

**Walter FAUNIE - Gutachten Dr. Kienastberger**

---

**Von:** <eveline.weiss@magistrat.waidhofen.at>  
**An:** <w.faunie@vfgg.gv.at>  
**Datum:** 28.10.08 09:13  
**Betreff:** Gutachten Dr. Kienastberger

---

Sehr geehrter Herr Dr. Faunie!  
Wie gestern vereinbart übersende ich Ihnen untenstehend das Gutachten von Dr. Kienastberger in der Sache WET.  
Mit freundlichen Grüßen

Büro Bürgermeister Mair  
Eveline Weiss  
Oberer Stadtplatz 28, 3340 Waidhofen/Ybbs  
Tel. 07442/511102  
Fax. 07442/511109

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu Ihrer Anfrage vom 9. September 2008 teile ich mit, dass der § 76 Abs. 1 der NÖ BO 1996 bei Änderungen eines Bebauungsplanes nur dann eine Entschädigung vorschreibt, " wenn dadurch die im Flächenwidmungsplan festgelegte Nutzung ausgeschlossen " wird.

Die Problematik dieser Maßnahme würde jedoch darin liegen, dass eine derartige Änderung sowohl den Vorgaben des Gesetzes ( §§ 68 ff. der NÖ BO 1996 ) als auch der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes zuwiderlaufen würde und daher in dem - zu erwartenden - Fall einer Anfechtung durch die Bauwerberin nicht standhalten würde ( wegen " Anlassänderung ", Widerspruch zur festgelegten Wohndichte im höherrangigen Flächenwidmungsplan, welche eine verdichtete Bebauung vorgibt, u.s.w. ).

In der Folge könnte ein allenfalls der Bauwerberin entstandener Verzögerungsschaden im Wege einer Amtshaftungsklage gegen die Stadtgemeinde geltend gemacht werden.

Abschließend darf bemerkt werden, dass das Ziel einer Bebauung mit bloß Ein- oder Zweifamilienhäusern nicht über einen Bebauungsplan, sondern viel eher über nach der letzten ROG - Novelle mögliche Beschränkung der Wohneinheiten im BW ( maximal 2 oder 3 ) erreichbar wäre. Auf diesen Fall würden jedoch die oben dargestellten Bedenken genauso zutreffen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Gerald Kienastberger  
Leiter der Abteilung  
Bau- und Raumordnungsrecht (RU1)  
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1  
Haus Nr. 16 (Haus Lilienfeld)  
Zimmer 16.224  
Telefon 0043 (0)2742/9005 DW 14590  
Fax DW 15160  
<mailto:post.rul@noel.gv.at>  
<http://www.noel.gv.at>