

# Stellungnahme der Bürgerinitiative Weitmannsiedlung zum Schreiben des Leiters der RU1

(7. Dezember 2008)

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte!

Am 27. Oktober 2008 hat der Gemeinderat der Statutarstadt Waidhofen/Ybbs einstimmig beschlossen, der Bürgerinitiative Weitmannsiedlung eine Stellungnahme zu dem oben genannten Schreiben zu ermöglichen.

Wir möchten diese Gelegenheit nutzen, um Ihnen unsere Sicht darzulegen:

## I. Das "Gutachten des Landes" ist kein Gutachten

Entgegen den in den lokalen Medien verbreiteten Informationen gibt es kein Gutachten des Landes, sondern nur ein e-Mail des Leiters der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht der NÖ Landesregierung Dr. Gerald Kienastberger. In diesem Schreiben wird nur abstrakt auf die geltende Rechtslage verwiesen. Daher kann mit einem bloßen Hinweis auf ein „Gutachten des Landes“ die Abweisung des Initiativantrags nicht begründet werden.

## II. Die Rechtsprobleme im einzelnen

Das Schreiben listet alle möglichen Probleme rechtlicher Natur auf, die theoretisch entstehen könnten, würde dem Initiativantrag auf Erlassung eines Bebauungsplans stattgegeben:

- Entschädigung nach § 76 Abs. 1 NÖ BauO
- Anfechtung des Bebauungsplans beim Verfassungsgerichtshof (Verstoß gegen §§ 68 ff der NÖ BauO, Anlassänderung, Widerspruch zur im höherrangigen Flächenwidmungsplan festgelegten Wohndichte)
- Verzögerungsschaden - Amtshaftungsklage

### 1. Keine Entschädigung nach § 76 Abs. 1 NÖ BauO

Der § 76 Abs. 1 NÖ BauO lautet:

*„Die Gemeinde hat auf Antrag des Eigentümers eines Grundstücks ... eine angemessene Entschädigung zu leisten, wenn durch Festlegungen des Bebauungsplans die im Flächenwidmungsplan festgelegte Nutzung **ausgeschlossen** wird.“*

Die im Flächenwidmungsplan für die Gründe um die ehemalige Weitmannvilla festgelegte Nutzung ist Bauland-Wohngebiet. Diese Nutzung würde durch die Erlassung des Bebauungsplans **nicht ausgeschlossen**, sondern nur eingeschränkt. So

eine Beschränkung der Ausnutzbarkeit von Grundflächen entspricht dem Wesen von Bebauungsplänen. Es kann daher ein Anspruch auf Entschädigung nach § 76 NÖ BauO damit nicht begründet werden.

Diese Rechtsansicht wird auch durch das e-Mail von Dr. Kienastberger gestützt: Der zweite Absatz des Mails kann nur so verstanden werden, dass keine Entschädigung zu leisten ist, dass es *jedoch* andere Probleme gibt.

Auf diese anderen Probleme wird nun näher eingegangen:

2. Die §§ 68 ff NÖ BauO 1996 enthalten die gesetzlichen Regelungen über Form und Inhalt von Bebauungsplänen sowie Bestimmungen über deren Erlassung.

Der Punkt 1 des Initiativantrags lautet: "Für die Grundstücke der EZ 120, KG Zell Arzberg soll ein Bebauungsplan erlassen werden". Wenn nun der Gemeinderat diesem Punkt des Initiativantrags zustimmt, dann ist damit noch kein Bebauungsplan erlassen. Dieser muss von den zuständigen Fachleuten im Detail erst ausgearbeitet werden. Dass bei dieser Ausarbeitung, dem Verfahren der Beschlussfassung und der Kundmachung des Bebauungsplans die gesetzlichen Vorgaben und insbesondere auch die §§ 68 ff der NÖ BauO zu befolgen sind, ist selbstverständlich.

Auch der Punkt 3 des Initiativantrags, die Erlassung einer **Bausperre**, dient diesem Ziel. Eine Bausperre hätte nämlich den unbestreitbaren Vorteil, dass ohne Druck eines konkreten Bauantrags ein rechtsrichtiger Bebauungsplan mit der nötigen Sorgfalt (Grundlagenforschung, Interessenabwägung) ausgearbeitet werden könnte.

3. Für das betroffene Areal gibt es derzeit nur einen Flächenwidmungsplan. Eine Änderung dieses Flächenwidmungsplans wird nicht beantragt.

Ein Bebauungsplan, der genauere Regeln hinsichtlich der Bebauung festlegt, existiert noch nicht. Daher kann der Initiativantrag gar keine Änderung des Bebauungsplans fordern, es wird die *Erlassung eines ersten Bebauungsplans* beantragt.

Das ist wichtig, denn nur für eine *Änderung* – nicht aber für eine Ersterlassung - eines Bebauungsplans werden im § 73 der NÖ BauO strenge Bedingungen festgelegt, um insbesondere auch das Vertrauen des Grundstückseigentümers in einen bestehenden Bebauungsplan zu schützen.

#### **4. Keine "Anlassgesetzgebung", weil kein Bauantrag vorliegt**

Einen faktischen Anlass für die Erlassung des Bebauungsplans gibt es natürlich: Die Wohnbaugenossenschaft WET hat Skizzen eines Bauprojekts präsentiert, dessen Realisierung jeden Rahmen sprengen würde und insbesondere auch gegen die §§ 54 und 56 der NÖ BauO (harmonische Einfügung in die Umgebung, Ortsbild) verstoßen

würde. Trotzdem hat der Bürgermeister erkennen lassen, dass er das Projekt genehmigen würde. Der Gemeinderat hätte da keine Möglichkeit mehr einzugreifen.

Dieser Sachverhalt ist der Anlass für die Aktivitäten der Bürgerinitiative.

Es gibt aber zweifelsohne sachliche - raumplanerische - Gründe für eine gemäßigte Verbauung. Diese müssen im Zuge einer Grundlagenforschung festgestellt und dokumentiert werden. Und weil es diese Gründe gibt, stellt der Umstand, dass der Bebauungsplan anlässlich eines skizzenhaft präsentierten Projekts erlassen wird, keine Gesetzeswidrigkeit dar.

## **5. Kein Widerspruch zur festgelegten Wohndichte im höherrangigen Flächenwidmungsplan**

Im Flächenwidmungsplan ist für einen großen Teil der Liegenschaft die Wohndichteklasse b) festgelegt. Wohndichteklasse b) bedeutet *60 bis 120* Einwohner/ha.

Der Initiativantrag fordert, dass im Bebauungsplan "die Bebauungsweise, die Bebauungsdichte und die Bebauungshöhe so festgelegt werden, dass sie jenen der bebauten Grundstücke der Nachbarn" entsprechen. Auf diesen Grundstücken stehen Ein- und Zweifamilienhäuser. Wenn man davon ausgeht, dass in einem Einfamilienhaus (auf 500 m<sup>2</sup>) 3 bis 4 Personen wohnen, dann wäre das eine Dichte von *60 bis 80* Einwohner/ha.

Das wäre kein Widerspruch zum höherrangigen Flächenwidmungsplan, sondern nur eine Konkretisierung des Flächenwidmungsplans: Der Flächenwidmungsplan räumt einen Ermessensspielraum von 60 bis 120 Einwohner/ha ein. Und innerhalb dieses Rahmens wird eine Art der Bebauung verordnet, die dem Gebot des § 86 Nö BauO, bei der Erlassung des Bebauungsplans auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen, Rechnung trägt.

6. Das e-Mail von Dr. Kienastberger weist auch darauf hin, dass ein "allenfalls der Bauwerberin entstandener **Verzögerungsschaden** im Wege einer Amtshaftungsklage geltend gemacht werden könnte".

So eine Klage wäre erfolgreich, wenn bei der Erstellung des Bebauungsplans durch ein

- *rechtswidriges* und
- *schuldhaftes* Verhalten der Gemeindeorgane der Wohnbaugenossenschaft WET ein
- *Schaden* verursacht würde.

Keine dieser Voraussetzungen trifft aber zu. Wir gehen davon aus, dass die fachkundigen und erfahrenen Beamten des Magistrats (sorgfältig und nicht fahrlässig) einen rechtmäßigen Bebauungsplans erarbeiten werden, der einer Anfechtung beim Verfassungsgerichtshof - nur dieser könnte die Rechtswidrigkeit feststellen - jedenfalls standhalten würde. Außerdem liegt derzeit noch gar kein Bauantrag vor. **Es kann also gar nichts verzögert werden.**

Es geht auch nicht darum, die Bebauung zu verzögern, sondern die Regeln für die Bebauung festzulegen. Dies ist letztlich auch im Interesse des Grundeigentümers, denn dann kann er sein Projekt von vornherein so gestalten, dass der Bauantrag mit großer Wahrscheinlichkeit genehmigt wird, andernfalls er bei Abweisung des Bauantrags den frustrierten Aufwand für die Planung und das Verfahren zu tragen hätte.

7. Die Bürgerinitiative Weitmannsiedlung hat von Anfang an darauf hingewiesen, dass die **Wurzel des Übels im Flächenwidmungsplan** liegt.

Im Jahr 2002 wurde der Flächenwidmungsplan für große Teile des Areals rund um die ehemalige Weitmannvilla geändert. Es wurden Teile von Forst in Bauland umgewidmet. Es war dies der klassische Fall einer Anlassänderung, an deren Gesetzmäßigkeit mit Recht gezweifelt werden kann. So ist es völlig rätselhaft, auf Basis welcher Flächenbilanz damals die Notwendigkeit der Widmung zusätzlichen Baulands begründet wurde - man bedenke einerseits das Überangebot an Wohnungen in Waidhofen und andererseits die Bedeutung des Areals für das Orts- und Landschaftsbild. Die Interessen der Anrainer wurden bei der Umwidmung massiv missachtet, und es stellt sich die Frage, ob überhaupt die öffentlichen Interessen mit den Interessen des Grundstückseigentümers abgewogen wurden. Eine ausführliche Auflistung der vielfältigen – vermuteten - Rechtsverletzungen finden Sie auf [www.weitmannsiedlung.at](http://www.weitmannsiedlung.at) unter "Umwidmung".

Für die Sanierung dieses Mangels gibt es grundsätzlich zwei Wege.

Ein Weg wäre, den fehlerhaften Flächenwidmungsplan zu korrigieren und – ganz so wie Dr. Kienastberger es im letzten Absatz seines e-Mails vorschlägt - auf den Liegenschaften rund um die ehemalige Weitmannvilla die Widmungsart "Bauland-Wohngebiet" um den Zusatz "maximal zwei Wohneinheiten" zu ergänzen (§ 16 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz).

Für diese Änderung des Flächenwidmungsplans wäre eine **Grundlagenforschung** notwendig, die sich nicht nur auf die 12.000 m<sup>2</sup> rund um die ehemalige Weitmannvilla beschränkte, sondern es müsste die ganze Weitmannsiedlung raumplanerisch neu begutachtet und bewertet werden. An sich eine gute Idee, die schon einmal - vergeblich - in einer "Petition an Herrn Bgm. Mair und Herrn Landesrat Sobotka" herangetragen wurde (s. [www.weitmannsiedlung.at](http://www.weitmannsiedlung.at) unter "Petition und Initiativantrag").

Der andere Weg ist der, den der Initiativantrag vorschlägt: Im Rahmen des bestehenden Flächenwidmungsplans soll durch einen Bebauungsplan die Verbauung in die durch öffentliche Rücksichten gebotenen Bahnen gelenkt werden. Es soll ein **rechtskonformer Bebauungsplan** erlassen werden, der dem Magistrat der Stadt als Baubehörde erster Instanz einen Rahmen vorgibt, so dass letztlich nur ein den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechendes und für alle Beteiligten akzeptables Projekt genehmigt werden kann.

In diesem Sinne bitten wir Sie um Unterstützung unseres Antrags.

Für die Bürgerinitiative Weitmannsiedlung:

Dipl.-Ing. Dr. Walter Faunie

Dipl.-Ing. Wilhelm Junker

Beilage: e-Mail Dr. Kienastberger