Bürgermeister noch durch den Raumplaner der MG Stainz beantwortet worden. Alle diese Umstände machen diesen nicht nachvollziehbaren Studienentwurf zu einer untauglichen und damit rechtswidrigen Grundlage eines Auflageverfahrens und damit des Versuchs der Änderung 1.04 des ÖEK.

8. Fehlen einer tatsächlichen Touristischen Begutachtung:

- 8.1. Abgesehen von der „Wirtschaftlichkeitsstudie“ Prodingler, die nur ein einziges – nämlich das vom Investor gewünschte – Projekt untersucht und rechtfertigen soll, gab und gibt es keine nachvollziehbare fachliche Begutachtung aus touristischer Sicht.

Deutlich ergibt sich dies auch aus den folgenden Ausführungen in der Prodingler-Studie:

„Als Auskunftsperson stand uns Herr Architekt Andreas Krasser als Raumplaner der Marktgemeinde Stainz zur Verfügung. Weiters wurde für eine Markteinschätzung auch ein Gespräch mit der Geschäftsführung des Tourismusverbandes Südsteiermark (Mag^a Melanie Koch, MA) gesucht. **Bis zum Abgabetermin unserer Arbeiten wurde uns, vermutlich auf Grund der sensiblen Thematik, leider kein Gesprächstermin angeboten**“ (Prodingler-Studie, Seite 4).

Mit anderen Worten gab es durch das Wiener Beratungsunternehmen nicht einmal ein einziges belegtes Gespräch mit einer für den Tourismus in der Weststeiermark versierten Person.

Von der rechtlich geforderten Bedarfsuntersuchung ist schon gar keine Rede!

9. Unsachliche Suggestierung der angeblich vorhandenen Lagevoraussetzungen für TSSP in der MG Stainz

- 9.1. Die Gemeindeführung setzt einerseits als gegeben voraus, dass ein Hotel mit umfassendem Wellnesanbot (Sauna, Spa, Pool) schlechthin nur auf dem Plateau des Engelweingartens errichtet werden könnte, weil dort wegen angeblich vorhandenem touristischem Mehrfachangebot ein TSSP erforderlich sei. Umgekehrt wird suggeriert, dass ein Betrieb am Engelweingarten nur in Form eines Großprojektes „funktionieren“ kann, (Hotels, Appartements, Chalets, 200 Betten, Spa, Infinity-Pool etc.), welcher erst dann möglich wäre, wenn es zu einer TSSP-Ausweisung kommt.
- 9.2. Es gab weder dokumentierte Überlegungen noch irgendwelche Untersuchungen dazu, ob eine Revitalisierung des Standortes mit Hotel und Gastwirtschaft gleichsam nur unter „Opferung“ eines traditionsreichen Weinanbaugebietes für ein Chaletprojekt der 4*-Plus-Klasse möglich wäre.
- 9.3. Es wurde auch keine nachvollziehbare Auswahl und Prüfung der als TSSP in Betracht kommenden Gebiete der MG Stainz mit Blick auf ihre Eignung als Standort für ein Hotel oder einen Wellnessbetrieb durchgeführt. Diesbezüglich wurde zu den einzelnen

sonst als TSSP in Betracht kommenden Gebieten lediglich ausgeführt, dass diese nicht geeignet seien, weil es (noch) „kein konkretes Projekt“ gebe.

Der Änderungsentwurf zum ÖEK 1.04 enthält zu diesem Punkt überhaupt keine nachvollziehbaren Ausführungen zur Auswahl des konkreten Standorts bzw. zum Vergleich (möglicher) geeigneter Standorte miteinander. Dies entspricht keiner nachvollziehbaren Auswahl und Eignungsprüfung, denn darin kommt nur das Partikularinteresse des „Investors“ an einer bestimmten Widmung des eigenen Grundstückes zum Ausdruck. **Es gibt also zusammengefasst diesbezüglich keinerlei nachvollziehbare sachlichen Erwägungen.**

10. Fehlen nachvollziehbarer Untersuchungen, die einen bestimmten Baulandbedarf ergeben:

- 10.1. Unter Pkt. 6.4. („Begründung für den konkreten Standort“) werden auf S. 13 der Richtlinie für die Festlegung von TSSP nachstehende Vorgaben gemacht:

„Für die Dimensionierung des touristischen Siedlungsschwerpunkts ist eine nachvollziehbare Prognose für den 15-jährigen Planungshorizont erforderlich. Ausgehend von statistischen Kenngrößen wie z.B. Nächtigungszahlen, Ankünften, Betriebsgrößen, Bettenzahlen udgl. soll der **Flächenbedarf für touristische Einrichtungen** und deren Erweiterungen ermittelt werden.“

- 10.2. Die MG Stainz versucht die Vorgaben der Richtlinie zumindest misszuverstehen indem sie so tut, als dürfe sie, um dem in Stainz rückgängigen Tourismus durch die Ausweisung eines Riesenprojektes in einem unberührten Weingarten Leben einzuhauchen, mitten im Grünland einen TSSP aus dem Boden stampfen.

Es gibt aber keine taugliche touristische Gesamtuntersuchung, die einen konkreten Mehrbedarf an Übernachtungsmöglichkeiten ergeben würde, geschweige denn liegt eine Ermittlung **einer konkreten Fläche bestimmten Ausmaßes vor, die in der Markgemeinde Stainz eine Umwidmung in Bauland explizit für touristische Einrichtungen** erfordern würde. **Auch diesbezüglich erfüllt die Änderung 1.04 des ÖEK die rechtlichen Anforderungen an die Festlegung eines Touristischen Siedlungsschwerpunktes nicht.**

11. Kein Bedarf an einem (zusätzlichen) riesigen Tourismusbetrieb:

- 11.1. Es trifft insbesondere nicht zu, dass seitens etwaiger Besucher der MG Stainz eine Nachfrage bestehen würde, die mit dem bestehenden touristischen Angebot nicht befriedigt werden könnte. Ganz im Gegenteil verhält es sich so, dass derzeit **kein** diesbezüglicher Bedarf besteht.
- 11.2. In Erinnerung zu rufen ist die mehr als fragwürdige Weise, mit der Altbürgermeister Eichmann **durch einen gesetzlich nicht gedeckten Trick** im Jahr 2021 erreicht hat, dass trotz rückläufiger Tourismuszahlen statt der **sachlich gerechtfertigten Tourismus-Ortsklasse C** die **Tourismus-Ortsklasse B für Stainz** beibehalten wurde.

Jetzt die Ausweisung des Engelweingarten als TSSP mit der Tourismus-Ortsklasse B zu begründen, ist gelinde gesagt respektlos den Tatsachen gegenüber.

Wie auf der Homepage der Volksanwaltschaft kritisch nachzulesen ist, hatte die Gemeinde in einer Bürgerbefragung etwa 500 tourismusinteressierte Unternehmer befragt, ob sie trotz an sich nicht mehr vorliegender Voraussetzungen für eine Beibehaltung der Tourismuskategorie B seien. Die abgegebenen nur 97 Stimmen sprachen sich mit einer Mehrheit von 52 Prozent **gegen** eine Beibehaltung der Kategorie B aus.

Weil der Altbürgermeister auf dem Stimmzettel **ohne gesetzliche Deckung** auch einen Vermerk angebracht hatte, dass **nicht binnen 14 Tagen retournierte Stimmzettel als Zustimmung zur Beibehaltung der Kategorie B gewertet** würden, beschloss der Gemeinderat letztlich (entgegen der Mehrheit der tatsächlich abgegebenen Stimmen) die Beibehaltung der Tourismuskategorie B beim Land zu beantragen. In derselben Manier und noch darüber hinaus wird nun mit der Thematik der rechtswidrigen Umwidmungsversuche des Engelweingartens verfahren.

Wen wundert der zeitliche Zusammenhang mit der „Causa PowerPoint“ von März 2021?

- 11.3. **Die ortsansässigen Tourismusbetriebe sind nicht „ausgelastet“ und würden infolge der Konkurrenz durch den geplanten „Hotelkomplex“ zusätzlich empfindliche Einbußen erleiden.** Diesbezüglich enthält die Änderung 1.04 des ÖEK die folgende Aussage:

„Hinsichtlich der Betriebs- und Bettenausstattung ist vor dem Hintergrund der Vielzahl der problematischen Betriebsschließungen auch die Tendenz zu kleineren Einheiten (gegen den Bezirkstrend) klar abzulesen, da die Bettenanzahl stagniert bzw. sinkt jedoch die Betriebsanzahl seit 2019 steigt“ (Seite 34 im Kasten „Resümee“).

Gibt es einen besseren Beweis für das Funktionieren des sanften Tourismus in der MG Stainz?

Die Zahl der entsprechenden Tourismusbetriebe ist von 16 bzw. 19 im Jahr 2007 (Winter bzw. Sommer) konstant auf 31 im Jahr 2022 angestiegen. Der Trend seit 2019 steigt einen starken Anstieg von **40%** (2019: 22; 2022: 31). Das bedeutet: die Zahl der Tourismusbetriebe steigt zwar, jedoch wird die mögliche (Höchst-) Bettenzahl nicht „ausgereizt“ bzw. (noch) nicht voll ausgenutzt.

- 11.4. Der seit 2020 sichtbare steirische Trend zeigt nach den Zahlen von Landesstatistik Steiermark einen Anstieg der Bettenzahlen (2020: 391 Betten; 2022: 415 Betten).

Auszug Landesstatistik Steiermark:

	Tourismus				Veränd. 2019/2022
	2022	2021	2020	2019	
Ankünfte gesamt in allen Unterkunftsarten	9.154	8.092	7.797	8.718	5,0%
Nächtigungen gesamt in allen Unterkunftsarten	21.114	19.820	18.622	17.175	22,9%
Betriebe	31	28	23	22	40,9%
Betten	415	414	391	425	-2,4%

Auszug Erläuterungsbericht zum ÖEK, Stand: 23.9.2021 (Seite 32):

Winter¹:

Betriebe

Gemeinde	WHJ 2007	WHJ 2008	WHJ 2009	WHJ 2010	WHJ 2011	WHJ 2012	WHJ 2013	WHJ 2014	WHJ 2015
Stainz	16	15	13	10	13	12	12	11	27

Betten

Gemeinde	WHJ 2007	WHJ 2008	WHJ 2009	WHJ 2010	WHJ 2011	WHJ 2012	WHJ 2013	WHJ 2014	WHJ 2015
Stainz	341	336	305	239	343	335	337	327	445

Sommer:

Betriebe

Gemeinde	SHJ 2007	SHJ 2008	SHJ 2009	SHJ 2010	SHJ 2011	SHJ 2012	SHJ 2013	SHJ 2014	SHJ 2015
Stainz	19	18	18	14	16	15	13	12	28

Betten

Gemeinde	SHJ 2007	SHJ 2008	SHJ 2009	SHJ 2010	SHJ 2011	SHJ 2012	SHJ 2013	SHJ 2014	SHJ 2015
Stainz	368	357	336	267	363	353	347	337	455

- 11.5. Sowohl die Nächtigungszahlen, als auch die Bettenzahlen unterliegen im langjährigen Durchschnitt Schwankungen. Dabei ist keine klare Korrelation zwischen der Zahl der Nächtigungen und der Zahl der Betten gegeben.

So gab es beispielsweise im Jahr 2007 fast 19.000 Übernachtungen, in den Jahren 2010 und 2011 aber demgegenüber nur 12.962 bzw. 15.085 Übernachtungen. Die 21.114 Übernachtungen des Jahres 2022 wurden etwa bereits im Jahr 2016 deutlich überschritten, woraufhin aber bereits **vor der Corona-Pandemie** ein deutlich abfallender Trend bei den Übernachtungen zu beobachten war.

Auszug Erläuterungsbericht zum ÖEK, Stand: 23.9.2021 (Seite 33):

Nächtigungen

Gemeinde	KJ 2007	KJ 2008	KJ 2009	KJ 2010	KJ 2011	KJ 2012	KJ 2013	KJ 2014	KJ 2015	KJ 2016*
Januar	366	488	431	458	177	385	288	240	549	787
Februar	359	256	271	262	354	200	256	498	542	608
März	574	945	540	542	487	728	516	575	771	1.078
April	1.183	705	821	669	1.286	996	902	915	907	1.327
Mai	2.193	1.876	1.838	1.399	1.203	1.703	1.501	1.702	2.239	2.493
Juni	2.306	1.640	2.235	1.691	1.507	1.648	1.480	1.311	1.862	1.947
Juli	2.136	1.948	1.799	1.459	1.639	1.411	1.662	1.328	2.542	2.337
August	2.393	2.441	2.604	1.447	2.282	2.506	2.535	2.062	2.586	
September	2.400	3.225	3.146	1.973	2.397	2.563	2.440	2.573	3.090	
Oktober	2.939	2.527	2.750	2.020	2.448	2.398	2.339	2.880	3.065	
November	891	1.071	1.158	679	851	675	1.119	829	1.369	
Dezember	1.001	846	485	363	454	319	290	439	515	
Stainz	18.741	17.968	18.078	12.962	15.085	15.532	15.328	15.352	20.037	10.577

Auszug Seite 31 der Änderung des ÖEK 1.04:



- 11.6. Generell war **in den letzten Jahren ein Anstieg der Zahl der touristischen Betriebe, als auch ein solcher der Bettenzahlen** zu beobachten, wenn auch offenbar aus wirtschaftlichen Gründen **die bereits vorhandene Bettenzahl nicht ausgereizt** wird. Ein aktueller Bedarf an einer weiteren Erhöhung der Anzahl der touristischen Betriebe und der Bettenzahl lässt daraus aber gerade nicht ableiten.
- 11.7. Das geplante Großprojekt lässt einen Schaden für den ortsansässigen Tourismus erwarten. Ausgehend von ca. 400 vorhandenen Betten im Gemeindegebiet würden die mit dem Hotelkomplex Engelweingarten geplanten **mindestens** 140 weiteren Betten einer Aufstockung der Bettenanzahl um ca. 35 - 40% entsprechen.

Auszug Seite 58 der Änderung des ÖEK 1.04 (= „Empfehlungen“ des Unternehmens Prodinger zur Betriebsgröße am Engelweingarten):

Kriterien	Standards
<ul style="list-style-type: none"> Betriebsgröße: mindestens 70 Zimmer, 140 Betten Fokusthemen Familie, Erholung & Wellness, Tagungen, Aktivität, Wein 	<ul style="list-style-type: none"> Ø Größe eines Standardzimmers (Wohnfläche): 24-32 m² Netto-Geschossfläche (NGF) min. 90-114 m² Brutto-Geschossfläche (BGF) pro Zimmer min. 6.300-7.980 m² Brutto-Geschossfläche (BGF), abhängig von Konzeption und Umsetzung bebaute Grundfläche: min. 3.000 m² (wir gehen von etwa 3.500 m² aus, abhängig von Tiefgarage bzw. Außenparkplätzen) ab 250.300 T€ Investition / Zimmer (abhängig von Konzeption und Umsetzung, auch von Tiefgarage) Ø Netto-Logierlös pro Zimmer: 100-120 € (ohne Verpflegung) 0,6-0,7 Mitarbeiter/Zimmer (Gesamt ca. 40-45 Mitarbeiter) Infrastruktur: Restaurant, Bar, Tagungsräume, Wellnessbereich mit Fitnessraum, Kinderbetreuung, sonstige öffentliche Flächen Mögliche Pacht / Monat / Zimmer: ca. 900 – 1.200 Euro netto Gesamtinvestitionssumme: 17,5 – 21 Mio. Euro

Diese massive Erhöhung der Bettenanzahl würde nicht ohne Folgen für die ortsansässigen Tourismusbetriebe bleiben, sondern diesem vielmehr potentielle Gäste „wegnehmen“, was angesichts der aktuellen, für den Tourismus schwierigen Situation nicht zu rechtfertigen ist, und daher zu einem Schaden für die vorhandenen Tourismusbetriebe führen würde. Dazu kommt noch, dass die rechtswidrig erwirkte Sonderlage im Engelweingarten dem „Investor“ einen unlauteren Wettbewerbsvorteil verschaffen würde.

- 11.8. Der geplante „Hotelkomplex“ würde Besucher und somit potentielle Gäste für Gastronomie und Hotellerie aus dem Ortszentrum abziehen, was somit einen negativen Effekt für die bereits vorhandenen Zentren der Siedlungsentwicklung in Stainz hätte. Die geplante Baulandausweisung im Freiland hätte einen Schaden für die bereits vorhandenen Zentren der Siedlungsentwicklung und für den ortsansässigen Tourismus zur Folge.

Durch die rechtlich nicht zulässige isolierte Ausweisung dieser riesigen „Hotellerie-Insel“ in Bestlage inmitten unberührter Natur in schützenswerter Kulturlandschaft käme es zu einer relevanten Erhöhung der Verödung des Stainzer Ortskernes. Im 4*Plus-Segment werden Gäste international mit integrierten Behandlungen, Kulinarik, Shops und Angeboten „regionaler Produkte“ in der jeweiligen Luxusanlage versorgt.

Eine Belebung der Wirtschaft im Ortskern durch eine solche Anlage ist eine von Investoren gern verkaufte Illusion, die einer Realitätsprüfung nicht standhält.

Die Ausweisung eines touristischen Siedlungsschwerpunkts für das Gebiet des Engelweingartens verfolgt ausschließlich den Zweck, eine rechtlich nicht zulässige Baulandwidmung im Freiland zu ermöglichen.

Zusammengefasst liegen daher auch aus diesem Grund die Voraussetzungen für die Ausweisung eines TSSP am Engelweingarten nicht vor.

11.9. Schließlich wird **unrichtig ein „Bedarf“ nach Wellnesseinrichtungen suggeriert:**

Dass Gesundheit und Fitness im fraglichen Gebiet „unterrepräsentiert“ wären, ist eine Scheinbegründung, die nicht stimmt. Knapp 5 Autominuten vom Engelweingarten entfernt befindet sich das große Hotel „Hotel Stainzerhof“ mit Wellnessangebot. Es gibt daher keinen nachvollziehbaren, dringlichen Bedarf nach einer solchen Einrichtung in unmittelbarer Nähe zum Engelweingarten.

Dazu kommt, dass das geplante Hotel nach dem Willen des Investors ja gerade nicht den ortsansässigen Einheimischen als Gastronomie- oder Erholungseinrichtung zur Verfügung stehen soll. Auch ein allfälliger Bedarf der Bevölkerung nach „Wellness“ kann daher durch einen derartigen Luxusbetrieb am Engelweingarten nicht gedeckt werden.

12. Unsachliche und gleichheitswidrige Begünstigung von Sonderinteressen des Investors zum Nachteil der MG Stainz :

12.1. Das vordergründige Motiv der verfahrensgegenständlichen, großflächigen Baulandwidmung im Freiland des Engelweingartens, mit der ein nicht wiedergutzumachender Schaden für das Orts- und Landschaftsbild verbunden wäre, war und ist die unsachliche Begünstigung einer Einzelperson, des konkreten „Investors“.

Es dürfte für Stainz einzigartig sein, dass ein ortsfremder Investor, der Geld anlegen und ein gutes Geschäft machen möchte, sich nach vorheriger Absprache mit der Gemeindeführung erst an einem Weinberg einkauft, als er damit rechnen kann, über die aufgebauten Beziehungen mit der Gemeindeführung innerhalb von 2 Monaten die ersten Millionen durch eine Umwidmung in Bauland zu generieren.

Es dürfte sogar für Stainzer Verhältnisse einzigartig sein, mit welcher Hartnäckigkeit die Gemeindeführung seit dem Sommer 2019 nach dem Motto „Tarnen und Täuschen“ mit der Vorenthaltung von Informationen, der Veröffentlichung von Unwahrheiten, der Missachtung fundamentaler Verfahrensvorschriften, mit Fehlinformationen, Drohungen und der überheblichen Zuversicht agiert, dass man mit diesem Vorgehen „durchkommen“ werde.

12.2. Andere Unternehmer, nämlich jene, die sich an die geltenden Rechtsvorschriften halten, müssen mit ihren Projekten und Bauführungen im Rahmen des Erlaubten verbleiben – und damit massive „Standortnachteile“ in Kauf nehmen.

Andere Privatpersonen – wie konkrete Bürger von Stainz – müssen sich gefallen lassen, in einem bereits kompakt besiedelten Teil der Gemeinde eine zunächst zugesagte und im Entwurf des ÖEK 1.00 aufscheinende Baulandausweisung wieder zu verlieren.

Im konkreten Fall wurde einem Bürger der MG Stainz eine in der Auflage des April 2019 aufscheinende vergleichsweise kleine Baulandausweisung mit der folgenden (auszugsweise wiedergegebenen Begründung) wieder entzogen:

*„Es stellt sich aufgrund von mehreren Einwendungen heraus, dass eine Erweiterung des Baulandes negativ erachtet wird. [...] Da sich das gegenständliche Gebiet in einer **Hanglage** befindet, kommt es häufig zu **Überflutungen** bzw. ist das gegenständliche Gebiet nicht gut für Bebauung geeignet. [...] Die Ausweisung von Bauland bzw. neue bauliche Anlagen wären daher nicht dienlich, da **zunehmende Oberflächenversiegelung** die **Situation verschlechtert, auch durch die Schaffung von neuen, allfällig neuen Verkehrsflächen**. Dementsprechend würde sich folglich auch das **Verkehrsaufkommen** erhöhen, welches in **mehr Emissionen** resultiert. Darüber hinaus wird die Kritik geübt, den Landwirten die **Bewirtschaftung einzugrenzen** und sollen die bestehenden Landwirte geschützt werden. Das **Siedlungsbild einer landwirtschaftlich geprägten Gegend** soll gewahrt werden, kann man doch **direkt auf das Stainzer Schloss und auch vom Schloss auf das gegenständliche Gebiet blicken**.“*

12.3. Exakt **diese Erwägungen gelten im Fall des Engelweingartens zu 100%** und werden hier als Einwendungen zusammengefasst:

- Unterhalb des Engelweingartens, dessen Großteil erst vor etwa 10 Jahren mit EU-Fördermitteln neu angelegt wurde, kommt es bei Niederschlägen bereits jetzt zu wahren **Schlammبächen**, die sich über angrenzende Liegenschaften ergießen.
- Die geplante **enorme Versiegelung** auf der Kuppe und im Weingarten umfasst ja bei Weitem nicht nur die geplanten Hotel-Bruttogeschosflächen von etwa 3500 m². Auffahrten, eine äußere Parkfläche von etwa 4000 m² (Aussage DI Krasser am 14.11.2023), Wege zwischen den Hotelanlagen, befahrbare Wege zu den 11 Chalets und laut Räumlichem Leitbild eine Vergrößerung jedes 70 m²-Grundflächen-Chalets um weitere 30% an zulässigen Außenanlagen sind vorgesehen.
- Die **derzeit völlig ungenügende Erschließung für den Verkehr** ist weder für den vorhandenen engen Weg, der laut GPS-Dienstleistern und Beschilderung zum Engelweingarten führt, noch für die ansässige Bevölkerung zumutbar. Ein **enormer Anstieg an Verkehr und Emissionen auf einem dafür nicht geeigneten Straßenabschnitt** ist zu erwarten.
- Die **Bestockung des historischen Engelweingartens** würde (und das ist dem Bauamt der MG Stainz nachweislich bekannt) zu einem massiven Teil jedenfalls **ausgerissen** werden, um die enormen Bauarbeiten zumindest 18 Monate lang zu führen. Eine Rückpflanzung der Reben nach so langer Zeit ist ausgeschlossen. Eine Pflicht zur teilweisen Neupflanzung zwischen den Gebäuden, deren Ausmaß aus den aufgelegten Unterlagen nicht einmal klar hervorgeht, dient ausschließlich kosmetischen Zwecken und kann den **finalen Funktionsverlust des Weingartens, von dessen Renommée die MG Stainz als „Heimat des Schilchers“ lebt**, niemals wieder gutmachen.
- Der Engelweingarten liegt **höher und exponierter als das bereits erhöht errichtete Schloss Stainz, sodass wechselseitig die volle Einsehbarkeit**

gegeben ist. Der Engelweingarten gehört damit zu den wenigen gänzlich exponierten Blickfängen der Gemeinde. Man stelle sich vor, was einem sonstigen privaten Bauwerber gesagt würde, der in einer solchen Lage Tausende von Quadratmetern mehrstöckig verbauen, dazu 11 Einfamilienhäuser „zur Einrahmung“ errichten, Nebengebäude mit Flachdächern hinstellen und ein in der Dunkelheit beleuchtetes riesiges Infinity-Pool auf die Kuppe des Engelweingartens stellen wollte.

- **Dem Investor, dessen Partikularinteressen die MG Stainz seit 2019 bedient, soll all dies in unsachlicher Bevorzugung zugestanden und ermöglicht werden.**

Wer kann da im Gemeinderat noch reinen Gewissens „mitmachen“?

- 12.4. Nach der Judikatur des VfGH sind Umwidmungen bei Willkür bzw. unsachlicher Begünstigung von Sonderinteressen rechtswidrig, z.B. wenn die Umwidmung einen der Gemeinde nicht genehmen Liegenschaftserwerb verhindern soll, diese der Sanierung einer rechtswidrigen Bauführung dient, oder, wie im gegenständlichen Fall, bestimmte Liegenschaftseigentümer unsachlich begünstigt werden sollen (vgl. Berka, Flächenwidmungspläne auf dem Prüfstand, JBl. 1996, 69, 78 mwN).

Aus dem in dieser Eingabe bereits dargestellten zeitlichen Ablauf der Ereignisse kann hier nur der Schluss gezogen werden, dass die großflächige Umwidmung des Gebietes im Bereich des Engelweingartens eine zwischen dem Investor und dem vormaligen Bürgermeister der MG Stainz (bzw. der damaligen und aktuellen Gemeindeführung) abgesprochene Sache war und ist. Wäre diese Vorgehensweise zulässig, würde es in der MG Stainz und österreichweit bald keine derartigen Orte mehr geben und wären binnen kürzester Zeit alle „interessanten“ Lagen unwiderruflich verbaut.

Erinnert wird in diesem Zusammenhang an die schriftliche Stellungnahme der Rechtsvertretung des Investors im Zuge der Vorbereitung der Gemeinderatssitzung im März 2021. Die beauftragte Rechtsanwaltskanzlei forderte statt den damals angedachten 13.000 m² Bauland eine weitere Vergrößerung und machte klar, dass man bei gutem Geschäftsgang eine spätere Ausweitung des Projektes anstrebt brachte zu den Einwendungen des Lands Steiermark, die warnend auf die äußerst exponierte Lage und besondere Sensibilität des gegenständlichen Landschaftsbereiches verwies (siehe Punkt 6. dieses Schriftsatzes) wie folgt vor:

Der Einwand, die gegenständliche Liegenschaft befände sich in einer „exponierten Lage“ und in einem sensiblen Landschaftsbereich ist hinsichtlich der Festlegung eines TSSP, zumindest in dieser Pauschalität, deplatziert. Die Begrifflichkeit „sensibler Landschaftsbereich“, „in exponierter Lage“ lassen sich näherungsweise übersetzen mit „schön“ und „mit guter Aussicht“. Wo sollte denn ein TSSP im ländlichen Bereich sonst errichtet werden, wenn nicht an einem schönen Ort mit guter Aussicht?

In diesen Einwendungen des Investors (Verfasserin Kanzlei HBA, 12.2.2021) sind der Zugang und die wahren **Absichten des Investors geradezu zur Kenntlichkeit entstellt.**

Die Gemeindeführung der MG Stainz ihrerseits hat dies sehenden Auges zugelassen, aus nicht nachvollziehbaren Gründen unterstützt und setzt nun nach dem Aufliegen zahlreicher Unregelmäßigkeiten alles daran, das Megaprojekt am Engelweingarten um jeden Preis durchzubringen.

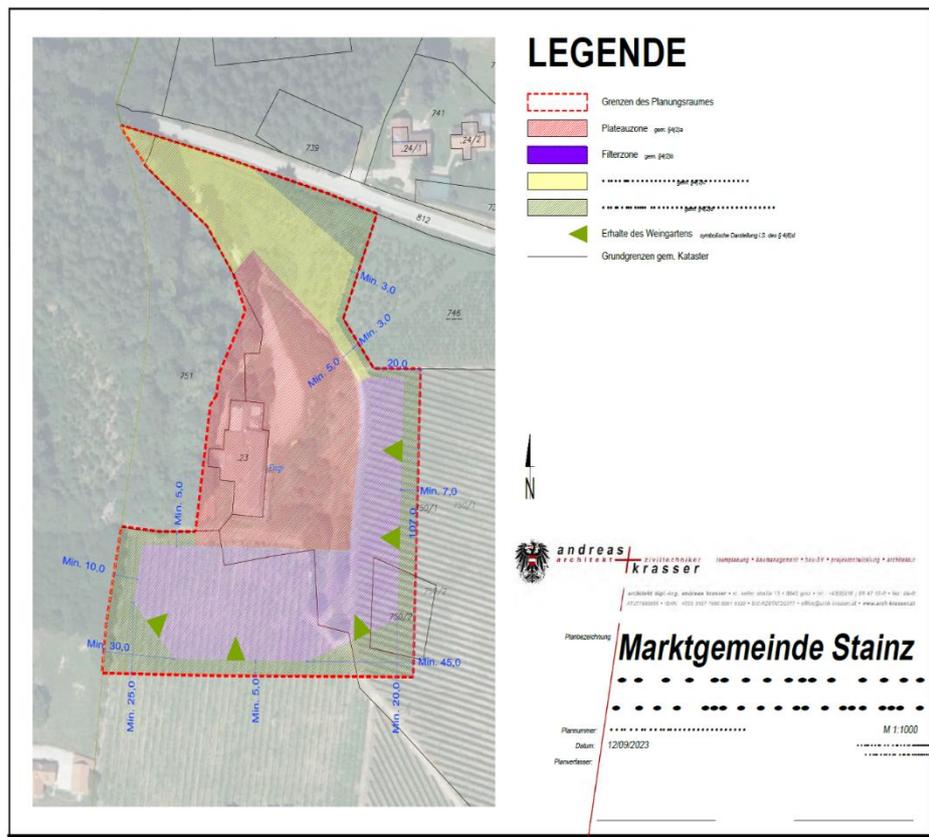
13. Keine nachvollziehbare Interessenabwägung; im Widerspruch zu den formulierten Raumordnungszielen droht unwiderbringlicher Verlust

13.1. Unter Sachlichkeitsgesichtspunkten ist es nicht nachvollziehbar, inwiefern die großflächige Baulandwidmung im Engelweingarten bzw. die Errichtung eines massiven Hotelkomplexes im öffentlichen Interesse bzw. im Interesse der MG Stainz liegen soll. Ergänzend zu den bereits angeführten Umständen sind die folgenden Punkte aus lokalkultureller Sicht und damit als Lebensgrundlage des „Schilcherlandes“ essentiell:

- Der Engelweingarten in Stainz hat als Weinanbau bereits seit Jahrhunderten Bestand. Der Name ist auf die um etwa 1700 aus Italien zugewanderte Familie De Angelis zurückzuführen, welche damals den Weingarten erwarb.
- Historisch verbürgt ist auch ein Besuch des Engelweingartens im Jahr 1847 durch Kaiser Ferdinand I. und Erzherzog Johann als erster gewählter Bürgermeister der Marktgemeinde Stainz. Es ist auch kein Zufall, dass Erzherzog Johann den letzten Tag seines Lebens, an dem er in Stainz weilte, als Gast im Engelweingarten verbracht hat.
- Der Engelweingarten war für Generationen von Stainzern ein identitätsstiftender Ort. Seit dem frühen 19. Jahrhundert ist dieser gastliche, öffentliche Raum ein Platz des Zusammenkommens für die Stainzer Bevölkerung gewesen, an dem die wichtigen Feste des Lebens gefeiert wurden.
- Es bedarf in diesem Zusammenhang wohl keiner Erwähnung, dass die touristische Attraktivität einer Gemeinde wie der MG Stainz gerade auch daraus resultiert, dass es hier noch „grüne“, nämlich nicht bzw. kaum verbaute Natur- und Kulturlandschaften gibt, die mit ihren Weingärten und Hügeln dem Schilcherland erst ihren Charakter geben. Durch das geplante Hotel- und Chaletprojekt würde aber nicht nur das derzeitige Plateau im Bereich des Engelweingartens weithin sichtbar verunstaltet werden, es soll zudem der jahrhundertealte Weingarten selbst großflächig entfernt bzw. verbaut werden.
- Dieser Ort soll ein für exklusive Gäste gedachtes Ressornt werden, den die Stainzer – sofern der Investor seine Pläne durchbringt – nicht einmal mehr über den seit Jahrhunderten bestehenden, derzeitigen Wanderweg begehen könnten. Damit wäre ein nicht wiedergutzumachender Schaden für das Orts- und Landschaftsbild verbunden. **Durch die beabsichtigten Veränderungen des Baugrundes und die großflächige Versiegelung / Verbauung würde dieses Stück Stainzer Kulturlandschaft unwiderbringlich zerstört werden. Es wäre für alle künftigen Generationen verloren.**
- In diesem Zusammenhang muss auch noch darauf hingewiesen werden, dass die MG Stainz mit der derzeitigen Auflage Tür und Tor für eine **Abtragung der Kuppe des Engelweingartens in einem Ausmaß von mehreren Metern** öffnet. Die vorliegenden Pläne des Architekturbüros Hohensinn ergeben in Zusammenschau

mit den in der Auflage ersichtlichen „Zonen“, dass das Plateau des Engelweingartens künstlich eingeebnet und damit deutlich vergrößert werden soll. Nur so ist es möglich, die großen Gebäude, den Infinity-Pool und Teile der Chalets „am Plateau“ unterzubringen und damit vorzutäuschen, man habe die Geländekanten des Weingartens respektiert.

- Dies lässt sich eindeutig aus der nachstehenden Darstellung (rote „Plateauzone“) ersehen:



- Jeder, der jemals im Engelweingarten war, kennt die Größe des derzeitigen Plateaus und die steil abfallende Böschung im Osten der Kuppe, die zu jenem Weg abfällt, der nun als Teil des rot bezeichneten „Plateaus“ ausgewiesen ist.

Es bleibt empörend, mit welchem Zynismus die Gemeindeführung sich darauf zu verlassen scheint, dass niemand aus der Bevölkerung, dem Gemeinderat oder der Aufsichtsbehörde die aufgelegten Unterlagen tatsächlich liest, diese Umstände erkennt und deren Rechtswidrigkeit aufzeigt.

- 13.2. Die geplante Vorgehensweise und das auf dieses konkrete Projekt des Investors maßgeschneiderte Räumliche Leitbild widersprechen den Zielsetzungen, die im ÖEK 1.00 der Marktgemeinde Stainz formuliert wurden, wo es unter anderem heißt:

- Wortlaut zum ÖEK, S. 13: „Landwirtschaftliche Flächen, die sich für **Weinanbau** besonders eignen, sind im Sinne einer **landwirtschaftlichen Schwerpunktsetzung** zu **sichern**:

Z.18 Bewahrung der denkmalgeschützten und -würdigen Gebäude, Objekte, Bodendenkmäler und Bodenfundstätten vor Beeinträchtigungen und Bestandsgefährdungen (k, m, l, ++).

Z.19 Wahrung des naturräumlichen Erscheinungsbildes für die als Touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegten Gebiete im Rahmen weiterführender Planungstätigkeiten und Umsetzungsmaßnahmen (k, m, l, ++).

Z.20 Sicherung der hochwertigen Böden für die landwirtschaftliche Nutzung, durch geeignete raumordnungspolitische Maßnahmen (l, +).

- Sicherung der bedeutenden landwirtschaftlichen Flächen, die für Weinanbau und Sonderkulturen besonders geeignet sind im Sinne landwirtschaftlicher Schwerpunktsetzung und damit Sicherung von Arbeitsplätzen (1-6).

- Wortlaut zum ÖEK, S. 18: Die „traditionelle, historisch tradierte Einrichtung“, nämlich das Ausflugsgasthaus am Engelweingarten, soll „**saniert**“ werden. Zugleich werden die Ziele der „Bewahrung der **bestehenden Bestockung** und der **Baumbestände**“ [Anm.: „Bestockung“ kann bereits im Wortsinn nur Wein-Stöcke in den Weingärten der Gemeinde meinen], der „Bewahrung des naturräumlichen Erscheinungsbildes“ und der „Bewahrung der Blickbeziehungen“ formuliert.

Z.14 Sanierung und Entwicklung der traditionell, historisch tradierten Einrichtung (Hotel- und Gastrobetrieb) Engelweingarten und Etablierung als Destination für den sanften Tourismus (Festlegung als Touristischer Siedlungsschwerpunkt) mit Komplementärnutzungen unter Berücksichtigung der gegebenen (Landschafts-)Strukturen (k, m, l, ++). Dabei sind das Räumliche Leitbild für das gegenständliche Gebiet bzw. nachfolgende Punkte zu beachten:

- Bewahrung des naturräumlichen Erscheinungsbildes.
- Bewahrung der bestehenden Bestockung und der Baumbestände.
- Eine Änderung des Geländeverlaufes ist nur im unbedingt notwendigen Maß zulässig, soll dieser möglichst in der bestehenden Form erhalten bleiben (Geländeänderungen unter Anwendung von Steinschlichtungen sind unzulässig).
- Bewahrung der Blickbeziehungen.
- Berücksichtigung der bestehenden Strukturen zur Erhaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.

- Die Erläuterungen zum ÖEK, S 38, führen aus: „Das historische Haus“ ist eng mit der Geschichte des Schilchers verbunden, verfügt über eine „**einzigartige Lage**“ und Fernsicht und wird aufgrund dieser Alleinstellungsmerkmale in einem Atemzug mit dem Schloss Stainz genannt. Es soll daher **saniert** bzw. erhalten werden.

Beim derzeit geschlossenen Restaurant und Gasthof Engelweingarten handelt es sich, um eine weit über die Gemeindegrenzen hinaus bekannte Gaststätte. Es liegt ca. 3 km außerhalb des Hauptortes von Stainz auf einer Seehöhe von 530 m und bietet entsprechend, eine atemberaubende Fernsicht sowie einen einzigartigen Blick auf den Hauptort und das Schloss Stainz. Das historische Haus mit seinem Weingarten ist mit der Geschichte des Schilchers eng verbunden. Markierte Wanderwege starten oder gehen direkt am Haus vorbei.

Das Haus bietet grundsätzlich ein gemütliches Stüberl und eine Veranda mit Kachelofen, eine Panoramaterasse, ruhige und stilvolle Gästezimmer und einen großzügigen Parkplatz.

Es bestehen Planungen, den Engelweingarten zu sanieren und durch komplementäre Nutzungen zu ergänzen. Aus diesem Grund erfolgt die Festlegung eines Touristischen Siedlungsschwerpunktes (mit Ausschluss für die Errichtung von Zweitwohnsitzen) zur Schaffung der Möglichkeit, neben den bestehenden Strukturen auch weitere touristische Nutzungen bei Bedarf im direkten Umgebungsbereich als Ergänzung zum Hotel- und Gastrobetrieb etablieren zu können. Somit werden der Bestandsbereich inkl. Parkplatz und der direkte Umgebungsbereich als Gebiet mit baulicher Entwicklung für Erholung (Potenzial) festgelegt. Aufgrund der besonde-

- 13.3. Es wesentlicher Punkt der ursprünglichen Planungsüberlegungen der Gemeinde war es offenbar auch, dass **der Bevölkerung** die Nutzung des historischen Traditionsgasthauses ermöglicht werden bzw. erhalten bleiben soll. Dies war auch ein Thema in der außerordentlichen Gemeinderatssitzung der MG Stainz am 17.5.2022, anlässlich derer zahlreiche Gemeinderäte deponierten, dass nach ihrem Verständnis ausschließlich eine Wiederinbetriebnahme des (geschlossenen) Gasthauses im Engelweingarten im Vorfeld der Beschlussfassung über die Schaffung eines Touristischen Siedlungsschwerpunktes im Ausmaß von 9.630 m² Thema gewesen sei.

Dabei äußerten die Gemeinderäte ihr Befremden darüber, dass bei dem nunmehr beschlossenen „Mammutprojekt“ laut Aussage des Investors (G. Ganster) gar nicht vorgesehen war, dass die Gemeindebürger von Stainz das neue Restaurant nutzen könnten, sondern eine für die Öffentlichkeit möglicherweise nicht zugängliche Hotelanlage errichtet werden sollte.

- 13.4. Inzwischen ist nachweislich belegbar, dass das historische Haus nicht saniert, sondern ersatzlos „geschleift“ werden soll, denn ein entsprechender **Abbruchbescheid** wurde vom „Investor“ bereits beantragt. Laut persönlicher Aussage des neuen Eigentümers wäre die lokale Bevölkerung von der Tagesnutzung der neu geplanten Luxuseinrichtungen tatsächlich ausgeschlossen. Damit wäre für die örtliche Bevölkerung der Engelweingarten als Identifikations- und Erholungsort endgültig „Geschichte“.

14. Zusammenfassend: Die geplante, großflächige Baulandausweisung im Engelweingarten widerspricht daher den von der Marktgemeinde Stainz selbst formulierten Planungszielen wie folgt:

- 14.1. Gefährdung statt Sicherung der für den Weinbau geeigneten Flächen:

Hochwertige Böden, insbesondere solche, die sich für **den Weinbau** eignen, sollen für die Landwirtschaft erhalten bleiben und ist insofern eine **landwirtschaftliche Schwerpunktsetzung** vorgesehen. Welche Fläche eignet sich besser für den Weinbau, als ein jahrhundertalter Weingarten, der seit vielen, vielen Generationen

bewirtschaftet wird, und „eng mit der Geschichte des Schilchers verbunden“ ist? **Es hätte daher entsprechend den raumordnungsrechtlichen Vorgaben des ÖEK 1.00 eine landwirtschaftliche und nicht eine touristische Schwerpunktsetzung zu erfolgen gehabt.**

Überdies ist es unzulässig, dass der Weingarten selbst, wie dies nun geplant ist, großflächig verbaut werden soll, denn es handelt sich um eine „bedeutende“ landwirtschaftliche Fläche, die „für den Weinbau besonders geeignet“ ist. Diese ist aber nach den Vorgaben des ÖEK „zu sichern“, was im Besonderen für den Engelweingarten gilt, für welchen ganz konkret das Ziel der „Bewahrung der Bestockung“ (= Weingarten) formuliert wurde.

Die großflächige Entfernung und Verbauung dieser „Bestockung“ widerspricht daher ebenfalls den im ÖEK explizit formulierten Zielen.

14.2. Abbruch statt Erhaltung des historischen Ausflugsghasthauses:

Das Ausflugsghasthaus sollte nach den Vorgaben des ÖEK als „traditionelle, historisch tradierte Einrichtung“ saniert, also im notwendigen Ausmaß renoviert bzw. repariert werden und dann der Bevölkerung wiederum als Gasthaus und Treffpunkt zur Verfügung stehen. Tatsächlich ist ein Komplettabriss des historischen Gasthauses geplant.

14.3. Ausschluss der lokalen Bevölkerung:

Nach den Vorgaben bzw. Erläuterungen des ÖEK handelt es sich beim Engelweingarten um eine Lokalität, die aufgrund ihrer Lage und Bedeutung **einzigartig** ist, in einem Atemzug mit dem Schloss Stainz genannt wird, und nach den Intentionen des ÖEK der Gemeindebevölkerung zur Verfügung stehen soll, weil es sich um einen identitätsstiftenden Ort und eine Art „Wahrzeichen“ der Gemeinde handelt.

Die geplante Verbauung würde zur Folge haben, dass die gesamte Örtlichkeit der Gemeindebevölkerung praktisch **gar nicht mehr zur Verfügung steht**, was einer „kulturellen Enteignung“ gleichkommt und somit in unzulässiger Weise den Intentionen und Vorgaben des ÖEK widerspricht.

14.4. Keine nachvollziehbaren, vielmehr unsachliche Auswahlkriterien:

Hätte die durchzuführende Interessensabwägung jemals stattgefunden, gäbe es außer den Partikularinteressen des „Investors“ überhaupt kein nachvollziehbares Argument dafür, ein sogar für die erfolgreichsten steirischen Tourismusgebiete überdimensioniertes Hotel mit Wellnessangebot mitten in einem schützenswerten historischen Weingarten errichten zu wollen.

14.5. Wirtschaftliche Nachteile für den örtlichen Tourismus, Nachteile für die Siedlungszentren durch negative Effekte der sog. „Zersiedlung“

Dazu wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die oben bereits angeführten Einwendungen verwiesen.

15. Zusammenfassende Betrachtung:

- 15.1. Zusammengefasst widerspricht das Vorgehen der MG Stainz zahlreichen Normen und Vorgaben der Gemeindeordnung, der Landesgesetze, des Gleichbehandlungsgebotes (um nur einige zu nennen).
- 15.2. Die großflächige Baulandwidmung samt Ausweisung als TSSP im Engelweingarten widerspricht eklatant den von der Gemeinde Stainz selbst formulierten Raumordnungszielen.
- 15.3. Erst nach Formulierung der Ziele der Raumordnung im April 2019 wurde die (unsachliche) Begünstigung des Investors als Einzelperson abgesprochen, da der Investor offenbar nicht näher bekannte Beziehungen zum damaligen Bürgermeister, der Gemeindeführung und offenbar auch Mitarbeitern der Landesregierung aufgebaut hat.
- 15.4. Mit dieser von uns bekämpften Auflage wird versucht, im Nachhinein eine Begründung und Rechtfertigung für ohne Planungsabsichten bzw. Grundlagenforschung und unter Missbrauch der Vorgaben des Gemeinderechtes herbeigeführte Umwidmung des Engelweingartens im Jahr 2021 sowie ein Feigenblatt für den derzeitigen, untauglichen Versuch einer Sanierung dieses rechtswidrigen Vorganges zu liefern.
- 15.5. Entgegen der wiederholten offenen Druckausübung durch die Gemeindeführung ergibt sich auf Grund der dargestellten Vorgänge aus der – noch – bestehenden, aber rechtswidrigen Baulandwidmung im Sinne des im September 2021 beschlossenen ÖEK 1.00 und FWP 1.00 im Bereich des Engelweingartens kein wie immer gearteter Vertrauensschutz für den „Investor“.
- 15.6. Die dem Gemeinderat angedrohten zivil- und strafrechtlichen Folgen für den Fall einer Wiederherstellung der Vorwidmung, also die Umsetzung einer echten Neuüberlegung ausgehend von Grünland, entbehren jeder Grundlage. Diese Angstmache dient ausschließlich (i) dem Versuch der endgültigen Durchsetzung einer massiven Bereicherung des Investors durch die Umwidmung von 15.800 qm Weinberg in Bauland am schönsten Flecken der gesamten Weststeiermark und (ii) der Zerstörung dieses Fleckens zwecks Durchsetzung eines deplatzierten und überdimensionierten Luxushotel- und Chaletprojektes.
- 15.7. Die Gemeindeführung von Stainz scheut hingegen tatsächlich keine Kosten aus der Gemeindekasse, um die Wunschvorstellung eines machtvollen Investors unter Missbrauch und Umgehung der Vorgaben der Raumordnung und der gemeinderechtlichen Normen sowie unter fortgesetzter Fehlinformation von Gemeinderäten und Bürgern durchzusetzen. Diesem Vorgehen ist Einhalt zu gebieten.

III. ANREGUNG

Die Marktgemeinde Stainz möge die vorliegend aufgelegte ÖEK-Änderung 1.04 „Tourismus“ zurückziehen und das ÖEK 1.00 – den Engelweingarten betreffend – in der Fassung der Auflage vom 11.4.2019 ohne Ausweisung des TSSP Gasthof Engelweingarten erneut auflegen und beschließen, um einen rechtskonformen Zustand herzustellen und sich nicht weiteren möglichen Haftungen auszusetzen.

IV. ANTRAG

Es wird daher beantragt, sowohl die Einwendungen als auch die Anregung der EW zu berücksichtigen, von der geplanten Änderung des ÖEK Abstand zu nehmen bzw. dieses dahingehend abzuändern, dass hinsichtlich des Gebietes des Engelweingartens kein Touristischer Siedlungsschwerpunkt vorgesehen wird und den Stand des ÖEK 1.00 vom 11.4.2019 wiederherzustellen.

Graz, am 15.12.2023