jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vfgh Erkenntnis 1985/11/27 V23/84

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.11.1985

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art139 Abs1 / Prüfungsgegenstand
Nö BauO §120 Abs2
Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Neulengbach vom 13.10.82 betreffend Änderung des Bebauungsplanes

Beachte

Kundmachung am 7. März 1986, LGBl. für NÖ 8200/91-0

Leitsatz

Art139 Abs1 B-VG; vereinfachter Bebauungsplan Neulengbach 1969 - nach §120 Abs1 Nö. BauO 1976 eine V; Verordnungscharakter auch der Änderung des Bebauungsplanes bezüglich Festlegung einer Bauklasse; entgegen §§120 Abs2, 8, 7 und 3 Abs4 Nö. BauO 1976 mit Kundmachung über beabsichtigte Änderung kein Entwurf einer planlichen Darstellung aufgelegt - Gesetzwidrigkeit der V des Gemeinderates Neulengbach vom 13. Oktober 1982 betreffend Festlegung einer Bauklasse

Spruch

Die V des Gemeinderates der Marktgemeinde Neulengbach vom 13. Oktober 1982, betreffend die Festsetzung der Bauklasse III für das Grundstück Nr. ... der KG Neulengbach, wird als gesetzwidrig aufgehoben.

Die Nö. Landesregierung ist zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung im LGBl. verpflichtet.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit einer vom 16. August 1982 bis 12. Oktober 1982 an der Amtstafel angeschlagenen Kundmachung der Marktgemeinde Neulengbach wurde folgendes verlautbart:

"Die Marktgemeinde Neulengbach beabsichtigt, gem. §8 Nö. BO den Regulierungsplan (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) erstellt von ..., vom 31. 1. 1969, beschlossen vom Gemeinderat am 13. 12. 1968, wie folgt abzuändern:

Für die Grundstücke ... und ... Kat. Gemeinde Neulengbach wird die Bauklasse III gem. §5 Abs3 Nö. BO festgelegt.

Jedermann ist gem. §7 Abs2 Nö. BO berechtigt, innerhalb der Kundmachungsfrist, d. i. vom 16. 8. 1982 bis 11. 10. 1982, zu der geplanten Abänderung Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlußfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch darauf, daß seine Anregung in irgendeiner Form berücksichtigt wird."

In dem Regulierungsplan vom 31. Jänner 1969 war für die angeführten Grundstücke die Bauklasse "1 - 2" festgelegt gewesen. Hinsichtlich dieser Festlegung gilt der Regulierungsplan gemäß §120 Abs1 der Nö. Bauordnung 1976, LGBl. 8200-1, als vereinfachter Bebauungsplan.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 13. Oktober 1982 war unter Punkt 5 der Tagesordnung die Behandlung einer "Bauklassenfestsetzung für ein Bauvorhaben" vorgesehen.

Im Protokoll über diese Sitzung ist festgehalten, daß der A-AG aufgrund ihres Ansuchens die Baubewilligung für zwei Wohnhäuser auf ihrer zwischen der U- und M-Straße gelegenen Liegenschaft erteilt worden sei (Anführung von Geschäftszahl und Datum des Bewilligungsbescheides). Für dieses Bauvorhaben soll die Bauklasse III festgesetzt werden. Als Abstimmungsergebnis ist festgehalten:

"Mit Mehrheit angenommen".

Mit einer vom 14. Oktober 1982 bis 3. November 1982 an der Amtstafel angeschlagenen Kundmachung wurde verlautbart, daß der Gemeinderat in seiner Sitzung "vom 13. 12. 1982" (richtig wohl: 13. Oktober 1982) beschlossen hat, "den Regulierungsplan (Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan der Marktgemeinde Neulengbach vom 31. 1. 1969)" wie folgt abzuändern:

"Für die Grundstücke ... und ... Kat. Gemeinde Neulengbach wird die Bauklasse III gem. §5 Abs3 Nö. BO festgelegt".

Mit Schreiben vom 14. März 1983 legte der Bürgermeister der Nö. Landesregierung "zwecks Prüfung gemäß §88 Nö. GO" die Kundmachung über die beabsichtigte Änderung des Regulierungsplanes, die Kopie der Einladungskurrende zur Gemeinderatssitzung, den Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung (13. Oktober 1982) sowie die Kundmachung des Gemeinderatsbeschlusses vor.

2. a) Mit dem Bescheid vom 14. Juli 1983 erteilte der Bürgermeister

der Marktgemeinde Neulengbach der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft

A-AG die Bewilligung zur Errichtung eines dreigeschoßigen Wohnhauses

auf dem Grundstück Nr. ... KG Neulengbach. In der der Erlassung des

Bescheides vorausgegangenen Bauverhandlung wurde darauf hingewiesen,

daß "mit Verordnung der Marktgemeinde Neulengbach ... die Bauklasse

des Grundstückes von ehemals Bauklasse I/II auf Bauklasse III geändert worden" sei. Einwendungen von Nachbarn gegen das Bauvorhaben wurden zurückgewiesen.

Die von den Nachbarn gegen den Bescheid des Bürgermeisters erhobene Berufung hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Neulengbach mit Bescheid vom 29. September 1983 abgewiesen.

Die gegen den Berufungsbescheid erhobene Vorstellung der Nachbarn hat die Nö. Landesregierung mit Bescheid vom 14. Dezember 1983 als unbegründet abgewiesen.

b) Aus Anlaß der gegen diesen Bescheid von den Nachbarn erhobenen, zu

Z 84/05/0020 protokollierten Beschwerde stellte der VwGH gemäß Art139 Abs1 B-VG iVm. Art89 Abs2 B-VG an den VfGH den Antrag, "die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Neulengbach vom 13. Oktober 1982, betreffend die Festsetzung der Bauklasse III für das Grundstück Nr. ... der KG Neulengbach, als gesetzwidrig aufzuheben".

3. Die Bedenken des VwGH, die vor allem dahin gehen, daß die genannte

V den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Gleichheitsgrundsatz verletze und auch den Bestimmungen der Nö. Bauordnung 1976, insbesondere deren §8, zuwiderlaufe, werden nach Wiedergabe des Wortlautes der Bestimmung des §8 Abs1 der Nö. BO 1976 wie folgt begründet:

"Gemäß §120 Abs2 der Niederösterreichischen Bauordnung 1976 gilt für die Änderung eines Regulierungsplanes und

eines vereinfachten Bebauungsplanes §8 sinngemäß. Der VwGH kann nun auf Grund der in der Sachverhaltsdarstellung genannten Unterlagen nicht erkennen, daß einer jener Gründe nach §8 Abs1 des Gesetzes vorliegt, welcher eine Änderung des Bebauungsplanes zuläßt. Der Umstand, daß eine gemeinnützige Wohnungsgesellschaft eine Baubewilligung anstrebt, kann nach Auffassung des Gerichtshofes nicht unter den Tatbestand 'neuer Tatsachen' subsumiert werden, würde doch eine solche Auslegung der Willkür Tür und Tor öffnen und könnte sie somit im Hinblick auf den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Gleichheitsgrundsatz nicht als verfassungskonform angesehen werden. Der Bürgermeister der Marktgemeinde Neulengbach hat nun zwar in seinem Bericht vom 14. März 1983 an das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung im Zuge des Verordnungsprüfungsverfahrens Erwägungen angestellt, welche ganz allgemein eine Festsetzung einer höheren Bauklasse als begründet erscheinen lassen können; nach Auffassung des VwGH kann darin jedoch gleichfalls nicht eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung oder neuer Tatsachen erblickt werden, welche gerade für die Grundstücke dieser Wohnungsgesellschaft eine Abänderung der Bestimmungen über die Bauklasse rechtfertigte.

Gemäß §8 Abs2 der Niederösterreichischen Bauordnung 1976 gelten für das Verfahren sinngemäß die Bestimmungen des §7. Nach §7 Abs1 ist der Entwurf des Bebauungsplanes vor Beschlußfassung durch acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflegung ist öffentlich kundzumachen. Ein Entwurf des Bebauungsplanes ist der Landesregierung zu übermitteln. Die dem VwGH vorgelegten Akten lassen nicht erkennen, daß ein Entwurf für die Änderung des Regulierungsplanes überhaupt vorlag; in der Kundmachung über die beabsichtigte Änderung wurde auf einen solchen Entwurf nicht hingewiesen. Erst im Zuge des Verordnungsprüfungsverfahrens durch die Niederösterreichische Landesregierung wurde mit einem Schreiben des Bürgermeisters vom 13. April 1983 dem Amt der Niederösterreichischen Landesregierung ein Planausschnitt (in vierfacher Ausfertigung) vorgelegt. Den Verwaltungsakten ist auch nicht zu entnehmen, daß 'ein Entwurf' des Bebauungsplanes der Landesregierung entsprechend der Vorschrift des §7 Abs1 letzter Satz der Niederösterreichischen Bauordnung 1976 übermittelt wurde. Der VwGH vertritt die Auffassung, daß schon diese Mängel die Gesetzwidrigkeit der Verordnung nach sich ziehen. Ob die Auflagefrist eingehalten wurde und ob Stellungnahmen im Sinne des §7 Abs3 der Niederösterreichischen Bauordnung 1976 abgegeben wurden, konnte der VwGH auf Grund der ihm übersandten Unterlagen nicht erkennen.

Das Verordnungsverfahren gibt auch darüber keinen Aufschluß, ob, ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung, im Sinne des §3 Abs1 der Niederösterreichischen Bauordnung 1976 die Verordnung gesetzmäßig zustande gekommen ist. Die erfolgte Änderung scheint vielmehr der Bestimmung des §3 Abs2 erster Satz des Gesetzes zuwider zu laufen, weil nach dieser Bestimmung im Bebauungsplan die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der Baulichkeiten sowie das Maß der baulichen Nutzung nach Möglichkeit so festzulegen ist, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Gegenüber den angrenzenden Grundstücken scheint - vgl. etwa den angeschlossenen Bauakt betreffend das Grundstück der Beschwerdeführer - diese gesetzliche Bestimmung verletzt zu sein. Im Hinblick auf den südlich angrenzenden Betrieb dürfte auch davon nicht gesprochen werden können, daß auf die Erfordernisse einer hohen Wohnqualität im Sinne des §3 Abs2 der Niederösterreichischen Bauordnung 1976 Rücksicht genommen worden sei (vgl. das Erkenntnis des VwGH vom 6. März 1984, Zl. 84/05/0021). Auch diese Erwägungen sprechen gegen die Gesetzmäßigkeit der mehrfach erwähnten Verordnung.

Schwerwiegende Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der Verordnung ergeben sich nach Auffassung des VwGH insbesondere aber daraus, daß ausschließlich für die Grundstücke der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft eine höhere Bauklasse festgesetzt worden ist, so daß im Hinblick auf die damit ermöglichte Ausnutzung einer größeren Gebäudehöhe (vgl. die Bauklassen nach §5 Abs3 der Bauordnung) eine gegenüber den angrenzenden Grundflächen unsachliche Begünstigung einer Person, nämlich der Bauwerberin gegenüber den Nachbarn, eingetreten ist und gleichzeitig eine Benachteiligung der Nachbarn. Mag auch eine Änderung eines Bebauungsplanes durch Verordnung für ein Grundstück oder einige Grundstücke für sich allein keine Gesetzwidrigkeit darstellen (vgl. VfSlg. Nr. 5581, 5784 u. a.), ein Indiz für ein unsachliches Vorgehen ist darin in gleicher Weise zu erblicken, wie in dem Umstand, daß aus Anlaß des Baubewilligungsverfahrens die Änderung des Bebauungsplanes (Regulierungsplanes) erfolgte (vgl. VfSlg. Nr. 8163). Die anläßlich der Sitzung im Gemeinderat vorgetragenen Argumente, daß Gemeinwohl vor Einzelwohl gehe und 20 Wohnungen einer Familie vorgehen, können nach Auffassung des VwGH nicht dartun, aus sachlichen Gründen sei

ausschließlich für die Grundstücke der Gemeinnützigen Baugesellschaft eine höhere Bauklasse festzusetzen gewesen. Eine solche Begünstigung stellt sich als ein Verstoß gegen das verfassungsgesetzlich verankerte Gleichheitsgebot dar, das dem Verordnungsgeber verbietet, gesetzwidrige Differenzierungen zu schaffen, die sachlich nicht gerechtfertigt sind (vgl. VfSlg. Nr. 7395).

Der VwGH sieht sich daher zusammenfassend veranlaßt, sowohl wegen mehrfacher Verletzungen der einfachgesetzlichen Bestimmungen der Niederösterreichischen Bauordnung 1976 (§§3, 7 und 8) als auch wegen Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Gleichheitssatzes gemäß Art139 Abs1 B-VG in Verbindung mit Art89 Abs2 B-VG den Antrag auf Aufhebung der Verordnung der Marktgemeinde Neulengbach vom 13. Oktober 1982 bezüglich des Grundstückes Nr. ... der KG Neulengbach zu stellen."

4. Die Nö. Landesregierung hat eine Äußerung erstattet, in der begehrt wird, den Antrag des VwGH auf Aufhebung der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Neulengbach als unbegründet abzuweisen und die bekämpfte V nicht als gesetzwidrig aufzuheben.

Die Marktgemeinde Neulengbach hat "die auf die Änderung des vereinfachten Bebauungsplanes bezughabenden Verwaltungsakten" vorgelegt und mitgeteilt, daß eine Stellungnahme des Gemeinderates zum vorgelegten Antrag des VwGH nicht abgegeben werden könne, da infolge der Urlaubszeit eine beschlußfähige Gemeinderatssitzung nicht zeitgerecht einberufen werden könne. Der Bürgermeister schließe sich jedoch "den Äußerungen des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung" vollinhaltlich an.

II. Der VfGH hat zur Zulässigkeit des Antrages erwogen:

Nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH sind vereinfachte Bebauungspläne nach §120 Abs1 Nö. BauO 1976 V iS des Art139 B-VG. Auch bei der mit dem Beschluß des Gemeinderates der Marktgemeinde Neulengbach vom 13. Oktober 1982 vorgenommenen Änderung des vereinfachten Bebauungsplanes handelt es sich um eine Rechtsvorschrift auf der Stufe einer V (vgl. VfSlg. 7585/1975, 7655/1975; zur Rechtslage der anderen Bundesländer vgl. VfSlg. 8119/1977, 9061/1981, 8350/1978).

Zweifel darüber, daß der VwGH die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Neulengbach am 13. Oktober 1982 beschlossene Festlegung der Bauklasse III für das Grundstück ..., KG Neulengbach, anzuwenden hätte, sind nicht entstanden.

Da die Präjudizialität und die übrigen Prozeßvoraussetzungen gegeben sind, ist das Verordnungsprüfungsverfahren zulässig.

III. Zur Sache hat der VfGH erwogen:

1. Nach §120 Abs2 Nö. BauO 1976 gilt für die Änderung des vereinfachten Bebauungsplanes der Marktgemeinde Neulengbach vom 31. Jänner 1969 §8 der Nö. Bauordnung sinngemäß. Demnach ist der vereinfachte Bebauungsplan dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegung von der Änderung berührt wird. Er darf abgeändert werden:

1. wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung oder neuer Tatsachen;

2. zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft.

Nach §8 Abs2 gelten für das Verfahren die Bestimmungen des §7 sinngemäß.

Demnach ist bei einer Änderung eines vereinfachten Bebauungsplanes der Entwurf, der nach §3 Abs4 aus dem Wortlaut der V (Bebauungsvorschriften) und den dazugehörigen Plänen und allenfalls anderen Darstellungen besteht, vor der Beschlußfassung durch acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflegung ist öffentlich kundzumachen. Ein Entwurf des Bebauungsplanes ist der Landesregierung zu übermitteln.

Nach §7 Abs2 ist jedermann berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf schriftlich Stellung zu nehmen. Auf diese Bestimmung ist in der Kundmachung (Abs1) ausdrücklich hinzuweisen.

Nach Auffassung des VfGH ergibt sich aus dem Zusammenhang der Bestimmungen der §§120 Abs2, 8, 7 und 3 Abs4 Nö. BauO zwingend, daß auch im Falle der Änderung - auch nur einzelner Teile - von Bestimmungen, die in einem bestehenden vereinfachten Bebauungsplan in einer planlichen Darstellung festgelegt und zum Ausdruck gebracht sind, der aufzulegende Entwurf eine planliche Darstellung und nicht etwa nur einen umschreibenden Wortlaut der

beabsichtigten Änderung zu enthalten hat. Dies ist erforderlich, um beurteilen zu können, welche Bebauungsvorschriften an Stelle der nach dem geltenden vereinfachten Bebauungsplan bestehenden Vorschriften vorgesehen werden und welche Auswirkungen sich durch diese geänderten Regelungen (etwa durch eine geänderte Bauweise oder Bauhöhe) für die angrenzenden Grundstücke ergeben. Entgegen diesem Erfordernis wurde mit der Kundmachung über die beabsichtigte Änderung der in der planlichen Darstellung des bestehenden vereinfachten Bebauungsplanes festgelegten Bauklasse "1 - 2" für das Grundstück ..., KG Neulengbach, der Entwurf einer planlichen Darstellung für diese beabsichtigte Änderung nicht zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Damit wurde das vom Gesetz geforderte Mindestmaß an Information über die beabsichtigte Änderung eines vereinfachten Bebauungsplanes nicht erfüllt. Dieser Mangel bewirkt iS der vom VwGH in erster Linie vorgebrachten Bedenken die Gesetzwidrigkeit der V des Gemeinderates der Marktgemeinde Neulengbach vom 13. Oktober 1982, betreffend die Festlegung der Bauklasse III für das Grundstück ..., KG Neulengbach.

Schon aus diesem Grunde war daher diese V als gesetzwidrig aufzuheben, ohne daß geprüft zu werden brauchte, ob die weiteren vom VwGH vorgebrachten Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit dieser V, insbesondere hinsichtlich einer hinreichenden Grundlagenforschung über das Vorliegen der Voraussetzungen für die Änderung des vereinfachten Bebauungsplanes und im Hinblick auf die Bestimmungen des §3 Abs1 und 2 der Nö. BauO 1976 sowie hinsichtlich einer allfälligen Verletzung des Gleichheitsgebotes zutreffen.

2. Die Verpflichtung der Nö. Landesregierung zur Kundmachung der Aufhebung ergibt sich aus Art139 Abs5 B-VG.

Schlagworte

VfGH / Prüfungsgegenstand, Verordnungsbegriff, Baurecht, Raumordnung, Bebauungsplan

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1985:V23.1984

Dokumentnummer

JFT_10148873_84V00023_00

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at