

RETTET ■ RETTER ■ MUTHSAM

RECHTSANWÄLTE

EINSCHREIBEN

An den
Magistrat der Stadt Waidhofen an der Ybbs
Abteilung Bauamt
Hammergasse 3/1
3340 Waidhofen an der Ybbs
vorab per-E-Mail: post@waidhofen.at

DR. GEORG RETTER, M.B.L.
MAG. RICARDA RETTER
MAG. MAXIMILIAN MUTHSAM

selbständige Rechtsanwälte in Kooperation

Roseggerstraße 16/2
3500 Krems an der Donau

M office@ra-retter.at
W www.ra-retter.at
T +43 2732 74455
F +43 2732 74455 10

Zeichen: WY-GB2-1-0002-2025-45

Krems an der Donau, 18.12.2025 GR/TK

Unser Zeichen: 120/25

1. Einschreiter:

Rigler GmbH
Wiener Straße 52
3340 Waidhofen an der Ybbs

vertreten durch:

Dr. Georg Retter M.B.L. (R207786)
Rechtsanwalt
Roseggerstraße 16/2
3500 Krems an der Donau

2. Einschreiter:

Elisabeth Rigler
Oberer Stadtplatz 17
3340 Waidhofen an der Ybbs

vertreten durch:

Dr. Georg Retter M.B.L. (R207786)
Rechtsanwalt
Roseggerstraße 16/2
3500 Krems an der Donau

3. Einschreiter:

Franz Stressler
St. Johann 98
3352 St. Peter in der Au

vertreten durch:

Dr. Georg Retter M.B.L. (R207786)
Rechtsanwalt
Roseggerstraße 16/2
3500 Krems an der Donau

4. Einschreiter:

Michaela Zehetner
Rien 29
3340 Waidhofen an der Ybbs

vertreten durch:

Dr. Georg Retter M.B.L. (R207786)
Rechtsanwalt
Roseggerstraße 16/2
3500 Krems an der Donau

5. Einschreiter:

Zehetner & Streßler OG
Ybbstorgasse 3
3340 Waidhofen an der Ybbs

vertreten durch:

Dr. Georg Retter M.B.L. (R207786)
Rechtsanwalt
Roseggerstraße 16/2
3500 Krems an der Donau

■ Fremdgeldkonto:
Kremser Bank und Sparkassen AG
IBAN AT242022800000175687
BIC SPKDAT21XXX

■ Honorarkonto:
Raiffeisenbank Krems eGen
IBAN AT713239700000045708
BIC RLNWATWWWKRE

■ Gebührenkonto:
Kremser Bank und Sparkassen AG
IBAN AT332022800000294835
BIC SPKDAT21XXX

6. Einschreiter:

Thomas Piaty
Unterer Stadtplatz 39
3340 Waidhofen an der Ybbs

vertreten durch:

Dr. Georg Retter M.B.L. (R207786)
Rechtsanwalt
Roseggerstraße 16/2
3500 Krems an der Donau

7. Einschreiter:

Raimund Harreither
Markt 128
3334 Gaflenz

vertreten durch:

Dr. Georg Retter M.B.L. (R207786)
Rechtsanwalt
Roseggerstraße 16/2
3500 Krems an der Donau

8. Einschreiter:

Isabella Harreither
Markt 128
3334 Gaflenz

vertreten durch:

Dr. Georg Retter M.B.L. (R207786)
Rechtsanwalt
Roseggerstraße 16/2
3500 Krems an der Donau

wegen: Erlassung des Teilbebauungsplanes Waidhofen Stadt und
Festlegung von Schutzzonen

I. VOLLMACHTSBEKANNTGABE

II. STELLUNGNAHME

I.

In umseits rubrizierter Rechtssache geben die Einschreiter bekannt, dass sie mit ihrer rechtsfreundlichen Vertretung Herrn Rechtsanwalt Dr. Georg Retter, M.B.L., 3500 Krems an der Donau, Roseggerstraße 16/2, beauftragt haben und beruft sich dieser auf die ihm erteilte Vollmacht gemäß § 8 RAO.

II.

Zum Entwurf der Erlassung des Teilbebauungsplanes Waidhofen Stadt und Festlegung von Schutzzonen erstatten die Einschreiter hinsichtlich der angedachten Schutzzonen nachstehende

STELLUNGNAHME:**1. Keine Interessenabwägung:**

1.1. Eine der grundlegenden Anforderungen bei der Erlassung von Raumordnungsplänen (so auch Teilbebauungsplänen), durch die eine davor zulässige Bebauung eines bestimmten Grundstücks eingeschränkt wird, ist nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH die **Abwägung** der für die Erlassung sprechenden (öffentlichen) Interessen mit den Interessen der jeweils betroffenen Grundeigentümer. Diese **Interessenabwägung** samt den zugrundeliegenden, konkret auf das jeweilige Grundstück bezogenen **Grundlagenerhebungen**, muss in den Akten über das Zustandekommen des betreffenden Raumplanungsaktes dokumentiert sein (vgl. *W.Pallitsch/Ph.Pallitsch/W.Klewein*, Kommentar NÖ Baurecht, 12. Auflage, Seite 1953).

1.2. **Dem gesamten (!) Planungsbericht ist jedoch nicht einmal ansatzweise eine solche Interessenabwägung zu entnehmen:** Beabsichtigt sind nicht nur geringfügige Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten, sondern massivste Beschränkungen. Mit der beabsichtigten Verordnung soll die Zulässigkeit künftiger Bauführungen bis ins Detail reglementiert bzw. sogar verboten werden, bis hin zur Frage der Zulässigkeit von Türbeschlägen (!).

Derartige weitgehende Eigentumsbeschränkungen von im Bauland gelegenen Objekten sind verfassungsrechtlich aber ohne eine Abwägung zwischen den für die Beschränkungen sprechenden öffentlichen Interessen einerseits und den Interessen des jeweiligen Grundeigentümers andererseits im höchsten Maße **verfassungswidrig**.

Der Planungsbericht behandelt nur die (angeblich) für die Verordnung von Schutz-zonen sprechenden Argumente, insbesondere historische Belange. Der Planungsbericht beschäftigt sich aber **in keinster Weise** mit den gegen die einschränkenden Maßnahmen sprechenden Argumente, wie beispielsweise die zu erwartende Bevölkerungsfucht aus dem Stadtkern, den durch die Einschränkungen massiv steigenden Baukosten, etc. Wären jedoch lediglich nur die für die angedachten Beschränkungen sprechenden Rücksichten maßgeblich, würde das Gesetz als **formalgesetzliche Delegation** wirken, was gegen Art. 18 Abs 1 und 2 B-VG verstößt. Nur das Überwiegen des öffentlichen Interesses an einer Schutz-zonenverordnung, also triftige Gründe, welche eine solche Verordnung geradezu als notwendig erscheinen lassen, sollen die Vernachlässigung des Individualinteresses nach der Judikatur des VfGH aber rechtfertigen. Ob eine Rücksicht wichtig ist, muss an den gegen die Erlassung der Schutz-zonenverordnung sprechenden Rücksichten gemessen werden. Daraus ergibt sich, dass Schutz-zonenverordnungen nur soweit erlassen werden dürfen, als es das **Übergewicht** der dafür sprechenden Rücksicht erfordert. Eine solche Interessenabwägung wurde aber nicht vorgenommen!

Schutz-zonen sind durch Verordnung des Stadtrates als Teil eines Bebauungsplanes zwar grundsätzlich möglich. Solche Schutz-zonen schränken die Bebaubarkeit ein, um diesen Schutz zu gewährleisten. Die **verfassungsrechtliche Zulässigkeit** solcher Regelungen hängt allerdings von der Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse (zum Beispiel Kulturerbe) und dem Eigentumsrecht des jeweiligen Grundstückseigentümers ab, wobei die Eingriffe **verhältnismäßig** sein müssen, um nicht gegen die Grundrechte auf Eigentumsfreiheit und dem Gleichheitssatz zu verstoßen. Aus diesen verfassungsrechtlichen Grundsätzen folgt, dass die Erlassung derart umfangreicher Beschränkungen der Bebaubarkeit **ohne eine entsprechende Interessenabwägung verfassungsrechtlich unzulässig** sind.

2. **Fehlende gesetzliche Grundlage:**

- 2.1. Ein Teilbebauungsplan gemäß §§ 29f NÖ ROG 2014 ist eine **Durchführungsverordnung** zum NÖ ROG 2014. Eine Durchführungsverordnung darf gemäß dem Legalitätsprinzip des Art. 18 Abs 1 und 2 B-VG ausschließlich aufgrund einer **gesetzlichen Ermächtigung** ergehen. Was in einem Teilbebauungsplan geregelt werden darf (und was nicht) wird also durch einfachgesetzliche Bestimmungen, im Konkreten das NÖ ROG 2014, determiniert.

Der Gemeinderat darf also nur solche Regeln vorsehen, die vom Gesetz als zulässige Inhalte eines Bebauungsplanes vorgezeichnet sind, ansonsten es an der notwendigen Vorausbestimmtheit des Verordnungsinhaltes durch das Gesetz fehlt und wäre dem

Verordnungsgeber im Sinne einer formalgesetzlichen Delegation eine dem Gesetzgeber sublimierende Aufgabe zugewiesen, was Art. 18 Abs 1 und Abs 2 B-VG widersprechen würde (*W.Pallitsch/Ph.Pallitsch/W.Kleewein*, Kommentar NÖ Baurecht, 12. Auflage, Seite 1946 unten).

Gemäß § 30 Abs 1 Z 1 NÖ ROG 2014 dürfen in einem Bebauungsplan Schutzzonen für einen baukünstlerisch und historischer haltungswürdigen Baubestand festgelegt werden. Welche zulässigen Regelungsinhalte für eine Schutzzone mittels Verordnung festgelegt werden dürfen, ergibt sich ebenfalls aus dem Gesetz, nämlich aus **§ 30 Abs 2 Z 11**, **§ 31 Abs 7** und insbesondere **§ 31 Abs 8 NÖ ROG 2014**. **Andere gesetzliche Ermächtigungen, was in Schutzzonen durch den Ordnungsgeber geregelt werden darf, enthält das NÖ ROG 2014 nicht!** Mit anderen Worten: In einem Teilbebauungsplan, mit welchem Schutzzonen verordnet werden, darf für solche Schutzzonen ausschließlich das geregelt werden, was in einer der genannten Bestimmungen vorgesehen ist. Andere Regelungsinhalte dürfen nicht verordnet werden!

Gemäß **§ 30 Abs 2 Z 11** NÖ ROG 2014 darf in Schutzzonen die Errichtung von **Tankstellen** und **Abstellanlagen** verboten werden.

Gemäß **§ 31 Abs 7** NÖ ROG 2014 können für Schutzzonen unter gewissen Voraussetzungen abweichende Festlegungen betreffend der **Bauklasse** festgelegt werden.

Gemäß **§ 31 Abs 8** NÖ ROG 2014 darf in Schutzzonen

- der **Abbruch** von Gebäuden, ausgenommen nach § 35 Abs 2 NÖ BauO 2014, verboten werden und
- für Bauvorhaben nach § 14 Z 1 bis 3 und § 15 Abs 1 Z 17 (gemeint: § 15 Abs 1 Z 1 lit b) NÖ BauO 2014, die anzuwendende **Bauform** und **Technologie** vorgeschrieben werden.

Andere Regelungsinhalte dürfen nicht verordnet werden!

- 2.2. Die Regelungen, welche der Entwurf des Teilbebauungsplanes betreffend Schutzzonen vorsieht, gehen jedoch weit über die genannten zulässigen Regelungsinhalte hinaus. Diese haben somit **keine gesetzliche Grundlage** und sind somit klar **gesetzwidrig!** Hierbei sind insbesondere zu nennen:

(i) **Ad § 2 Z 4 (allgemeine Vorschriften):**

Der Verordnungstext will alle „*Neu-, Zu- und Umbauten*“ erfassen. Dies ist unzulässig: Gemäß den oben zitierten Bestimmungen der §§ 30 Abs 2 Z 11, 31 Abs 7 und insbesondere 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 dürfen nur für **bestimmte** Bauvorhaben in einer Schutzzonen Regelungen erlassen werden.

Insbesondere aus § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 ergibt sich, dass nicht alle Neu-, Zu- und Umbauten umfasst sind, sondern lediglich Bauvorhaben nach § 14 Z 1 bis 3 und § 15 Abs 1 Z 17 (gemeint: § 15 Abs 1 Z 1 lit b) NÖ ROG 2014. § 14 Z 3 NÖ BauO 2014 unterwirft aber nicht sämtliche Umbauten einer Bewilligungspflicht, sondern nur jene, die die Standsicherheit tragender Bauteile, den Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasser beeinträchtigen oder Nachbarrechte verletzen könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte.

Weiters enthält der Katalog der anzeigepflichtigen Vorhaben gemäß § 15 NÖ BauO 2014 zahlreiche Tatbestände, jedoch lässt der Gesetzgeber in § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 Regelungen in Schutzzonen nur für Maßnahmen gemäß § 15 Abs 1 Z 1 lit b NÖ BauO 2014 zu, also betreffend Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, innerhalb eines Abstandes von 7m von der vorderen Grundstücksgrenze.

Weiters sollen Regelungen nicht nur hinsichtlich der Bebauungsstruktur, der Proportionen, der Dachform und der Fassadengestaltung getroffen werden, sondern auch hinsichtlich des „*Volumen*“. Dies ist ebenfalls unzulässig:

Gemäß § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 dürfen nur die anzuwendende Bauform und die Technologie vorgeschrieben werden. Das „*Volumen*“ eines Baukörpers ist jedoch etwas völlig anderes als die „*Bauform*“: Der Begriff „**Bauform**“ wird im NÖ ROG 2014 nicht näher definiert, weshalb das Begriffsverständnis des § 56 NÖ BauO 2014 heranzuziehen ist. § 56 NÖ BauO 2014 unterscheidet klar und eindeutig zwischen Bauform und Bauvolumen. Aus § 56 NÖ BauO 2014 folgt somit, dass Bauform und Bauvolumen etwas völlig Unterschiedliches sind. Aus diesem Grund dürfen betreffend des „*Volumen*“ eines Baukörpers gemäß § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 keine Regelungen für eine Schutzzone getroffen werden.

Baukörper:

Laut Entwurf soll nicht nur Struktur und Proportionen erhalten werden, sondern auch die **Kubatur**. Die Kubatur, also das Volumen, ist – wie erwähnt – nicht unter den Begriff „*Bauform*“ des § 31 Abs 8 NÖ BauO 2014 zu subsumieren. Der Begriff „*Bauform*“ findet sich nämlich in § 56 NÖ BauO 2014, sodass das Begriffsverständnis des Wortes „*Bauform*“ jenem des § 56 NÖ BauO 2014 entspricht. § 56 NÖ BauO 2014 unterscheidet jedoch (u.a.) zwischen Bauform und Ausmaß des Bauvolumens. Bauform und Bauvolumen haben daher völlig unterschiedliche Begriffsinhalte, ansonsten der Gesetzgeber in § 56 NÖ BauO 2014 diese beiden Begriffe nicht unterschieden hätte.

Aus diesem Grund darf betreffend die Kubatur eines Baukörpers in der Verordnung für Schutzzonen keine Regelung getroffen werden. Die gesetzliche Ermächtigung des § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 („Bauform“) deckt Regelungen zur „Kubatur“ nämlich nicht ab.

Auch Regelungen hinsichtlich der zulässigen oberirdischen **Geschosse** sind unzulässig: Wie bereits erwähnt darf für Bauvorhaben nach § 14 Z 1 bis 3 und § 15 Abs 1 Z 17 NÖ BauO 2014 (gemeint § 15 Abs 1 Z 1 lit b) nur die anzuwendende Bauform und Technologie vorgeschrieben werden. Die Anzahl der zulässigen Geschosse ist daher kein Regelungsinhalt in einer Schutzzonenverordnung.

Dächer:

Die Anordnung, dass Materialien in dunklen gedämpften **Farbtönen** (rot, rotbraun, dunkelgrau in der Art historischer Dachdeckungen) zu verwenden sind und Verblechungen in der **Farbe** der Dachdeckung zu fassen sind sowie glänzende **Metallflächen** unzulässig sind, sind ebenfalls rechtswidrige Regelungsinhalte: Wie erwähnt gestattet § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 nur Vorschriften hinsichtlich der anzuwendenden Bauform und Technologie, nicht jedoch hinsichtlich der zu verwendenden Farbe oder Materialität.

Aus demselben Grund ist auch die Anordnung, dass Schornsteine und Kaminköpfe in geputzter Massivbauweise, Sichtziegelmauerwerk oder mit vergleichbarem Material zu gestalten sind, unzulässig, da dies nicht die Bauform betrifft. Auch die Vorschreibung hinsichtlich der Materialität der Dachtraufen und Schneefänge ist unzulässig, da die Materialität nicht unter die Begriffe „Bauform“ oder „Technologie“ im Sinne des § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 fällt. Weiters sind die Regelungen hinsichtlich der Lage, Größe und Anzahl von **Dachflächenfenstern** unzulässig, da die Lage, Größe oder die Anzahl von Dachflächenfenstern (im Gegensatz zu Gaupen) nichts mit der Bauform eines Baukörpers gemein haben.

Die weiteren Einschränkungen für die Schutzzonen II und III hinsichtlich der Materialität bei Dachrisen und Verkleidungen im Dachbereich sowie auf Gaupen sind aus demselben Grund unzulässig. Die Materialität ist kein Regelungsinhalt, der im Rahmen einer Schutzzonenverordnung gemäß § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 vorgeschrieben werden kann.

Ebenso sind die weiteren Einschränkungen für die Schutzzonen III und IV betreffend **Gartenhütten** unzulässig: Wie bereits erwähnt, dürfen gemäß § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 in Schutzzonen Regelungen nur für gewisse Bauvorhaben vorgeschrieben werden, nämlich Bauvorhaben gemäß § 14 Z 1 bis 3 und § 15 Abs 1 Z 1 lit b NÖ BauO 2014. § 17 Z 8 NÖ BauO 2014 stellt jedoch gewisse Gerätehütten, nämlich solche mit einer überbauten Fläche von nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m im Bauland bewilligungs-, anzeige- und meldefrei. Durch die undifferenzierte Erfassung von

sämtlichen Gerätehütten im Verordnungstext werden sohin auch Gerätehütten reglementiert, die weder von § 14 Z 1 bis 3 noch von § 15 Abs 1 lit b NÖ BauO 2014 umfasst sind.

Schließlich sind auch die Regelungen betreffend Material und Farbwahl bei Neueindeckungen von Dächern unzulässig, da die Materialität und die Farbwahl etwas anderes ist als die Bauform im Sinne des § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014.

Fassaden:

Die Anordnungen, dass sich die **Materialität** am Bestandsgebäude zu orientieren hat, die **Farbgebung** im charakteristischen Farbspektrum des Stadtbildes zu erfolgen hat, **Anstrichsysteme** im Einvernehmen mit der Baubehörde festzulegen sind, an Fassaden sichtbar geführte **Leitungen** unzulässig sind, das Anbringen von **Vollwärmeschutzverkleidungen** nicht zulässig ist sowie eine etwaige **Beleuchtung** von Fassaden mit der Baubehörde abzustimmen ist, sind allesamt unzulässig:

Hinsichtlich dieser Regelungen besteht keine gesetzliche Grundlage, da die Bauform eines Baukörpers und die Technologie etwas anderes sind als Farbgebung, Materialität, Anstrich, Beleuchtung, etc.

Betreffend das Verbot der Anbringung von **Vollwärmeschutzverkleidungen** ist auch noch folgendes festzuhalten: Die nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung bei Gebäuden ist ein bloß anzeigepflichtiges Vorhaben gemäß § 15 Abs 1 Z 2 lit d NÖ BauO 2014. § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 gestattet jedoch nur Regelungen für Bauvorhaben nach § 14 Z 1 bis 3 und § 15 Abs 1 Z 1 lit b NÖ BauO 2014, nicht also betreffend des anzeigepflichtigen Tatbestandes gemäß § 15 Abs 1 Z 2 lit d NÖ BauO 2014. Das Verbot der Anbringung von Vollwärmeschutzverkleidungen hat daher keine gesetzliche Grundlage.

Auch betreffend der vorgesehenen Abstimmungspflicht für **Fassadenbeleuchtungen** ist festzuhalten, dass die Beleuchtung von Fassaden weder ein bewilligungspflichtiges Vorhaben gemäß § 14 Z 1 bis 3 NÖ BauO 2014 darstellt noch ein anzeigepflichtiges Vorhaben gemäß § 15 Abs 1 Z 1 lit b NÖ BauO 2014. Für die Vorschriften betreffend Beleuchtung von Fassaden besteht daher keine gesetzliche Grundlage.

Hinsichtlich der ergänzenden Vorschriften für die Schutzzonen I und II sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonen III ist folgendes auszuführen: Auch diese Regelungsinhalte sind überschießend, da sie unberücksichtigt lassen, dass bloße **Instandsetzungsmaßnahmen** im Sinne des § 17 Z 3 NÖ BauO 2014 bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben sind. Wenn also bei den Instandsetzungsmaßnahmen die Konstruktionsart beibehalten sowie Formen und Farben von außen sichtbarer Flächen nicht wesentlich verändert werden, handelt es sich um ein bewilligungs-, anzeige- und meldefreies Vorhaben. Die Vorschriften, dass gewisse Bauteile zwingend zu erhalten

sind bzw. gar nicht entfernt werden dürfen (!) oder bei bereits erfolgter Überformung wieder auf den ursprünglichen Bauteil zurückzuführen sind, sind Regelungen, die keine Bauvorhaben gemäß § 14 Z 1 bis 3 oder § 15 Abs 1 Z 1 lit b NÖ BauO 2014 darstellen. Wenn zum Beispiel eine Tür getauscht werden soll, die Konstruktionsart beibehalten und die Form und die Farbe von außen sichtbaren Flächen hierbei nicht wesentlich verändert wird, handelt es sich weder um ein bewilligungs-, noch ein anzeigepflichtiges Vorhaben im Sinne des § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014, weshalb die im Verordnungsentwurf vorgesehenen Regelungsinhalte keine gesetzliche Ermächtigung haben.

Hinsichtlich der ergänzenden Regelungen für die Schutzzonenkategorien III und IV betreffend Materialität ist auf das oben bereits mehrfach Erwähnte zu verweisen, nämlich dass die Materialität nicht mit der Bauform eines Baukörpers gemein hat.

Fassadenbegrünungen:

Ein Verbot von Fassadenbegrünungen ist unzulässig und widerspricht § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014. Zwar darf – wie erwähnt – in Schutzzonen die anzuwendende Bauform und Technologie vorgeschrieben werden, ein Verbot von Fassadenbegrünungen ist aber unzulässig, da eine Fassadenbegrünung nichts mit der Bauform eines Gebäudes gemein hat.

Türen, Toren und Fenster:

Aus den bereits erwähnten Gründen sind die Vorschriften betreffend das anzuwendende Material und der Farbgebung für Türen, Toren und Fenstern unzulässig, da diese Vorschriften in § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 keine Deckung finden. Aus diesem Grund ist auch das generelle Verbot von **Außenjalousien** und **Markisen** unzulässig. Zwar darf in Schutzzonen die anzuwendende Bauform und Technologie vorgeschrieben werden, ein generelles Verbot von Außenjalousien und Markisen findet in dieser Gesetzesbestimmung jedoch keine Deckung.

Die Verbote betreffend das **Verkleben** von Glas sowie des Einbaus von **Ventilatoren** und **Klimaanlagen** innerhalb der Fensterflächen sind ebenfalls unzulässig, da es sich hierbei um keine bewilligungspflichtigen oder anzeigepflichtigen Vorhaben gemäß § 14 Z 1 bis 3 und § 15 Abs 1 Z 1 lit b NÖ ROG 2014 handelt.

Hinsichtlich der **Erhaltungspflicht** der historischen Eingangstüren und deren Beschläge ist abermals darauf hinzuweisen, dass bloße Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 17 Z 3 NÖ BauO 2014 keiner bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben darstellen und daher auch keine Regelung in einer Schutzzonenverordnung unterworfen werden können.

Betreffend die Vorschriften für Material und Farbgebung bei Neuanfertigungen von Toren, Türen, Fenstern sowie Schaufenstern im Geschäftsportal ist abermals darauf hinzuweisen, dass Materialität und Farbwahl nicht unter den Begriff „Bauform“ des § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 subsumiert werden können.

Weiters sind die ergänzenden Bestimmungen für die Schutzzonen I und II sowie die erhaltenswerten Teile der Schutzzone III, wonach der Tür-, Tor- und Fensterbestand inklusive Beschläge zu **erhalten** ist und bei einem **Tausch** stilwidrige Bestände rückzuführen sind, unzulässig: Gemäß § 17 Z 3 NÖ BauO 2014 ist die Instandsetzung von Bauwerken bewilligungs-, anzeige- und meldefrei, sofern die Konstruktionsart beibehalten sowie Formen und Farben von außen sichtbarer Flächen nicht wesentlich verändert werden. Durch die beabsichtigte Regelung will der Ordnungsgeber eine gesetzliche Bestimmung abändern. Die Abänderung gesetzlicher Bestimmungen mittels einer Durchführungsverordnung ist jedoch unzulässig.

Generelle Verbote von Rollläden, Außenjalousien und Markisen ist ebenfalls unzulässig, da derartige bauliche Maßnahmen keiner Bewilligungs- oder Anzeigepflicht im Sinne der §§ 14 Z 1 bis 3 oder § 15 Abs 1 lit b NÖ BauO 2014 unterliegen.

Antennen, technische und haustechnische Anlagen:

Zu den **Lüftungsanlagen**: Lüftungsanlagen im Sinne des § 17 Z 4 NÖ BauO 2014 sind bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben und können daher diesbezüglich keine Regelungen in einer Schutzzonenverordnung getroffen werden.

Betreffend **Klimaanlagen**: Klimaanlagen an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden sind gemäß § 15 Abs 1 Z 3 lit b 2. Spiegelstrich NÖ BauO 2014 bloß anzeigepflichtig. Klimaanlagen mit einer Nennleistung von mehr als 70 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden (ausgenommen jene nach § 15 Abs 1 Z 3 lit b) sind bloß meldepflichtig. Klimaanlagen mit einer Nennleistung von nicht mehr als 70 kW sind gemäß § 17 Z 7 NÖ BauO 2014 bewilligungs-, anzeige- und meldefrei. Daraus folgt: Klimaanlagen sind weder bewilligungspflichtig gemäß § 14 Z 1 bis 3 noch anzeigepflichtig gemäß § 15 Abs 1 Z 1 lit b NÖ BauO 2014. Betreffend Klimaanlagen dürfen daher ebenfalls keine Regelungen in eine Schutzzonenverordnung aufgenommen werden. Die genannten anzeigepflichtigen Maßnahmen sind im Rahmen des Anzeigeverfahrens ausschließlich unter dem Blickwinkel des § 56 NÖ BauO 2014 zu prüfen.

Betreffend **Sonnenkollektoren** und **Photovoltaik-Anlagen**: Diese fallen ebenfalls weder unter § 14 Z 1 bis 3 noch unter § 15 Abs 1 Z 1 lit b NÖ BauO 2014, sondern unter § 15 Abs 1 Z 3 NÖ BauO 2014, weshalb für Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen und ähnliches mangels gesetzlicher Grundlage keine einschränkenden Regelungen verordnet werden dürfen. Diese technischen Anlagen sind in Schutzzonen im Rahmen

des Anzeigeverfahrens ebenfalls ausschließlich unter dem Blickwinkel des § 56 NÖ BauO 2014 zu prüfen.

Werbeeinrichtungen und Geschäftsportale:

Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung für Werbezwecke bzw. Werbemaßnahmen fallen unter den Anzeigetatbestand des § 15 Abs 1 Z 3 lit c NÖ BauO 2014 und nicht unter § 15 Abs 1 Z 1 lit b NÖ BauO 2014. Aus diesem Grund dürfen Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung für Werbemaßnahmen bzw. Werbezwecke in Schutzzonen nicht reglementiert werden, derartige Maßnahmen sind im Rahmen des Anzeigeverfahrens ausschließlich unter dem Blickwinkel des § 56 NÖ BauO 2014 zu prüfen.

Einfriedungen und Nebengebäude:

§ 15 Abs 1 Z 1 lit b NÖ BauO 2014 normiert eine Anzeigepflicht lediglich für Einfriedungen, die gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet sind innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze. Der Verordnungsentwurf sieht aber undifferenziert für alle **Einfriedungen** Regelungen vor, was von § 15 Abs 1 Z 1 lit b NÖ BauO 2014 nicht gedeckt ist. Unabhängig davon sind einschränkende Regelungen hinsichtlich der Materialwahl nicht vom Gesetzestext („Bauform“) gedeckt, da die Materialwahl nicht mit der Bauform gemein hat.

Weiters sieht der Verordnungsentwurf einschränkende Regelungen undifferenziert für **Gerätehütten**, **Gewächshäuser** und **Swimmingpools** vor. Gemäß § 17 Z 8 NÖ BauO 2014 ist die Aufstellung einer Gerätehütte und eines Gewächshauses mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m bei Wohngebäuden im Bauland aber ebenso bewilligungs-, anzeige- und meldefrei wie gemäß § 17 Z 2 NÖ BauO 2014 die Herstellung von Schwimmteichen, Naturpools und Gartenteichen, mit einer Wasserfläche von nicht mehr als 200 m² und die Auf- oder Herstellung von sonstigen Wasserbecken und Behältern mit einem Fassungsvermögen von nicht mehr als 50 m³. Gemäß § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 dürfen für bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben, da diese weder unter § 14 Z 1 bis 3 noch unter § 15 Abs 1 Z 1 lit b NÖ BauO 2014 fallen, einschränkende Regelungen verordnet werden.

(ii) ad § 2 Z 5 (ergänzende Bebauungsvorschriften für die einzelnen Schutzzonenkategorien):

In der Kategorie I soll der Abbruch von Gebäuden bzw. **Gebäudeteilen** generell unzulässig sein. In der Kategorie II soll der Abbruch von Gebäuden bzw. **Gebäudeteilen** dann unzulässig sein, wenn dies von der Schutzzonenkommission untersagt wird.

Diese Anordnungen finden in § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 keine Deckung, da gemäß dieser Bestimmung nur der Abbruch von Gebäuden, nicht aber auch jener von bloßen Gebäudeteilen in einer Schutzzone verboten werden darf.

(iii) ad § 2 Z 6 (Schutzzonekommission):

Das NÖ ROG 2014 enthält **keine Ermächtigung**, dass der Gemeinderat **per Verordnung** eine Schutzzonekommission bestellen darf, dem noch dazu in gewissen Bereichen eine Entscheidungsbefugnis bei baubehördlichen Bewilligungs- oder Anzeigeverfahren zukommen soll, wie zum Beispiel betreffend die Zulässigkeit eines Abbruchs in Kategorie I oder II (vgl § 5 Z 5 des Verordnungsentwurfs).

Völlig verfehlt sind auch die Regelungen, **wann** die Schutzzonekommission beizuziehen ist. Gemäß Verordnungsentwurf ist für jegliche „*Neu-, Zu- und Umbauten*“ sowie für „*anzeige- und meldepflichtige*“ Vorhaben gemäß NÖ BauO 2014 ein Schutzzonegutachten durch die Schutzzonekommission zu erstellen. Hierbei übersieht der Verordnungsentwurf allerdings komplett, dass nicht alle Neu-, Zu- und Umbauten von § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 umfasst sind, sondern nur solche gemäß § 14 Z 1 bis 3 NÖ BauO 2014. Umbauarbeiten fallen daher nur dann in die Regelungskompetenz des Gemeinderates, wenn gemäß § 14 Z 3 NÖ BauO 2014 die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Nachbarrechte verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte. Alle anderen Umbaumaßnahmen sind vom § 14 Z 3 NÖ BauO 2014 nicht umfasst und können daher auch nicht in den Anwendungsbereich der Schutzzoneverordnung und damit in die Aufgabenbefugnis der Schutzzonekommission fallen.

Weiters sind nicht jegliche Anzeigeverfahren von § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 umfasst, sondern lediglich jene gemäß § 15 Abs 1 Z 17 (gemeint: § 15 Abs 1 Z 1 lit b) NÖ BauO 2014, also lediglich Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze. Für alle anderen anzeigepflichtigen Vorhaben gemäß § 15 NÖ BauO 2014 enthält § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 keine gesetzliche Ermächtigung.

Mangels Anführung des § 16 NÖ BauO 2014 (meldepflichtige Vorhaben) in § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 besteht auch keine gesetzliche Ermächtigung des Ordnungsgebers, für meldepflichtigen Vorhaben Regelungen in einer Schutzzoneverordnung festzulegen und kann folglich in der Verordnung nicht normiert werden, dass für meldepflichtige Vorhaben ein Schutzzonegutachten zu erstellen ist.

Unabhängig davon sind die Regelungen in § 2 Abs 6 des Verordnungsentwurfes zur Schutzzonenkommission in vielen Bereichen **lückenhaft**: Insbesondere wird nicht geregelt, ob die Kommission einstimmig oder mehrheitlich entscheidet. Ebenso ist nicht geregelt, aufgrund welcher inhaltlichen Parameter die Schutzzonenkommission überhaupt zu entscheiden hat. Ein derart ungebundenes Ermessen ist jedoch verfassungswidrig. Ungeklärt ist auch, wer die Geschäftsordnung der Schutzzonenkommission aufstellt und welchen Inhalt diese haben darf.

3. **Generelle Unzulässigkeit der Schutzzonenkategorien III und IV:**

- 3.1. § 30 Abs 2 Z 1 NÖ ROG 2014 enthält eine Verordnungsermächtigung lediglich für Schutzzonen, die einen **baukünstlerisch** oder **historisch erhaltungswürdigen Baubestand** aufweisen.

Der Verordnungsentwurf für die Schutzzonenkategorie III führt jedoch aus, dass die in dieser Schutzzonenkategorie III befindlichen Objekte lediglich einen geringen individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert aufweisen und in ihrer äußeren Erscheinung bereits deutlich überformt sind. Ensemblewirksam seien diese Objekte laut Verordnungsentwurf nur deshalb, da sich diese in Hinblick auf Proportion, Situierung und ähnliches als zum Erhalt des charakteristischen Ortsbilds wesentlich erweisen würden.

Hier übersieht der Verordnungsentwurf, dass jene Teile des Baulandes, die für Proportion oder ähnliches relevant sind, gemäß § 30 Abs 2 Z 2 NÖ ROG 2014 nur als **sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete** ausgewiesen werden dürfen, nicht allerdings als Schutzzonen gemäß § 30 Abs 2 Z 1 leg cit (vgl. *W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein* NÖ Baurecht, 12. Auflage an Anm. 10 zu § 30 NÖ ROG 201).

Unabhängig davon übersieht der Verordnungsentwurf, dass nicht baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdige Baubestände – sofern sie für das Ortsbild relevant sein sollten – ausschließlich im Rahmen des § 56 NÖ BauO 2014 beurteilt werden dürfen.

- 3.2. Umso weniger nachvollziehbar ist die Ausweisung von Objekten in einer Schutzzonenkategorie IV: Laut Verordnungsentwurf handelt es sich hierbei um Objekte, die überhaupt keinen (!) individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert aufweisen bzw. um unbebaute (!) Grundstücke. Gemäß § 30 Abs 2 Z 1 NÖ ROG 2014 dürfen Schutzzonen jedoch nur für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand verordnet werden, keinesfalls allerdings für Objekte, die keinen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand aufweisen oder sogar unbebaut sind.

4. Widerspruch zu den Bestimmungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes 2013 (§ 29 Abs 1 NÖ ROG 2014):

4.1. Die Ziele des örtlichen Raumordnungsprogrammes können im örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) konkretisiert werden. In Hinblick darauf, dass Teilbebauungspläne aufgrund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzungen, zu erlassen sind (§ 29 Abs 1 NÖ ROG 2014) dürfen sie einem in Verordnungsform erlassenen Entwicklungskonzept nicht widersprechen.

4.2. Derzeit in Geltung steht das Stadtentwicklungskonzept der Stadtgemeinde Waidhofen an der Ybbs aus dem Jahr 2013 (ÖEK 2013). Wie nachstehenden Ausführungen zeigen, **widerspricht** der Entwurf des Teilbebauungsplanes jedoch dem **ÖEK 2013** in zentralen Punkten:

(i) Als wesentliches Leitziel wurde im ÖEK 2013 die Ansiedlung von Einwohnern bzw. einer Verhinderung der Abwanderung von Einwohnern festgelegt. Als Ziel der Siedlungsentwicklung wurde festgelegt, eine proaktive Siedlungspolitik zu betreiben, um der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung entgegenwirken zu können. Gemäß ÖEK 2013 soll sich Waidhofen nicht nur nach außen hin entwickeln. Ziel soll es vor allem sein, im **Hauptzentrum** eine **Siedlungsentwicklung** zu forcieren. Hierbei sollen vor allem Waidhofner Jungfamilien angesiedelt werden.

Als Maßnahmen wurden hierbei beschlossen die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum (für zum Beispiel Jungfamilien), um das Wohnen im Stadtbereich wieder populärer zu machen. Bei baulichen Erweiterungen im Umfeld von Kulturdenkmälern sollen hierbei lediglich **Sichtbeziehungen gewahrt** werden, aber auch das typische Waidhofner **Stadtbild**. Die Kulturdenkmäler (Objekte) selbst stehen laut Maßnahmenkatalog unter ausreichend strengem denkmalschutzrechtlichem Schutz.

Aus dem Zielekatalog einerseits und dem Maßnahmenkatalog andererseits ist daher abzuleiten, dass die innerstädtische Siedlungsentwicklung vorangetrieben werden soll und im unmittelbaren Umfeld von Kulturdenkmälern die Sichtbeziehungen gewahrt und das Stadtbild erhalten werden soll. Die Objekte selbst sind laut ÖEK 2013 durch die strengen Vorschriften des DMSG ausreichend geschützt.

(ii) Der nunmehrige Entwurf läuft diesen Zielen und Maßnahmen im ÖEK 2013 jedoch diametral zuwider und steht daher in dessen krassen Widerspruch, da eine **Siedlungsentwicklung nach innen geradezu verunmöglicht** wird und **völlig ausufernd Regelungen für die einzelnen Objekte** getroffen werden sollen.

Der Entwurf widerspricht daher § 29 Abs 1 NÖ ROG 2014. Die vorgeschriebenen Maßnahmen bewirken genau das Gegenteil der Zielsetzung und Maßnahmen des ÖEK 2013, nämlich, dass keine vernünftige Jungfamilie sich innerstädtisch ansiedeln wird, da bauliche Maßnahmen im innerstädtischen Bereich gar nicht mehr bzw. nur unter massiven Kosten möglich sind.

5. Schwere inhaltliche Mängel des Verordnungsentwurfes:

5.1. Zur Schutzzonenkategorie I (Denkmalschutz):

Der Verordnungstext sieht vor, dass „für alle baulichen und gestalterischen Vorhaben“ Bewilligungen des BDA und der Baubehörde einzuholen sind. Dies ist völlig überschießend, da – wie erwähnt – gemäß § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 nur für **bestimmte** Bauvorhaben Regelungen getroffen werden können, nicht aber für alle baulichen und gestalterischen Vorhaben.

Weiters sieht der Verordnungstext folgendes vor: *„Liegt eine Teilung der Unterschutzstellung eines Objektes durch das Bundesdenkmalamt vor, gelten für die restlichen Teile des Objektes ohne Schutzstatus sowie die übrigen Objekte der betroffenen Liegenschaft gesonderte Bestimmungen. Auf derselben Liegenschaft befindliche Objekte ohne Denkmalschutzbestimmungen werden in der Plandarstellung zwar der Schutzzonenkategorie I zugeordnet, im Bauverfahren jedoch sind sodann die Vorgaben der Schutzzonenkategorie II anzuwenden, wenn sie einen historischen und baukonstruktiven Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen.*

Für Nebengebäude und weitere Objekte auf der betreffenden Liegenschaft innerhalb der im Plan festgelegten Schutzzonenkategorie I, die nicht in einem historischen und baukonstruktiven Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, geltend die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie III oder IV. Für die unbebauten Teile gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie IV.“

Diese Formulierung ist aus mehreren Gründen unzulässig:

Gemäß § 30 Abs 2 Z 1 NÖ ROG 2014 dürfen Schutzzonen nur für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen **Baubestand** verordnet werden. Das Gesetz bietet also keine Rechtsgrundlage dafür, baukonstruktiv mit einem denkmalgeschützten Hauptgebäude verbundene Gebäudeteile, die allerdings nicht geschützt sind, ohne weiteres und insbesondere ohne nähere Begründung (!) der Schutzzonenkategorie II zuzuordnen.

Noch weniger bietet das Gesetz eine Rechtsgrundlage dafür, baukonstruktiv gar nicht mit einem denkmalgeschützten Hauptgebäude verbundene Objekte ohne weiteres und ohne nähere Begründung (!) den Schutzzonenkategorie III oder IV zuzuordnen.

Auch ist die Verordnung dahingehend völlig unbestimmt, ob hier nun die Schutzzonenkategorie III oder IV gelten soll und ist die Verordnung daher entgegen dem Legalitätsprinzip des Art. 18 B-VG auch zu wenig determiniert.

5.2. Schutzzonenkategorie II (Schutzwürdigkeit):

Hier sieht der Verordnungstext unter anderem folgendes vor: *„Die Gebäudestrukturen äußerer Erscheinungsform sind zu erhalten, historische Einbauten und Oberflächen sind nach Möglichkeit in ihrer Originalsubstanz zu bewahren oder wiederherzustellen. Sollte dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich sein, sind sie in vergleichbarer Konstruktionsart, gleichwertigen Material und gleichwertiger baulicher Qualität zu erneuern“.*

Diese Bestimmung übersieht, dass Regelungen in Schutzzonen gemäß § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 nur für Bauvorhaben gemäß § 14 Z 1 bis 3 und § 15 Abs 1 Z 17 (gemeint: § 15 Abs 1 Z 1 lit b) NÖ BauO 2014 vorgesehen werden dürfen. Gemäß § 17 Z 3 NÖ BauO 2014 ist aber die **Instandsetzung** von Bauwerken, wenn die Konstruktionsart beibehalten sowie Formen und Farben von außen sichtbarer Flächen nicht wesentlich verändert werden, bewilligungs-, anzeige- und meldefrei. Eine Einschränkung dahingehend, dass dies nur dann gelten sollte, wenn dies möglich wäre, sieht § 17 Z 3 NÖ BauO 2014 nicht vor und kann die Verordnung daher mangels gesetzlicher Ermächtigung nicht strengere Regelungen vorsehen als das Gesetz selbst.

Weiters sieht der Verordnungsentwurf folgende Regelung vor: *„Für Nebengebäude und weitere Objekte auf der betreffenden Liegenschaft innerhalb der im Plan festgesetzten Schutzzonenkategorie II, die für sich selbst nicht schutzwürdig sind, geltend die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie III, wenn diese nicht in einem historischen und bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen. Für die unbebauten Teile gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie IV.“*

Diese Formulierung ist deshalb unzulässig, da aus der Verordnung heraus nicht beantwortbar ist, ob ein weiteres auf der Liegenschaft befindliches Objekt, welches sich in der Schutzzonenkategorie II befindet, schutzwürdig ist oder nicht, da die Verordnung das gesamte Grundstück der betreffenden Schutzzone zuweist. Aus der Verordnung heraus kann also **nicht beantwortet werden**, ob ein solches Gebäude in der betreffenden Schutzzonenkategorie II nunmehr der Kategorie II zuzuordnen ist oder der Kategorie III. Dies verstößt ebenfalls gegen das Determinierungsgebot des Art. 18 B-VG.

5.3. Schutzzonenkategorie III (Ensemblewirksamkeit):

Wie bereits weiter oben erwähnt vermengt der Verordnungsentwurf hierbei **Schutzzonen** gemäß § 30 Abs 2 Z 1 NÖ ROG 2014 und **sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete** gemäß § 30 Abs 2 Z 2 NÖ ROG 2014. Objekte nämlich, deren Strukturen oder Proportionen oder Gliederungen erhalten werden sollen, sind als erhaltungswürdige

Altbaugelände auszuweisen und nicht als Schutzzonen. Schutzzonen sind nur für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltenswürdigen Baubestand zulässig. Die Ensembleswirksamkeit ist ausschließlich unter dem Blickwinkel des § 56 NÖ BauO 2014 zu beurteilen.

5.4. Schutzzone IV (sonstige Objekte und Bereiche der Schutzzone):

Darunter versteht der Verordnungstext „sensible Übergangs- bzw. Pufferbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplans“. Diese sollen „*im unmittelbaren Umfeld geschützter oder schützenswerter Objekte Ensembles*“ liegen, obwohl sie „*keinen individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert aufweisen bzw. um unbebaute Grundstücke.*“

Die Festlegung derartiger Schutzzonen widerspricht diametral (!) § 30 Abs 2 Z 1 NÖ ROG 2014. Übergangs- bzw. Pufferbereiche oder gar unbebaute Grundstücke, die keinen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert aufweisen, können nicht als baukünstlerisch oder historisch erhaltenswürdig eingestuft werden. Die schutzwürdige Eigenart einer Schutzzone besteht nämlich in der Bauweise-, der Bauhöhe-, allenfalls architektonischen Formen, und Bauweisen des betreffenden **Baubestandes**.

5.5. Schutzzone Sonderzone Graben:

Der Verordnungstext sieht undifferenziert Regelungen für Einfriedungen im Bereich des Grabens vor. Hier ist nochmals darauf hinzuweisen, dass gemäß § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 iVm § 15 Abs 1 Z 1 lit b NÖ BauO 2014 nur bestimmte Einfriedungen Schutzzonen-Regelungen erlassen werden dürfen, nicht allerdings für sämtliche Einfriedungen.

5.6. Schutzzone Sonderzone Mühlstraße:

§ 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 gestattet es nicht, eine Dachbegrünung vorzuschreiben, da dies nichts mit einer Bauform gemein hat. Aus demselben Grund ist auch die Vorschrift einer bestimmten Farbwahl unzulässig.

6. Weiters:

Unzulässige Regelungen betreffend Oberer Stadtplatz 17:

- 6.1. Die Rigler GmbH ist derzeit grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. .113 inliegend der EZ 750 KG 03329 Waidhofen an der Ybbs mit der Grundstücksadresse 3340 Waidhofen an der Ybbs, Oberer Stadtplatz 17. Frau Elisabeth Rigler hat aufgrund eines zwischenzeitig abgeschlossenen Vertrages einen obligatorischen Anspruch auf das Bucheigentum an der genannten Liegenschaft, weshalb auch Frau Elisabeth Rigler hiermit einschreitet.

Dieses Gebäude Oberer Stadtplatz 17 soll der Schutzzonenkategorie II zugeordnet werden. Eine **konkrete Begründung**, weshalb dieses Gebäude gerade der Schutzzonenkategorie II zugeordnet werden soll und nicht der Kategorie III findet sich im Gebäudedatenblatt Nr. 167 nicht.

Die Zuweisung eines Gebäudes zu einer bestimmten Schutzzonenkategorie ohne nähere Begründung, weshalb dieses Gebäude gerade dieser Schutzzone gehören soll, ist jedoch völlig unzulässig, da hier keine ausreichende **Grundlagenforschung** betrieben wurde: Gemäß ständiger Rechtsprechung des VfGH zum Raumordnungsrecht ist zur Durchsetzung der Planungsziele sowie zur Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung die Durchführung einer Grundlagenforschung – unabhängig davon, ob dies vom Gesetzgeber ausdrücklich vorgesehen ist oder nicht – unabdingbar (VfGH 07.03.2022, V260/2021, V260/2001-13).

Im Gebäudedatenblatt Nr. 167 sind nur Fotos des Gebäudes sowie Auszüge aus diversen Katastern zu entnehmen. Diese Unterlagen enthalten aber **keinerlei nachvollziehbare Begründung**, weshalb das gegenständliche Gebäude der Schutzzonenkategorie II und nicht jener der Kategorie III zugeordnet werden soll. Die der beabsichtigten Verordnung entnehmbare Grundlagenforschung zum Gebäude Oberer Stadtplatz 17 gemäß Gebäudedatenblatt Nr. 167 ist daher in keinsten Weise nachvollziehbar begründet worden. Aus diesem Grund liegt eine **Verfassungswidrigkeit** vor.

Dies ist vor allem deshalb bemerkenswert, da zwar die Vorderseite dieses Gebäudes einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand aufweisen dürfte, keinesfalls jedoch die **Rückseite**. Aus dem Foto auf Seite 2 des Gebäudedatenblattes Nr. 167 erkennt man eindeutig, dass die Rückseite des Gebäudes eine Fassade jüngeren Datums hat und keinesfalls als baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdig im Sinne des § 30 Abs 2 Z 1 NÖ ROG 2014 eingestuft werden kann.

- 6.2. Franz Streßler und Michaela Zehetner sind grundbücherliche Eigentümer des Grundstückes Nr. .552 inneliegend der EZ 1525 KG 03329 Waidhofen an der Ybbs mit der Grundstücksadresse 3340 Waidhofen an der Ybbs, Wiener Straße 1. Hierbei handelt es sich um den Gasthof „Zum Halbmond“.

Dem Gebäudedatenblatt Nr. 240 sind ebenfalls lediglich eine Fotodokumentation sowie Auszüge aus diversen Katastern zu entnehmen. Eine **nachvollziehbare Begründung**, weshalb dieses Objekt der Schutzzonenkategorie II zugeordnet werden soll und nicht der Schutzzonenkategorie III ist dem Gebäudedatenblatt Nr. 240 ebenfalls nicht einmal ansatzweise zu entnehmen. Auch zu diesem Objekt ist die vom Verordnungsgeber anzustellende Grundlagenforschung daher nicht einmal ansatzweise verfassungskonform durchgeführt worden, weshalb auch hier eine klare **Verfassungswidrigkeit** vorliegt.

- 6.3. Die Zehetner & Streßler OG ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 746 KG 03329 Waidhofen an der Ybbs mit dem darin vorgetragenen Grundstück Nr. .108 und der Liegenschaftsadresse 3340 Waidhofen an der Ybbs, Ybbstorgasse 3. Die Zehetner & Streßler OG ist weiters grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 740 KG 03329 Waidhofen an der Ybbs mit dem darin vorgetragenen Grundstück Nr. 24/2 mit der Liegenschaftsadresse 3340 Waidhofen an der Ybbs, Fuchslueg 6.

Laut Gebäudedatenblatt Nr. 145 ist das gesamte Haus denkmalgeschützt. Hierbei wurde allerdings keine differenzierte Untersuchung angestellt, ob tatsächlich das gesamte Haus samt Innenbereich unter Denkmalschutz gestellt wurde oder nur eine Teilunterschutzstellung im Sinne des § 1 Abs 7 DMSG erfolgt ist. Bei einer Teilunterschutzstellung werden jedoch nur abgeschlossene Teile von der Wirkung eines Denkmalschutzes umfasst. Weshalb daher das gesamte Objekt die Beschränkungen der Schutzzonekategorie I gelten sollen, ist dem Gebäudedatenblatt Nr. 145 nicht zu entnehmen. Die Grundlagenforschung ist daher auch hier mangelhaft und somit **verfassungswidrig**.

Das Gebäude Fuchslueg 6 soll der Schutzzonekategorie II zugeordnet werden. Das betreffende Gebäudedatenblatt Nr. 48 enthält aber auch hier lediglich eine Fotodokumentation sowie diverse Katasterauszüge, jedoch **keinerlei nähere Begründung** darüber, weshalb das Objekt der Schutzzonekategorie II und nicht jener der Schutzzonekategorie III zugeordnet werden soll.

Sowohl die gänzliche Zuweisung des Objektes Ybbstorgasse 3 in die Schutzzonekategorie I als auch die begründungslose Zuweisung des Objektes Fuchslueg 6 zur Schutzzonekategorie II ergehen folglich **ohne nachvollziehbare Grundlagenforschung** und sind aus diesem Grund **verfassungswidrig**.

- 6.4. Thomas Piaty ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 24 KG 03329 Waidhofen an der Ybbs mit dem darin vorgetragenen Grundstück Nr. .543 und der Liegenschaftsadresse 3340 Waidhofen an der Ybbs, Unter der Burg 9. Weiters ist Thomas Piaty grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 698 KG 03329 Waidhofen an der Ybbs mit dem darin vorgetragenen Grundstück Nr. 61 und der Liegenschaftsadresse 3340 Waidhofen an der Ybbs, Unterer Stadtplatz 39.

Das Objekt Unter der Burg 9 soll der Schutzzonekategorie II zugeordnet werden. Auch hier enthält das betreffende Gebäudedatenblatt Nr. 235 nur eine Fotodokumentation sowie Auszüge aus diversen Katastern. Eine konkrete und nachvollziehbare **Begründung** darüber, weshalb dieses Objekt der Schutzzonekategorie II zugeordnet wird und nicht jener der Schutzzonekategorie III, ist dem Gebäudedatenblatt Nr. 235 ebenfalls nicht zu entnehmen, weshalb **keine nachvollziehbar begründete Grundlagenfor-**

schung im Sinne der Judikatur des VfGH und somit eine **Verfassungswidrigkeit** vorliegt.

Das Objekt Unterer Stadtplatz 39 soll der Schutzzonenkategorie I zugeordnet werden. Laut Gebäudedatenblatt Nr. 36 ist dieses Haus denkmalgeschützt. Dies ist unrichtig, da lediglich die **Fassade** (!) denkmalgeschützt ist, nicht jedoch das Haus als Ganzes. Das Gebäudedatenblatt Nr. 36 nimmt auf diesen Umstand jedoch keinerlei Bezug und enthält folglich auch keinerlei Begründung, weshalb das gesamte Haus und nicht bloß die Fassade der Schutzzonenkategorie I zugeordnet werden sollen.

Sowohl das Gebäudedatenblatt Nr. 235 als auch das Gebäudedatenblatt Nr. 36 entsprechen daher nicht den Anforderungen des VfGH an eine ordnungsgemäß nachvollziehbare und vor allem begründete **Grundlagenforschung** und sind daher ebenfalls **verfassungswidrig**.

- 6.5. Raimund Harreither und Isabella Harreither sind grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft EZ 683 KG 03329 Waidhofen an der Ybbs mit dem darin vorgetragenen Grundstück Nr. .52 und der Liegenschaftsadresse 3340 Waidhofen an der Ybbs, Unterer Stadtplatz 9/Hörtlergasse 2. Bei der Hörtlergasse 2 handelt es sich um den hinteren Trakt von Haus Unterer Stadtplatz 9.

Das Objekt soll der Schutzzonenkategorie II zugeordnet werden. Dem Gebäudedatenblatt Nr. 8 (Unterer Stadtplatz 9) ist jedoch zu entnehmen, dass es zu einem durch Brand verursachten Umbau gekommen ist und später insbesondere auch zu massiven Veränderungen der Schaufensterfront mit Wegfall der markanten bis zum Boden durchgehenden Fensterreihe. Vergleicht man das Foto auf Seite 3 oben des Gebäudedatenblattes Nr. 8 mit dem Foto auf Seite 1, erkennt man, dass der historische Bestand sich völlig anders darstellt als der heutige. Warum dieses Objekt daher der Schutzzonenkategorie II zugeordnet werden soll, ist völlig unbegreiflich und fehlt (auch hier) eine konkrete und nachvollziehbare **Begründung**, weshalb dieses Objekt der Schutzzonenkategorie II zugeordnet werden soll.

Erschwerend kommt hinzu, dass aus dem Gebäudedatenblatt Nr. 118 (Hörtlergasse 2) außer einem Fotokonvolut sowie diversen Katasterausügen nichts (insbesondere keine Begründung) im Gebäudedatenblatt aufscheint und daher auch diesbezüglich **keine nachvollziehbar begründete Grundlagenforschung** im Sinne der Judikatur des VfGH vorgenommen wurde.

Sowohl das Gebäudedatenblatt Nr. 8 als auch das Gebäudedatenblatt Nr. 118 entsprechen daher ebenfalls nicht den Anforderungen des VfGH an eine ordnungsgemäß nachvollziehbare und vor allem begründete (!) Grundlagenforschung, weshalb die

Ausweisung des Objektes Unterer Stadtplatz 9/Hörtlergasse 2 ebenfalls in höchstem Maße verfassungswidrig ist.

7. Zusammenfassung:

- 7.1. Den Grundlagen, insbesondere dem Planungsbericht zur beabsichtigten Verordnung, ist hinsichtlich der Schutzzonen nicht einmal ansatzweise eine Interessenabwägung zu entnehmen. Eine solche Interessenabwägung, jeweils konkret auf das betreffende Grundstück bezogen, muss in den Akten betreffend das Zustandekommen eines Raumplanungsaktes allerdings dokumentiert sein. Ohne eine solche Interessenabwägung ist die Verordnung von vornherein als verfassungswidrig zu beurteilen und vom VfGH nach ständiger Judikatur aufzuheben.
- 7.2. Ein Teilbebauungsplan als Durchführungsverordnung zum NÖ ROG 2014 darf nur Regelungsinhalte aufweisen, die das Gesetz vorgibt. Diese zulässigen Regelungsinhalte sind in § 30 Abs 2 Z 11, § 31 Abs 7 und insbesondere § 31 Abs 8 NÖ ROG 2014 festgehalten. Andere Ermächtigungen, was der Stadtrat in einer Schutzzonenverordnung regeln darf, enthält das Gesetz nicht. Die beabsichtigten Regelungen, welche der Entwurf des Teilbebauungsplanes betreffend Schutzzonen vorsieht, gehen jedoch weit über die genannten zulässigen Regelungsinhalte hinaus und haben somit keine gesetzliche Grundlage. Aus diesem Grund ist der beabsichtigte Regelungsinhalt klar gesetzwidrig und vom VfGH aufzuheben.
- 7.3. Der vorliegende Entwurf des Teilbebauungsplanes widerspricht den Zielen und Maßnahmen des ÖEK 2013 und ist daher gemäß § 29 Abs 1 NÖ ROG 2014 gesetzwidrig und daher vom VfGH aufzuheben.
- 7.4. Der vorliegende Entwurf des Teilbebauungsplanes enthält schwere inhaltliche Mängel betreffend die einzelnen Schutzzonenkategorien, ist daher auch aus diesem Grund gesetzwidrig und somit vom VfGH aufzuheben.
- 7.5. Den Gebäudedatenblättern ist klar und eindeutig zu entnehmen, dass keine ausreichende Grundlagenforschung hinsichtlich der einzelnen Objekte vorgenommen wurde. Die Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen müsste jedoch alle Umstände und Analysen zu enthalten, welche die Festlegungen jedes einzelnen Gebäudes der betreffenden Schutzzonenkategorie in nachvollziehbarer Weise begründen. Dies wurde unterlassen. Eine ordnungsgemäße und nachvollziehbare Begründung zu den einzelnen Objekten, weshalb diese der jeweiligen Schutzzonenkategorie zugewiesen wurden, fehlt völlig, weshalb auch aus diesem Grund eine klare Verfassungswidrigkeit vorliegt.

Aus den genannten Gründen wird daher ausdrücklich die

Anregung

gestellt, die oben bezeichneten Punkte einer nochmaligen Prüfung zu unterziehen, da der gegenständliche Verordnungsentwurf einer verfassungsgerichtlichen Überprüfung keinesfalls standhalten würde.

Rigler GmbH
Elisabeth Rigler
Franz Stressler
Michaela Zehetner
Zehetner & Streßler OG
Thomas Piaty
Raimund Harreither
Isabella Harreither