

TE Vfgh Erkenntnis 2025/2/25 V96/2024 (V96/2024-18)

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.02.2025

Index

L90 Raumordnung

Norm

B-VG Art 139 Abs1 Z1

Oö RaumOG 1994 §31, §32, §33

Bebauungsplan Nr 61 "Promenade" des Gemeinderats der Marktgemeinde Seewalchen vom 18.10.2018

VfGG §7 Abs1

1. B-VG Art. 139 heute
 2. B-VG Art. 139 gültig ab 01.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
 3. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 4. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 5. B-VG Art. 139 gültig von 30.11.1996 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 659/1996
 6. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.1991 bis 29.11.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
 7. B-VG Art. 139 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
 8. B-VG Art. 139 gültig von 21.07.1962 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 205/1962
 9. B-VG Art. 139 gültig von 19.12.1945 bis 20.07.1962 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 10. B-VG Art. 139 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
1. VfGG § 7 heute
 2. VfGG § 7 gültig ab 22.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 16/2020
 3. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 21.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2014
 4. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2014
 5. VfGG § 7 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
 6. VfGG § 7 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
 7. VfGG § 7 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 8. VfGG § 7 gültig von 01.10.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 123/2002
 9. VfGG § 7 gültig von 01.01.1991 bis 30.09.2002 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 329/1990
 10. VfGG § 7 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 311/1976

Leitsatz

Aufhebung eines Bebauungsplans der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee hinsichtlich unterschiedlich festgelegter Bebauungsdichten (Grundflächenzahlen) für in gleicher Lage befindliche Grundstücke mangels Grundlagenforschung; Verstoß des Bebauungsplans gegen den Flächenwidmungsplan betreffend die Widmung eines

Grundstückteils als Grünland statt als Verkehrsfläche

Spruch

I.römisch eins.

Die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee, Bebauungsplan Nr 61 "Promenade", beschlossen am 18. Oktober 2018, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 23. Mai 2019, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 4. Juni 2019 bis zum 19. Juni 2019, wird als gesetzwidrig aufgehoben, soweit sie die Grundstücke Nr 2036/4 und .228, KG Seewalchen, betrifft.

Die Oberösterreichische Landesregierung ist zur unverzüglichen Kundmachung dieses Ausspruches im Landesgesetzblatt für Oberösterreich verpflichtet.

II.römisch zwei.

Im Übrigen werden der Hauptantrag und der erste Eventualantrag zurückgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Antragsrömisch eins. Antrag

Gestützt auf Art139 Abs1 Z1 B-VG begehrt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich, die "Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee, Bebauungsplan Nr 61 'Promenade', beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee am 18.10.2018, kundgemacht durch Anschlag von 04.06.2019 bis 19.06.2019, soweit sie das Grundstück Nr 2036/4, KG Seewalchen, betrifft", in eventu die Verordnung zur Gänze, in eventu "die Zahl '50' in der (im Textteil) als 'Nutzungsschablone' bezeichneten Grafik für das Grundstück Nr 2036/4, KG Seewalchen, (Bauplatz Nr 6)" der Verordnung, als gesetzwidrig aufzuheben.

II. Rechtslagerrömisch zwei. Rechtslage

Das Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich (Oö Raumordnungsgesetz 1994 – Oö ROG 1994), LGBl 114/1993, idF LGBl 14/2024 lautet auszugsweise: Das Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich (Oö Raumordnungsgesetz 1994 – Oö ROG 1994), Landesgesetzblatt 114 aus 1993,, in der Fassung Landesgesetzblatt 14 aus 2024, lautet auszugsweise:

"Bebauungsplan

§31. (1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes erforderlich ist. Bebauungspläne dürfen den Raumordnungsgrundsätzen, den Raumordnungsprogrammen, Verordnungen gemäß §11 Abs6 und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.

(2) Bei der Erlassung der Bebauungspläne ist die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der Gebäude und sonstigen Anlagen sowie gegebenenfalls das Maß der baulichen Nutzung möglichst so festzulegen, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Insbesondere ist auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne sowie auf die Erfordernisse des Umweltschutzes, insbesondere auch im Hinblick auf die Ermöglichung einer ökologischen Bauweise (z. B. Solaranlagen, Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser), der Hygiene und der Feuersicherheit Rücksicht zu nehmen.

(3) §20 gilt sinngemäß.

Inhalt des Bebauungsplanes

§32. (1) Der Bebauungsplan hat auszuweisen und festzulegen:

1. die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes und die Darstellung seiner Lage im Gemeindegebiet;
2. die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen sowie die Darstellung von überörtlichen Planungen;
3. die Fluchtlinien (Abs3);
4. die Gebäudehöhe (Abs4);

5. den Verlauf und die Breite der Verkehrsflächen; nach Erfordernis auch die Angabe der Breite von Fahrbahnen und Gehsteigen;
6. die Art der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Energieversorgung;
7. bestehende Bauwerke und Anlagen.

(2) Der Bebauungsplan kann nach Maßgabe des §31 darüber hinaus insbesondere festlegen oder ausweisen:

1. die Bauplätze, ihre Mindestgröße und Höhenlage;
2. die Bauweise (Abs5) und das Maß der baulichen Nutzung (Abs6);
3. Baufluchtlinien, an die im Baufall angebaut werden muß;

[...]

(3) An Fluchtlinien sind zu unterscheiden:

[...]

3. Grenzlinien, das sind die Grenzen zwischen Gebieten verschiedener Widmungen.

[...]

(6) Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist durch die Gebäudehöhe, die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Darüber hinaus kann das Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch Festlegung der Anzahl der Geschosse näher bestimmt oder durch Angabe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes (Grundflächenzahl) oder der Höchstzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohneinheiten beschränkt werden. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers. Bei Verwendung einer Geschoßflächenzahl bzw Baumassenzahl ist die Art der Berechnung im Bebauungsplan darzustellen.

Verfahren in der Gemeinde

§33. [...]

(2) Bei Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungsplans, eines Teils eines Flächenwidmungsplans (§18 Abs1 zweiter Satz) oder eines Bebauungsplans hat der Beschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat zu erfolgen. Nach Beschluss des Planentwurfs hat die Gemeinde

1. den in Betracht kommenden Bundesdienststellen,
 2. der Landesregierung,
 3. den benachbarten Gemeinden,
 4. der Wirtschaftskammer Oberösterreich,
 5. der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich,
 6. der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich,
 7. der Oö Umweltschutzkommission, soweit Belange des Umweltschutzes in Frage stehen, sowie
 8. sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechts, von denen bekannt ist, dass ihre Interessen berührt werden,
- Gelegenheit zur Stellungnahme unter Einräumung einer Frist von acht Wochen zu geben. [...]

(3) Vor Beschlussfassung eines Flächenwidmungsplans, eines Teils eines Flächenwidmungsplans (§18 Abs1 zweiter Satz) oder eines Bebauungsplans durch den Gemeinderat ist die öffentliche Einsicht in den Plan beim Gemeindeamt (Magistrat) vier Wochen zu ermöglichen. Die Eigentümer jener Grundstücke, an deren Flächenwidmung oder Bebaubarkeit sich Änderungen ergeben, sind von der Planaufgabe nachweislich zu verständigen. [...]"

III. Anlassverfahren, Antragsvorbringen und Vorverfahrenrömisch drei. Anlassverfahren, Antragsvorbringen und Vorverfahren

1. Dem Antrag liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

1.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee vom 7. Juni 2021 wurde der mitbeteiligten Partei des Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (im Folgenden: mitbeteiligte Partei und antragstellendes Gericht) die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben "Neubau einer Wohnanlage" auf dem Grundstück Nr 2036/4, .228, KG Seewalchen, erteilt. Einwendungen von Nachbarn wurden ab- und zurückgewiesen, soweit sie nicht in Nebenbestimmungen berücksichtigt wurden.

1.2. Gegen diesen Bescheid erhoben zwei Nachbarn Beschwerde an das antragstellende Gericht.

2. Das antragstellende Gericht legt die Bedenken, die es zur Antragstellung beim Verfassungsgerichtshof bestimmt haben, zusammengefasst wie folgt dar:

2.1. Zur Zulässigkeit des Antrages führt das antragstellende Gericht aus, dass es die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee, Bebauungsplan Nr 61 "Promenade" (im Folgenden: Bebauungsplan), im Anlassverfahren anzuwenden habe. Anlässlich der Nachbarbeschwerde habe es – im Umfang der geltend gemachten Nachbarrechte – zu prüfen, ob die Baubewilligung zu Recht erteilt worden sei. Die Beschwerdeführer hätten bereits im behördlichen Verfahren Einwendungen im Zusammenhang mit der Ausnutzbarkeit des Bauplatzes vorgebracht, wozu sich im Bebauungsplan Festlegungen insbesondere zur Grundflächenzahl für das Baugrundstück fänden. Der Bebauungsplan sei daher für das Anlassverfahren präjudiziell. Aus prozessualer Vorsicht werde sowohl die Aufhebung der Verordnung im Hinblick auf das Grundstück Nr 2036/4, KG Seewalchen, als auch – in eventu – die Aufhebung der gesamten Verordnung beantragt. Zudem werde eventualiter die Aufhebung der für das Grundstück festgelegten Grundflächenzahl beantragt.

2.2. In der Sache bringt das antragstellende Gericht vor:

2.2.1. Die für das Grundstück der mitbeteiligten Partei (im Bebauungsplan als Bauplatz 6 bezeichnet) vorgesehene Grundflächenzahl von 50 sei die höchste im vom Bebauungsplan erfassten Gebiet an der Atterseepromenade. Für die anderen "Promenadengrundstücke" seien Grundflächenzahlen zwischen 20 und 47 vorgesehen. Begründet worden sei diese Festlegung bei der Bebauungsplanerstellung im Wesentlichen damit, dass die im vorherigen Bebauungsplan normierten Grundflächenzahlen mittels CAD-Programm aus den bestehenden Gebäudeflächen "abgegriffen und übernommen" worden seien.

2.2.2. Aus dem ebenfalls zum Bebauungsplan Nr 61 "Promenade" ergangenen Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 11. Juni 2024, V22/2024, ergebe sich, dass der Verordnungsgeber bei seiner Planung naturgemäß auf die zukünftige Ausgestaltung des Baubestandes abzustellen habe, weswegen es zu seinen Aufgaben gehöre, auch – im Interesse der Planungsziele liegende – Veränderungen des Bestandes für die Zukunft vorzusehen, solange dieser nicht durch rechtskräftige Bewilligungen gesichert sei. Bei Beschlussfassung des Bebauungsplanes am 18. Oktober 2018 sei keine rechtskräftige Baubewilligung für das Grundstück vorgelegen. Der Verfassungsgerichtshof habe in dem zitierten Erkenntnis sinngemäß auch ausgesprochen, dass die Orientierung an einer bestehenden Bebauung nichts daran ändere, dass nicht erkennbar sei, welche allfälligen Planungsziele eine krass ungleiche Festlegung (dort am Beispiel erheblich variierender Baufluchtlinien) rechtfertigten. Durch diese ohne zwingende Gründe erfolgte Bevorzugung einzelner Liegenschaftseigentümer werde der Gleichheitsgrundsatz verletzt.

2.2.3. Diese Erwägungen seien auf den vorliegenden Fall übertragbar. Insbesondere habe der Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis vom 11. Juni 2024, V22/2024, auch ausgesprochen, dass die bloße Übernahme von im (vorherigen) Bebauungsplan normierten Grundflächenzahlen aus den bestehenden Gebäudeflächen keine ordnungsgemäße Grundlagenforschung darstelle. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes bestehe zwar keine Begründungspflicht für jede einzelne Festlegung von Bebauungsbestimmungen, jedoch müsse bei der Anordnung von Bebauungsbestimmungen für ein größeres Gebiet eine dahinterliegende Planungsabsicht erkennbar sein. Dies sei nicht der Fall, werde doch zur Begründung rein auf die bestehende, verhältnismäßig dominante Baulichkeit abgestellt, deren geplanter Abbruch im Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes bereits bekannt gewesen sei.

2.2.4. Für die ins Auge stechenden erheblichen Abweichungen der einzelnen Grundflächenzahlen könnte, so das antragstellende Gericht weiter, allenfalls argumentiert werden, dass südlich der Bauplätze 5 und 6 vorgelagerte Gebäude vorhanden seien, was für die östlich anschließenden Grundstücke im Promenadenbereich (Bauplätze 7 bis 16), vor denen ein seeseitiger Fußgängerweg und Grünzug verlaufe, nicht der Fall sei. Demgegenüber könnte man aber auch argumentieren, dass, gerade weil südwestlich des Bauplatzes 6 seeseitig bereits ein relativ voluminöses Gebäude vorhanden sei, der erforderliche größere Luftraum erst recht eine besonders rücksichtsvolle Bebauung mit einer

geringeren Grundinanspruchnahme verlangen könnte.

2.2.5. Anzumerken sei, dass in der Gemeinderatssitzung vom 16. Februar 2017 zwar bereits von einer Projektstudie der ISG Wohnen vom 9. Jänner 2017 betreffend die zukünftige Bebauung des Grundstückes Nr 2036/4, KG Seewalchen, gesprochen und die Frage aufgeworfen worden sei, ob diese dem künftigen Bebauungsplan entspreche. Dazu sei auch eine Stellungnahme des Ortsplaners vom 20. Jänner 2017 eingeholt worden. Jedoch sei es keine stimmige Begründung für die Ausweisung einer derart hohen Grundflächenzahl, wenn argumentiert werde, diese Festlegung entspreche "der Maßgabe der sparsamen Inanspruchnahme von Bauland", weil dies offenkundig auch für die übrigen Grundstücke gälte.

2.2.6. Ferner sei im Bebauungsplan entgegen den Widmungen im geltenden Flächenwidmungsplan der südwestliche Grundstückstreifen des Baugrundstückes nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen, sondern durchgehend als Grünland ("Grünzug"). Auch diesbezüglich sei auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 11. Juni 2024, V22/2024, zu verweisen, nach dem dies ein Widerspruch des Bebauungsplanes zum Flächenwidmungsplan sei, der gegen §31 Abs1 und §32 Abs1 Z2 Oö ROG 1994 verstoße. Weiters sei im Bebauungsplan in diesem Bereich keine Grenzlinie iSd §32 Abs3 Z3 Oö ROG 1994 zwischen Flächen verschiedener Widmungen dargestellt, womit keine dem §32 Abs1 Z3 iVm Abs3 Z3 Oö ROG 1994 entsprechende Ausweisung der Grenzlinien vorliege. 2.2.6. Ferner sei im Bebauungsplan entgegen den Widmungen im geltenden Flächenwidmungsplan der südwestliche Grundstückstreifen des Baugrundstückes nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen, sondern durchgehend als Grünland ("Grünzug"). Auch diesbezüglich sei auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 11. Juni 2024, V22/2024, zu verweisen, nach dem dies ein Widerspruch des Bebauungsplanes zum Flächenwidmungsplan sei, der gegen §31 Abs1 und §32 Abs1 Z2 Oö ROG 1994 verstoße. Weiters sei im Bebauungsplan in diesem Bereich keine Grenzlinie iSd §32 Abs3 Z3 Oö ROG 1994 zwischen Flächen verschiedener Widmungen dargestellt, womit keine dem §32 Abs1 Z3 in Verbindung mit Abs3 Z3 Oö ROG 1994 entsprechende Ausweisung der Grenzlinien vorliege.

3. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee hat als verordnungserlassende Behörde eine Äußerung erstattet, in der er den Bedenken wie folgt entgegentritt:

3.1. Die verordnungserlassende Behörde habe den Ortsplaner in die Grundlagenforschung einbezogen, der auch die diversen Entwürfe des Bebauungsplanes erstellt habe. Aus dieser Grundlagenforschung sei ersichtlich, dass die Entwicklung des Bebauungsplanes die Intention gehabt habe, in der für die Gemeinde besonders wichtigen Region zwischen Promenade und Attersee-Bundesstraße eine geregelte und verträgliche Bebauung sicherzustellen. Aus der Entstehung des Bebauungsplanes ergebe sich auch, dass die darin angeführten Grundflächenzahlen jeweils auf Basis eines näher genannten Lage- und Höhenplanes ermittelt worden seien. Mittels CAD-Programm seien aus diesem Plan die für den zukünftigen Bebauungsplan relevanten – bestehenden – Gebäudeflächen "abgegriffen" worden, wofür die damalige Bebauung herangezogen worden sei. Die Umgrenzung sei dabei nach der oberirdischen Brutto-Grundfläche ohne Dachvorsprünge und überdachte Terrassen erfolgt.

3.2. Die Regelungen zu zulässigen Bauungen sollten sich am angrenzenden Bebauungsplan Nr 59 ("Cafe-Blumen Mayer") orientieren und im Wesentlichen die Bebaubarkeiten nach den gesetzlichen Bestimmungen weitgehend offenhalten, dies unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturverhältnisse und Höhenvorgaben im Seeuferbereich des Attersees. Die damals bestehende Bebauung am Grundstück Nr 2036/4 sei als maximale Bebauungsfläche auch für künftige Bauungen erachtet worden. Eine Reduktion der Grundflächenzahl sei nicht indiziert gewesen. Dies insbesondere auch auf Grund des zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Projektes der ISG Wohnen, andererseits auf Grund der Lage des Grundstückes in "zweiter Reihe", die zwischen sich und dem Seeufer bereits Bebauung aufweise. Diesbezüglich werde auf die vom antragstellenden Gericht im Parallelverfahren V22/2024 erwähnte und bestätigte "Zweiteiligkeit" des Planungsraumes hingewiesen, nach der grundsätzlich im westlichen Promenadenbereich eine dichtere Bebauung zulässig sein solle.

3.3. Insgesamt ergebe sich die für das Grundstück Nr 2036/4 verordnete Grundflächenzahl von 50 aus der bestehenden Bebauung, dem zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerlassung vorliegenden Projekt der ISG und der Lage des Grundstückes im westlichen Bereich des Planungsraumes, in dem insgesamt die Bebauungsdichte zunehme. Zudem sei zu berücksichtigen, dass die Flächenwidmung des Grundstückes Nr 2036/4 nicht – wie bei Bauplatz 12 (V 22/2024) – "Bauland-Wohngebiet", sondern "Bauland-Gemischtes Baugebiet" sei. In dieser Widmung seien auch Geschäftsbauten zulässig, die verhältnismäßig mehr Grundfläche in Anspruch nähmen. Auch die Flächenwidmung

indiziere somit die im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken höhere Grundflächenzahl. Es handle sich um ungleiche Sachverhalte, die zulässigerweise ungleich behandelt worden seien. Eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes liege nicht vor.^{3.3.} Insgesamt ergebe sich die für das Grundstück Nr 2036/4 verordnete Grundflächenzahl von 50 aus der bestehenden Bebauung, dem zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerlassung vorliegenden Projekt der ISG und der Lage des Grundstückes im westlichen Bereich des Planungsraumes, in dem insgesamt die Bebauungsdichte zunehme. Zudem sei zu berücksichtigen, dass die Flächenwidmung des Grundstückes Nr 2036/4 nicht – wie bei Bauplatz 12 (V 22 aus 2024,) – "Bauland-Wohngebiet", sondern "Bauland-Gemischtes Baugebiet" sei. In dieser Widmung seien auch Geschäftsbauten zulässig, die verhältnismäßig mehr Grundfläche in Anspruch nähmen. Auch die Flächenwidmung indiziere somit die im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken höhere Grundflächenzahl. Es handle sich um ungleiche Sachverhalte, die zulässigerweise ungleich behandelt worden seien. Eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes liege nicht vor.

3.4. Die Darstellung der Flächenwidmung im Bebauungsplan ändere nichts an der tatsächlichen Widmung und damit verbundenen Zulässigkeit bzw Unzulässigkeit von Bauungen. Zudem seien die im Hinblick auf die unklare Darstellung von Widmungen und Widmungsgrenzen im Bebauungsplan dargestellten Aspekte als allenfalls geringfügige Verletzungen der Bestimmungen des §32 Oö ROG 1994 zu betrachten, die eine Aufhebung des Bebauungsplanes keinesfalls rechtfertigten.

4. Die Oberösterreichische Landesregierung hat eine Äußerung erstattet, in der sie den Bedenken wie folgt entgegentritt:

4.1. Bebauungspläne für Einzelfälle seien nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nicht generell verfassungswidrig. Auch die Änderung (hier: Erstellung) eines Bebauungsplanes zur Verwirklichung eines Bauvorhabens sei nicht schlechthin gleichheitswidrig. Nach Ansicht der Landesregierung folge auch aus dem Umstand, dass im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes Rücksicht auf eine Projektstudie der ISG Wohnen genommen worden sei, keine mangelnde sachliche Rechtfertigung der Planung. Vielmehr liege es im Ermessen einer Gemeinde, innerhalb des Planungsraumes eines Bebauungsplanes unterschiedliche Dichten festzulegen. Es wäre überschießend, aus dem Raumordnungsziel der sparsamen Grundinanspruchnahme nach §2 Abs1 Z6 Oö ROG 1994 abzuleiten, dass für sämtliche Grundstücke eines Planungsraumes gleich hohe Bebauungsdichten festzulegen seien.

4.2. Insofern Parallelen zum Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 11. Juni 2024, V22/2024, behauptet würden, sei auf Unterschiede hinzuweisen: Erstens sei hier mit den südlichen Baufluchtlinien des Grundstückes auf Grund raumordnungs- und naturschutzfachlicher Forderungen weiter vom Bereich des Promenadenweges abgerückt worden. Zweitens sei die Grundflächenzahl von 50 bei einem Umfeldvergleich erheblich besser nachvollziehbar, da die Bebauungsdichten im Planungsraum von Osten nach Westen in der Tendenz generell zunähmen.

5. Die mitbeteiligte Partei des Anlassverfahrens hat eine Äußerung erstattet, in der sie den Bedenken wie folgt entgegentritt:

5.1. Der Bebauungsplan sei nicht verfassungswidrig, weil er für das zu bebauende Grundstück, den Bauplatz 6, eine Grundflächenzahl von 50 vorsehe. Die Ausführungen des Verfassungsgerichtshofes im Erkenntnis vom 11. Juni 2024, V22/2024, hätten das dortige Baugrundstück (Bauplatz 12) vor Augen. Die Wendung "Grundsätzlich in gleicher Lage befindliche Grundstücke" sei nicht mit dem Begriff "Planungsgebiet" gleichzusetzen. Eine "gleiche Lage" betreffe vorliegend etwa die durch die Promenade zwar getrennten, aber unmittelbar "seeseitig" gelegenen Grundstücke beginnend mit dem Grundstück Nr 2036/9 und östlich davon. Demgegenüber habe der Bauplatz 6 eine völlig andere und insbesondere von der Seeseite her gesehen verdeckte Lage.

5.2. Auf diesen Umstand einer "offenkundigen" Planungsabsicht habe das antragstellende Gericht im Antrag zu V22/2024 hingewiesen; dieses grundsätzliche Planungsziel sei beim Bauplatz 12 durchbrochen worden. Für den Bauplatz 6 bedeute es aber keinen eine Verfassungswidrigkeit indizierenden Mangel, wenn nicht jede einzelne Festlegung von Bauungsbestimmungen begründet sei; die Planungsabsicht sei selbst dem antragstellenden Gericht erkennbar gewesen. Dass das Gericht vorbringe, dass das vorgelagerte "relativ voluminöse" Gebäude einen "größeren Luftraum" bzw eine "rücksichtsvollere Bebauung" verlange, sei nicht schlüssig, weil offenkundig sei, dass die Planungsabsicht maßgeblich von der seeseitigen Erscheinung der Bebauung getragen gewesen sei.

5.3. Zu Recht weise die verordnungserlassende Behörde in ihrer Äußerung auch darauf hin, dass das Grundstück Nr 2036/4 im Flächenwidmungsplan als "Bauland – gemischtes Baugebiet" (M1) ausgewiesen sei, während andere

Grundstücke als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen seien. Die auch zukünftig zulässige geschäftliche Nutzung – wie früher durch einen Supermarkt – rechtfertige die festgelegte Grundflächenzahl. Zumal ungleiche Grundstücke nach Lage und widmungsgemäßer Nutzbarkeit vorlägen, seien die verschiedenen Grundflächenzahlen sachlich gerechtfertigt. In der Äußerung der Behörde seien auch die dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Intentionen, die allesamt schlüssig und offenkundig seien, dargelegt. Eine Beschränkung der zukünftigen Bebaubarkeit im Vergleich zur bestehenden Bebauung sei nicht indiziert gewesen, ebenso wenig eine Ausweitung. Im Gemeinderat sei auch eine Projektstudie betreffend die zukünftige Bebauung des Grundstückes erörtert und fachlich vom Ortsplaner geprüft worden.

5.4. Die Darstellung eines "Grünstreifens entlang der Promenade" im Bebauungsplan, wobei diese Fläche im Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen wäre, schließe in beiden Fällen eine Bebauung aus; der Widerspruch sei formalistisch, begründe aber im Hinblick auf das Planungsermessen der Gemeinde keine Gesetzeswidrigkeit.

6. Die Beschwerdeführer des Anlassverfahrens haben eine Äußerung erstattet, in der sie sich den Bedenken des antragstellenden Gerichtes anschließen. Die Erwägungen des Verfassungsgerichtshofes im Erkenntnis vom 11. Juni 2024, V22/2024, seien auf den vorliegenden Fall übertragbar.

IV. Erwägungen römisch vier. Erwägungen

1. Zur Zulässigkeit des Antrages

1.1. Die Grenzen der Aufhebung einer auf ihre Gesetzmäßigkeit hin zu prüfenden Verordnungsbestimmung sind, wie der Verfassungsgerichtshof sowohl für von Amts wegen als auch für auf Antrag eingeleitete Normenprüfungsverfahren schon wiederholt dargelegt hat (VfSlg 13.965/1994 mwN, 16.542/2002, 16.911/2003), notwendig so zu ziehen, dass einerseits der verbleibende Verordnungsteil nicht einen völlig veränderten Inhalt bekommt und dass andererseits die mit der aufzuhebenden Verordnungsstelle untrennbar zusammenhängenden Bestimmungen auch erfasst werden. 1.1.1. Die Grenzen der Aufhebung einer auf ihre Gesetzmäßigkeit hin zu prüfenden Verordnungsbestimmung sind, wie der Verfassungsgerichtshof sowohl für von Amts wegen als auch für auf Antrag eingeleitete Normenprüfungsverfahren schon wiederholt dargelegt hat (VfSlg 13.965 aus 1994, mwN, 16.542 aus 2002, 16.911 aus 2003), notwendig so zu ziehen, dass einerseits der verbleibende Verordnungsteil nicht einen völlig veränderten Inhalt bekommt und dass andererseits die mit der aufzuhebenden Verordnungsstelle untrennbar zusammenhängenden Bestimmungen auch erfasst werden.

1.1.1. Dieser Grundposition folgend hat der Gerichtshof die Rechtsauffassung entwickelt, dass im Normenprüfungsverfahren der Anfechtungsumfang der in Prüfung gezogenen Norm bei sonstiger Unzulässigkeit des Prüfungsantrages nicht zu eng gewählt werden darf (vgl zB VfSlg 8155/1977, 12.235/1989, 13.915/1994, 14.131/1995, 14.498/1996, 14.890/1997, 16.212/2001). Das antragstellende Gericht hat all jene Normen anzufechten, welche für die Beurteilung der allfälligen Verfassungswidrigkeit der Rechtslage eine untrennbare Einheit bilden. Es ist dann Sache des Verfassungsgerichtshofes, darüber zu befinden, auf welche Weise eine solche Verfassungswidrigkeit – sollte der Verfassungsgerichtshof die Auffassung des antragstellenden Gerichtes teilen – beseitigt werden kann (VfSlg 16.756/2002, 19.496/2011, 19.684/2012, 19.903/2014; VfGH 10.3.2015, G201/2014). 1.1.1.1. Dieser Grundposition folgend hat der Gerichtshof die Rechtsauffassung entwickelt, dass im Normenprüfungsverfahren der Anfechtungsumfang der in Prüfung gezogenen Norm bei sonstiger Unzulässigkeit des Prüfungsantrages nicht zu eng gewählt werden darf vergleiche zB VfSlg 8155 aus 1977, 12.235 aus 1989, 13.915 aus 1994, 14.131 aus 1995, 14.498 aus 1996, 14.890 aus 1997, 16.212 aus 2001,). Das antragstellende Gericht hat all jene Normen anzufechten, welche für die Beurteilung der allfälligen Verfassungswidrigkeit der Rechtslage eine untrennbare Einheit bilden. Es ist dann Sache des Verfassungsgerichtshofes, darüber zu befinden, auf welche Weise eine solche Verfassungswidrigkeit – sollte der Verfassungsgerichtshof die Auffassung des antragstellenden Gerichtes teilen – beseitigt werden kann (VfSlg 16.756 aus 2002, 19.496 aus 2011, 19.684 aus 2012, 19.903 aus 2014; VfGH 10.3.2015, G201/2014).

Unzulässig ist der Antrag etwa dann, wenn der im Falle der Aufhebung im begehrten Umfang verbleibende Rest einer Verordnungsstelle als sprachlich unverständlicher Torso inhaltsleer und unanwendbar wäre (VfSlg 16.279/2001, 19.413/2011; VfGH 19.6.2015, G211/2014; 7.10.2015, G444/2015; VfSlg 20.082/2016), der Umfang der zur Aufhebung beantragten Bestimmungen so abgesteckt ist, dass die angenommene Gesetzeswidrigkeit durch die Aufhebung gar nicht beseitigt würde (vgl zB VfSlg 18.891/2009, 19.933/2014), oder durch die Aufhebung bloßer Teile einer Verordnung

dieser ein völlig veränderter, dem Verordnungsgeber überhaupt nicht mehr zusinnbarer Inhalt gegeben würde (VfSlg 18.839/2009, 19.841/2014, 19.972/2015, 20.102/2016). Unzulässig ist der Antrag etwa dann, wenn der im Falle der Aufhebung im begehrten Umfang verbleibende Rest einer Verordnungsstelle als sprachlich unverständlicher Torso inhaltsleer und unanwendbar wäre (VfSlg 16.279 aus 2001,, 19.413 aus 2011,, VfGH 19.6.2015, G211/2014; 7.10.2015, G444/2015; VfSlg 20.082 aus 2016,,), der Umfang der zur Aufhebung beantragten Bestimmungen so abgesteckt ist, dass die angenommene Gesetzwidrigkeit durch die Aufhebung gar nicht beseitigt würde vergleiche zB VfSlg 18.891 aus 2009,, 19.933 aus 2014,,), oder durch die Aufhebung bloßer Teile einer Verordnung dieser ein völlig veränderter, dem Verordnungsgeber überhaupt nicht mehr zusinnbarer Inhalt gegeben würde (VfSlg 18.839 aus 2009,, 19.841 aus 2014,, 19.972 aus 2015,, 20.102 aus 2016,,).

Unter dem Aspekt einer nicht trennbaren Einheit in Prüfung zu ziehender Vorschriften ergibt sich ferner, dass ein Prozesshindernis auch dann vorliegt, wenn es auf Grund der Bindung an den gestellten Antrag zu einer in der Weise isolierten Aufhebung einer Bestimmung käme, dass Schwierigkeiten bezüglich der Anwendbarkeit der im Rechtsbestand verbleibenden Vorschriften entstünden, und zwar in der Weise, dass der Wegfall der angefochtenen (Teile einer) Bestimmung den verbleibenden Rest unverständlich oder auch unanwendbar werden ließe. Letzteres liegt dann vor, wenn nicht mehr mit Bestimmtheit beurteilt werden könnte, ob ein der verbliebenen Vorschrift zu unterstellender Fall vorliegt (VfSlg 16.869/2003 mwN). Unter dem Aspekt einer nicht trennbaren Einheit in Prüfung zu ziehender Vorschriften ergibt sich ferner, dass ein Prozesshindernis auch dann vorliegt, wenn es auf Grund der Bindung an den gestellten Antrag zu einer in der Weise isolierten Aufhebung einer Bestimmung käme, dass Schwierigkeiten bezüglich der Anwendbarkeit der im Rechtsbestand verbleibenden Vorschriften entstünden, und zwar in der Weise, dass der Wegfall der angefochtenen (Teile einer) Bestimmung den verbleibenden Rest unverständlich oder auch unanwendbar werden ließe. Letzteres liegt dann vor, wenn nicht mehr mit Bestimmtheit beurteilt werden könnte, ob ein der verbliebenen Vorschrift zu unterstellender Fall vorliegt (VfSlg 16.869 aus 2003, mwN).

1.1.2. Eine zu weite Fassung des Antrages macht diesen nicht in jedem Fall unzulässig. Soweit alle vom Antrag erfassten Bestimmungen präjudiziell sind oder der Antrag mit solchen untrennbar zusammenhängende Bestimmungen erfasst, führt dies – ist der Antrag in der Sache begründet – im Fall der Aufhebung nur eines Teiles der angefochtenen Bestimmungen im Übrigen zu seiner teilweisen Abweisung (vgl VfSlg 19.746/2013, 19.905/2014). Umfasst der Antrag auch Bestimmungen, die im Verfahren vor dem antragstellenden Gericht nicht präjudiziell sind, führt dies – wenn die angefochtenen Bestimmungen insoweit trennbar sind – im Hinblick auf diese Bestimmungen zur partiellen Zurückweisung des Antrages (siehe VfSlg 18.298/2007, 18.486/2008; soweit diese Voraussetzungen vorliegen, führen zu weit gefasste Anträge also nicht mehr – vgl noch VfSlg 14.342/1995, 15.664/1999, 15.928/2000, 16.304/2001, 16.532/2002, 18.235/2007 – zur Zurückweisung des gesamten Antrages). 1.1.2. Eine zu weite Fassung des Antrages macht diesen nicht in jedem Fall unzulässig. Soweit alle vom Antrag erfassten Bestimmungen präjudiziell sind oder der Antrag mit solchen untrennbar zusammenhängende Bestimmungen erfasst, führt dies – ist der Antrag in der Sache begründet – im Fall der Aufhebung nur eines Teiles der angefochtenen Bestimmungen im Übrigen zu seiner teilweisen Abweisung vergleiche VfSlg 19.746 aus 2013,, 19.905 aus 2014,,). Umfasst der Antrag auch Bestimmungen, die im Verfahren vor dem antragstellenden Gericht nicht präjudiziell sind, führt dies – wenn die angefochtenen Bestimmungen insoweit trennbar sind – im Hinblick auf diese Bestimmungen zur partiellen Zurückweisung des Antrages (siehe VfSlg 18.298 aus 2007,, 18.486 aus 2008,,; soweit diese Voraussetzungen vorliegen, führen zu weit gefasste Anträge also nicht mehr – vergleiche noch VfSlg 14.342 aus 1995,, 15.664 aus 1999,, 15.928 aus 2000,, 16.304 aus 2001,, 16.532 aus 2002,, 18.235 aus 2007,, – zur Zurückweisung des gesamten Antrages).

1.2. Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung erweist sich der Hauptantrag auf Aufhebung der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee, Bebauungsplan Nr 61 "Promenade", soweit sie das Grundstück Nr 2036/4, KG Seewalchen, betrifft, als zu eng gefasst:

Der Bebauungsplan Nr 61 "Promenade" fasst die aneinandergrenzenden Grundstücke Nr 2036/4 und .228, KG Seewalchen, als "Bauplatz 6" zusammen und legt für diesen Bauplatz einheitliche Bebauungsbestimmungen fest. Insbesondere gilt für den Bauplatz, somit für beide Grundstücke, dieselbe "Nutzungsschablone", in der die Bauweise, die Zahl der Geschoße und die Grundflächenzahl festgelegt werden. Auch in den textlichen Erläuterungen wird zwischen den beiden Grundstücken nicht differenziert ("Bei Bauplatz 6 gilt: [...]"). Die Bebauungsbestimmungen der Grundstücke Nr 2036/4 und .228, KG Seewalchen, stehen somit in einem untrennbaren Zusammenhang und können nicht isoliert angefochten werden. Der Hauptantrag ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

1.3. Der erste Eventualantrag auf Aufhebung der (gesamten) Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee, Bebauungsplan Nr 61 "Promenade", ist hingegen zulässig, soweit die Verordnung die Grundstücke Nr 2036/4 und .228, KG Seewalchen, betrifft:

1.3.1. Der Verfassungsgerichtshof ist nicht berechtigt, durch seine Präjudizialitätsentscheidung das antragstellende Gericht an eine bestimmte Rechtsauslegung zu binden, weil er damit indirekt der Entscheidung dieses Gerichtes in der Hauptsache vorgreifen würde. Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes darf daher ein Antrag im Sinn des Art139 Abs1 Z1 B-VG bzw des Art140 Abs1 Z1 lita B-VG nur dann wegen Fehlens der Präjudizialität zurückgewiesen werden, wenn es offenkundig unrichtig (denk unmöglich) ist, dass die – angefochtene – generelle Norm eine Voraussetzung der Entscheidung des antragstellenden Gerichtes im Anlassfall bildet (vgl etwa VfSlg 10.640/1985, 12.189/1989, 15.237/1998, 16.245/2001 und 16.927/2003). 1.3.1. Der Verfassungsgerichtshof ist nicht berechtigt, durch seine Präjudizialitätsentscheidung das antragstellende Gericht an eine bestimmte Rechtsauslegung zu binden, weil er damit indirekt der Entscheidung dieses Gerichtes in der Hauptsache vorgreifen würde. Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes darf daher ein Antrag im Sinn des Art139 Abs1 Z1 B-VG bzw des Art140 Abs1 Z1 lita B-VG nur dann wegen Fehlens der Präjudizialität zurückgewiesen werden, wenn es offenkundig unrichtig (denk unmöglich) ist, dass die – angefochtene – generelle Norm eine Voraussetzung der Entscheidung des antragstellenden Gerichtes im Anlassfall bildet vergleiche etwa VfSlg 10.640 aus 1985,, 12.189 aus 1989,, 15.237 aus 1998,, 16.245 aus 2001, und 16.927 aus 2003,).

1.3.2. Im Verfahren ist nichts hervorgekommen, was an der Präjudizialität der angefochtenen Verordnung zweifeln ließe. Dem antragstellenden Gericht ist nicht entgegenzutreten, wenn es davon ausgeht, dass es bei der Prüfung der Rechtmäßigkeit der vorliegenden Baubewilligung die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee, Bebauungsplan Nr 61 "Promenade", anzuwenden hat. Die Beschwerdeführer des Anlassverfahrens (Nachbarn) brachten bereits im behördlichen Verfahren Einwendungen hinsichtlich der Ausnutzbarkeit des Bauplatzes der mitbeteiligten Partei vor, wozu sich im Bebauungsplan Festlegungen finden.

1.3.3. Da es im zugrunde liegenden Beschwerdeverfahren vor dem antragstellenden Gericht aber nur um die Erteilung einer Baubewilligung hinsichtlich der Grundstücke Nr 2036/4 und .228, KG Seewalchen, geht, ist der erste Eventualantrag auch nur insoweit zulässig, als er sich auf diese Grundstücke bezieht, weil die Bestimmungen der Verordnung vor dem Hintergrund der vorgebrachten Bedenken offenkundig trennbar sind (vgl zB VfSlg 20.507/2020, 20.511/2021; VfGH 27.11.2018, V50/2018; 28.11.2019, V43/2019; 22.9.2020, V67/2019; 28.11.2023, V198/2023). Im Übrigen ist der erste Eventualantrag daher als unzulässig zurückzuweisen. 1.3.3. Da es im zugrunde liegenden Beschwerdeverfahren vor dem antragstellenden Gericht aber nur um die Erteilung einer Baubewilligung hinsichtlich der Grundstücke Nr 2036/4 und .228, KG Seewalchen, geht, ist der erste Eventualantrag auch nur insoweit zulässig, als er sich auf diese Grundstücke bezieht, weil die Bestimmungen der Verordnung vor dem Hintergrund der vorgebrachten Bedenken offenkundig trennbar sind vergleiche zB VfSlg 20.507 aus 2020,, 20.511 aus 2021,, VfGH 27.11.2018, V50/2018; 28.11.2019, V43/2019; 22.9.2020, V67/2019; 28.11.2023, V198/2023). Im Übrigen ist der erste Eventualantrag daher als unzulässig zurückzuweisen.

1.4. Damit erübrigt sich ein Eingehen auf den zweiten Eventualantrag.

2. In der Sache

2.1. Der Verfassungsgerichtshof ist in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit einer Verordnung gemäß Art139 B-VG auf die Erörterung der geltend gemachten Bedenken beschränkt (vgl VfSlg 11.580/1987, 14.044/1995, 16.674/2002). Er hat sohin ausschließlich zu beurteilen, ob die angefochtene Verordnung aus den im Antrag dargelegten Gründen gesetzwidrig ist (VfSlg 15.644/1999, 17.222/2004). 2.1. Der Verfassungsgerichtshof ist in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit einer Verordnung gemäß Art139 B-VG auf die Erörterung der geltend gemachten Bedenken beschränkt vergleiche VfSlg 11.580 aus 1987,, 14.044 aus 1995,, 16.674 aus 2002,). Er hat sohin ausschließlich zu beurteilen, ob die angefochtene Verordnung aus den im Antrag dargelegten Gründen gesetzwidrig ist (VfSlg 15.644 aus 1999,, 17.222 aus 2004,).

2.2. Der Antrag ist – soweit zulässig – begründet:

2.2.1. Der Gleichheitsgrundsatz bindet auch den Ordnungsgeber (zB VfGH 5.6.2014, V44/2013; VfSlg 20.257/2018). Er setzt ihm insofern inhaltliche Schranken, als er verbietet, unsachliche, durch tatsächliche Unterschiede nicht

begründbare Differenzierungen und eine unsachliche Gleichbehandlung von Ungleichen sowie sachlich nicht begründbare Regelungen zu schaffen (vgl. zu Differenzierungen bei Gesetzen etwa VfSlg 17.315/2004, 17.500/2005; zum Sachlichkeitsgebot bei Gesetzen zB VfSlg 14.039/1995, 16.407/2001; VfGH 23.2.2021, G361/2020; zum Sachlichkeitsgebot bei Verordnungen zB VfGH 24.6.2021, V593/2020; 23.9.2021, V572/2020). 2.2.1. Der Gleichheitsgrundsatz bindet auch den Ordnungsgeber (zB VfGH 5.6.2014, V44/2013; VfSlg 20.257 aus 2018,). Er setzt ihm insofern inhaltliche Schranken, als er verbietet, unsachliche, durch tatsächliche Unterschiede nicht begründbare Differenzierungen und eine unsachliche Gleichbehandlung von Ungleichen sowie sachlich nicht begründbare Regelungen zu schaffen vergleiche zu Differenzierungen bei Gesetzen etwa VfSlg 17.315 aus 2004,, 17.500 aus 2005,; zum Sachlichkeitsgebot bei Gesetzen zB VfSlg 14.039 aus 1995,, 16.407 aus 2001,; VfGH 23.2.2021, G361/2020; zum Sachlichkeitsgebot bei Verordnungen zB VfGH 24.6.2021, V593/2020; 23.9.2021, V572/2020).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes liegt ein solcher Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz unter anderem dann vor, wenn die ordnungserlassende Behörde bezüglich der Bebaubarkeit von in grundsätzlich gleicher Lage befindlichen Grundstücken einen Liegenschaftseigentümer ohne konkrete, bei der Planung offengelegte zwingende Gründe gegenüber anderen bevorzugt (vgl. zu Baufluchtlinien VfSlg 20.532/2022; zur Festlegung unterschiedlicher Bauklassen VfSlg 13.570/1993; zudem VfSlg 14.629/1996, 17.571/2005, 20.081/2016). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes liegt ein solcher Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz unter anderem dann vor, wenn die ordnungserlassende Behörde bezüglich der Bebaubarkeit von in grundsätzlich gleicher Lage befindlichen Grundstücken einen Liegenschaftseigentümer ohne konkrete, bei der Planung offengelegte zwingende Gründe gegenüber anderen bevorzugt vergleiche zu Baufluchtlinien VfSlg 20.532 aus 2022,; zur Festlegung unterschiedlicher Bauklassen VfSlg 13.570 aus 1993,; zudem VfSlg 14.629 aus 1996,, 17.571 aus 2005,, 20.081 aus 2016,).

2.2.2. Des Weiteren hat der Erstellung und der Änderung eines Bebauungsplanes nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes eine ordnungsgemäße Grundlagenforschung sowie Interessenabwägung voranzugehen (vgl. zB VfSlg 19.007/2010, 19.980/2015, 20.441/2021). Die Grundlagenforschung trägt dabei auch dem Charakter des Raumordnungsrechtes als planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes Rechnung (vgl. zB VfSlg 2674/1954). 2.2.2. Des Weiteren hat der Erstellung und der Änderung eines Bebauungsplanes nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes eine ordnungsgemäße Grundlagenforschung sowie Interessenabwägung voranzugehen vergleiche zB VfSlg 19.007 aus 2010,, 19.980 aus 2015,, 20.441 aus 2021,). Die Grundlagenforschung trägt dabei auch dem Charakter des Raumordnungsrechtes als planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes Rechnung vergleiche zB VfSlg 2674 aus 1954,).

Der Ordnungsgeber hat im Rahmen dessen bei seiner Planung zwar den bisherigen Bestand zu berücksichtigen (vgl. zB VfSlg 13.180/1992). Die Raumplanung richtet sich aber naturgemäß auf die zukünftige Ausgestaltung, weswegen es zu den Aufgaben des Ordnungsgebers gehört, auch Veränderungen des Bestandes, solange er nicht von rechtskräftigen Bewilligungen gesichert ist, für die Zukunft vorzusehen, wenn dies im Interesse der Planungsziele liegt (vgl. VfSlg 20.532/2022 mit Hinweis auf VfSlg 13.502/1993, 20.474/2021). Der Ordnungsgeber hat im Rahmen dessen bei seiner Planung zwar den bisherigen Bestand zu berücksichtigen vergleiche zB VfSlg 13.180 aus 1992,). Die Raumplanung richtet sich aber naturgemäß auf die zukünftige Ausgestaltung, weswegen es zu den Aufgaben des Ordnungsgebers gehört, auch Veränderungen des Bestandes, solange er nicht von rechtskräftigen Bewilligungen gesichert ist, für die Zukunft vorzusehen, wenn dies im Interesse der Planungsziele liegt vergleiche VfSlg 20.532 aus 2022, mit Hinweis auf VfSlg 13.502 aus 1993,, 20.474 aus 2021,).

2.2.3. Den Verwaltungsakten der im Spruch genannten Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee, Bebauungsplan Nr 61 "Promenade", (im Folgenden: Bebauungsplan) lässt sich nicht entnehmen, auf Grund welcher planerischen Erwägungen für die vom Bebauungsplan erfassten, in grundsätzlich gleicher Lage befindlichen Grundstücke teils stark unterschiedliche Bebauungsdichten (ausgedrückt durch die Grundflächenzahl) festgelegt wurden. Diese reichen von einer Grundflächenzahl von 20 (Bauplatz 14) bis zu einer Grundflächenzahl von 50 (Bauplatz 6) (vgl. betreffend denselben Bebauungsplan bereits VfGH 11.6.2024, V22/2024). 2.2.3. Den Verwaltungsakten der im Spruch genannten Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee, Bebauungsplan Nr 61 "Promenade", (im Folgenden: Bebauungsplan) lässt sich nicht entnehmen, auf Grund welcher planerischen Erwägungen für die vom Bebauungsplan erfassten, in grundsätzlich

gleicher Lage befindlichen Grundstücke teils stark unterschiedliche Bebauungsdichten (ausgedrückt durch die Grundflächenzahl) festgelegt wurden. Diese reichen von einer Grundflächenzahl von 20 (Bauplatz 14) bis zu einer Grundflächenzahl von 50 (Bauplatz 6) vergleiche betreffend denselben Bebauungsplan bereits VfGH 11.6.2024, V22/2024).

2.2.4. Die verordnungserlassende Behörde begründet dies in ihrer Äußerung zunächst mit der im Zeitpunkt der Planung vorhandenen Bebauung der Grundstücke. Die im Bebauungsplan normierten Grundflächenzahlen seien aus den bestehenden Gebäudeflächen "abgegriffen" und übernommen worden. Eine Reduktion der Grundflächenzahl des Grundstückes Nr 2036/4 gegenüber der bestehenden Bebauung sei nicht indiziert gewesen. Dies einerseits auf Grund eines damals vorliegenden Projektes eines Bauträgers, andererseits wegen der Lage des Grundstückes in "zweiter Reihe", das zwischen sich und dem Atterseeufer bereits Bebauung aufweise. Der Planungsraum des Bebauungsplanes sei zweiteilig, wobei im westlichen Promenadenbereich die Bebauungsdichte insgesamt zunehme. Außerdem sei das Grundstück als "Bauland – Gemischtes Baugebiet" gewidmet; hier seien auch Geschäftsbauten zulässig, was eine höhere Flächeninanspruchnahme indiziere.

2.2.5. Ein vorhandener Baubestand ist durch die Rechtskraft bestehender Bewilligungen gesichert. Dessen Erhalt ist daher für sich alleine genommen keine sachliche Rechtfertigung für die Festlegung unterschiedlicher Bebauungsdichten (vgl VfSlg 20.532/2022 und erneut VfGH 11.6.2024, V22/2024). 2.2.5. Ein vorhandener Baubestand ist durch die Rechtskraft bestehender Bewilligungen gesichert. Dessen Erhalt ist daher für sich alleine genommen keine sachliche Rechtfertigung für die Festlegung unterschiedlicher Bebauungsdichten vergleiche VfSlg 20.532 aus 2022, und erneut VfGH 11.6.2024, V22/2024).

2.2.6. Entgegen dem Vorbringen der verordnungserlassenden Behörde kann der Verfassungsgerichtshof in den im Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahlen auch keine durchgängige Planungsabsicht erkennen, etwa im Sinne eines "zweiteiligen" Planungsraumes mit höheren Bebauungsdichten im westlichen Bereich. Die Lage in seeseitig "erster" oder "zweiter Reihe" und die jeweilige Flächenwidmung dürften für die Bebauungsdichten ebenso wenig ausschlaggebend gewesen sein. Abgesehen davon, dass dies nicht mit der Angabe der verordnungserlassenden Behörde gegenüber dem Verfassungsgerichtshof vereinbar wäre, die Bebauungsdichten des vorhandenen Baubestandes übernommen zu haben, wurde beispielsweise für die westlich an Bauplatz 6 angrenzenden, seeseitig bloß in "vierter Reihe" gelegenen Bauplätze 2 und 3 eine deutlich niedrigere Grundflächenzahl von 30 festgelegt. Auch der – wie Bauplatz 6 – zur Gänze als "gemischtes Baugebiet" gewidmete Bauplatz 8 weist bloß eine Grundflächenzahl von 40 auf.

2.2.7. Auch das Argument, die Bebauungsdichte für Bauplatz 6 sei zur Ermöglichung eines damals geplanten Wohnbauprojektes in dieser Höhe festgelegt worden, lässt sich nicht mit der Angabe der verordnungserlassenden Behörde in Einklang bringen, bei Erstellung des Bebauungsplanes bloß die Gebäudeflächen des vorhandenen Baubestandes "abgegriffen" und übernommen zu haben. Im Übrigen geht aus den Verordnungsakten, konkret der Stellungnahme des Ortsplaners vom 20. Jänner 2017 und dem Beschluss des Gemeinderates vom 16. Februar 2017, aber ohnehin nicht hervor, dass das damals projektierte Bauvorhaben eine Anpassung der Bebauungsbestimmungen, insbesondere eine höhere Grundflächenzahl, erfordert hätte.

2.2.8. Es mangelt daher hinsichtlich der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichten (Grundflächenzahlen) an einer ordnungsgemäßen Grundlagenforschung. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist es zwar grundsätzlich nicht erforderlich, jede einzelne Festlegung von Bebauungsbestimmungen zu begründen; dies gilt jedoch nur, solange auf Grund einer für ein größeres Gebiet geltenden Anordnung von Bebauungsbestimmungen eine dahinterliegende Planungsabsicht des Verordnungsgebers erkennbar ist (vgl VfSlg 16.896/2003). Zudem bevorzugt die verordnungserlassende Behörde mit ihrer Vorgangsweise bezüglich der Bebaubarkeit von in grundsätzlich gleicher Lage befindlichen Grundstücken bestimmte Liegenschaftseigentümer ohne konkrete, bei der Planung offengelegte zwingende Gründe gegenüber anderen und verletzt damit den Gleichheitsgrundsatz (Art2 StGG, Art7 B-VG; vgl abermals VfSlg 13.570/1993). 2.2.8. Es mangelt daher hinsichtlich der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichten (Grundflächenzahlen) an einer ordnungsgemäßen Grundlagenforschung. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist es zwar grundsätzlich nicht erforderlich, jede einzelne Festlegung von Bebauungsbestimmungen zu begründen; dies gilt jedoch nur, solange auf Grund einer für ein größeres Gebiet geltenden Anordnung von Bebauungsbestimmungen eine dahinterliegende Planungsabsicht des Verordnungsgebers erkennbar ist vergleiche VfSlg 16.896 aus 2003.). Zudem bevorzugt die verordnungserlassende Behörde mit ihrer

Vorgangsweise bezüglich der Bebaubarkeit von in grundsätzlich gleicher Lage befindlichen Grundstücken bestimmte Liegenschaftseigentümer ohne konkrete, bei der Planung offengelegte zwingende Gründe gegenüber anderen und verletzt damit den Gleichheitsgrundsatz (Art2 StGG, Art7 B-VG; vergleiche abermals VfSlg 13.570 aus 1993,).

2.2.9. Schließlich beanstandet das antragstellende Gericht auch zu Recht, dass der Bebauungsplan auf dem Grundstück Nr 2036/4 einen einen Meter breiten Streifen an der südwestlichen Bauplatzgrenze zur Promenade als Grünland ("Grünzug Gz 5") ausweist, obwohl dieser Bereich im Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche gewidmet ist. Der Bebauungsplan widerspricht damit dem Flächenwidmungsplan (§31 Abs1 zweiter Satz Oö ROG 1994), weil er entgegen §32 Abs1 Z2 Oö ROG 1994 nicht die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen ausweist (vgl betreffend denselben "Grünstreifen" bereits VfGH 11.6.2024, V22/2024, mit Verweis auf VfSlg 19.948/2015). 2.2.9. Schließlich beanstandet das antragstellende Gericht auch zu Recht, dass der Bebauungsplan auf dem Grundstück Nr 2036/4 einen einen Meter breiten Streifen an der südwestlichen Bauplatzgrenze zur Promenade als Grünland ("Grünzug Gz 5") ausweist, obwohl dieser Bereich im Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche gewidmet ist. Der Bebauungsplan widerspricht damit dem Flächenwidmungsplan (§31 Abs1 zweiter Satz Oö ROG 1994), weil er entgegen §32 Abs1 Z2 Oö ROG 1994 nicht die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen ausweist vergleiche betreffend denselben "Grünstreifen" bereits VfGH 11.6.2024, V22/2024, mit Verweis auf VfSlg 19.948 aus 2015,).

V. Ergebnisrömisch fünf. Ergebnis

1. Die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee, Bebauungsplan Nr 61 "Promenade", beschlossen am 18. Oktober 2018, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 23. Mai 2019, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 4. Juni 2019 bis zum 19. Juni 2019, ist als gesetzwidrig aufzuheben, soweit sie die Grundstücke Nr 2036/4 und .228, KG Seewalchen, betrifft.

2. Im Übrigen sind der Hauptantrag und der erste Eventualantrag als unzulässig zurückzuweisen.

3. Die Verpflichtung der Oberösterreichischen Landesregierung zur unverzüglichen Kundmachung dieses Ausspruches erfließt aus Art139 Abs5 erster Satz B-VG und §59 Abs2 VfGG iVm §4 Abs1 Z2 litb Oö VlbG 2015, LGBl 91/2014 idF LGBl 70/2021.3. Die Verpflichtung der Oberösterreichischen Landesregierung zur unverzüglichen Kundmachung dieses Ausspruches erfließt aus Art139 Abs5 erster Satz B-VG und §59 Abs2 VfGG in Verbindung mit §4 Abs1 Z2 litb Oö VlbG 2015, Landesgesetzblatt 91 aus 2014, in der Fassung Landesgesetzblatt 70 aus 2021,.

4. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Bebauungsplan, Flächenwidmungsplan, Raumplanung örtliche, Grundlagenforschung, Baurecht, Planungsakte Verfahren, VfGH / Gerichtsantrag

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2025:V96.2024

Zuletzt aktualisiert am

29.04.2025

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at