

TE Vfgh Erkenntnis 2010/6/15 V15/10

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.06.2010

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art18 Abs2

Bebauungsplan N 26-16-01-00, Zellerstraße - Ottensheimer Straße, der Landeshauptstadt Linz vom 28.06.07

Oö RaumOG 1994 §31 Abs1, §36 Abs1 und Abs2

1. B-VG Art. 18 heute
2. B-VG Art. 18 gültig ab 01.07.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
3. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
5. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
6. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999
7. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1997 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
8. B-VG Art. 18 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 18 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Leitsatz

Gesetzwidrigkeit eines Bebauungsplanes wegen Widerspruchs zum örtlichen Entwicklungskonzept der Landeshauptstadt Linz; dichtere Verbauung durch Erweiterung der Baufluchtlinien im Gegensatz zum Ziel der Verhinderung einer weiteren Verdichtung im Bereich von Baugrundstücken

Spruch

I. Der "Bebauungsplan N 26-16-01-00, Zellerstraße - Ottensheimer römisch eins. Der "Bebauungsplan N 26-16-01-00, Zellerstraße - Ottensheimer

Straße", Beschluss des Gemeinderates der Landeshauptstadt Linz vom 28. Juni 2007, genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 24. Juli 2007, Z BauR-P-451460/4-2007-Els, und kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Linz vom 27. August 2007, Nr. 16, sowie durch Anschlag an der Amtstafel vom 27. August 2007 bis 12. September 2007, wird, soweit er Festlegungen für die Grundstücke 118 und 136, KG Urfahr, trifft, als gesetzwidrig aufgehoben.

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

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. Beim Verfassungsgerichtshof ist eine zu B1002/08 römisch eins. Beim Verfassungsgerichtshof ist eine zu B1002/08 protokollierte Beschwerde anhängig, der folgender Sachverhalt zugrunde liegt:

1.1. Mit Eingabe vom 7. April 2007 beantragte der Bauwerber - nach Zustimmungserklärung durch den Grundstückseigentümer - beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Galeriezubaus und eines Depots bei dem auf den Grundparzellen 118 und 136 der KG Urfahr bereits bestehenden Gebäudekomplex. Aus dem Einreichplan geht hervor, dass der an der Zellerstraße gelegene, bisher lediglich aus einem Kellergeschoß bestehende Gebäudeteil um ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß aufgestockt werden sollte.

1.2. Auf Grundlage des zum damaligen Zeitpunkt geltenden Bebauungsplanes der Landeshauptstadt Linz, NW 100/4, wäre die Baubewilligung zu versagen gewesen, zumal der Galeriezubau unter anderem außerhalb der Baufluchtlinienführung zu liegen gekommen wäre. Daraufhin wurde die Stadtplanung Linz mit der Überarbeitung des geltenden Bebauungsplanes im Bereich "Zellerstraße - Ottensheimer Straße" befasst. Im überarbeiteten Bebauungsplan wurden die Baufluchtlinien und die Gebäudehöhen (Geschoßanzahl, Hauptgesimshöhe) neu festgelegt. Insbesondere wurden im Vergleich zum alten Bebauungsplan die Baufluchtlinien auf den Baugrundstücken erweitert.

1.3. Die Erstbeschwerdeführerin ist Eigentümerin der im Osten an den Bauplatz angrenzenden Grundstücke 120/1 und 120/2. Die Zweit- und Drittbeschwerdeführer sind Miteigentümer der Grundstücke 117/1 und 117/2, welche nicht unmittelbar an das Baugrundstück angrenzen, von diesem aber weniger als 10 m entfernt sind. In der mündlichen Bauverhandlung vom 5. September 2007 erhoben die nunmehrigen Beschwerdeführer Einwendungen gegen das Bauprojekt. Dabei machten sie im Wesentlichen eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls bzw. eine Verdunkelung ihrer Wohnungen und Grundstücke geltend. Darüber hinaus forderte die Erstbeschwerdeführerin die nochmalige Prüfung des "Null-Punktes", um nachvollziehen zu können, ob die beantragte Gebäudehöhe dem Bebauungsplan entspricht. Mit Bescheid vom 17. September 2007 erteilte die Baubehörde I. Instanz dem Bauwerber gemäß §31 und §35 Abs1 des Landesgesetzes vom 5. Mai 1994, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird (Oberösterreichische Bauordnung 1994 - in der Folge: OÖ BauO 1994), LGBl. 66, unter Vorschreibung einer Reihe von Auflagen die Baubewilligung. In der Bescheidbegründung setzte sie sich mit den erhobenen Nachbareinwendungen auseinander, die allesamt als unzulässig zurückgewiesen wurden.

1.3. Die Erstbeschwerdeführerin ist Eigentümerin der im Osten an den Bauplatz angrenzenden Grundstücke 120/1 und 120/2. Die Zweit- und Drittbeschwerdeführer sind Miteigentümer der Grundstücke 117/1 und 117/2, welche nicht unmittelbar an das Baugrundstück angrenzen, von diesem aber weniger als 10 m entfernt sind. In der mündlichen Bauverhandlung vom 5. September 2007 erhoben die nunmehrigen Beschwerdeführer Einwendungen gegen das Bauprojekt. Dabei machten sie im Wesentlichen eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls bzw. eine Verdunkelung ihrer Wohnungen und Grundstücke geltend. Darüber hinaus forderte die Erstbeschwerdeführerin die nochmalige Prüfung des "Null-Punktes", um nachvollziehen zu können, ob die beantragte Gebäudehöhe dem Bebauungsplan entspricht. Mit Bescheid vom 17. September 2007 erteilte die Baubehörde römisch eins. Instanz dem Bauwerber gemäß §31 und §35 Abs1 des Landesgesetzes vom 5. Mai 1994, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird (Oberösterreichische Bauordnung 1994 - in der Folge: OÖ BauO 1994), Landesgesetzblatt 66, unter Vorschreibung einer Reihe von Auflagen die Baubewilligung. In der Bescheidbegründung setzte sie sich mit den erhobenen Nachbareinwendungen auseinander, die allesamt als unzulässig zurückgewiesen wurden.

2. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Berufungen an die Baubehörde II. Instanz. Mit Bescheid vom 29. Oktober 2007 wurde die Einwendung der Erstbeschwerdeführerin, wonach eine unzulässige Gebäudehöhe vorliege, als unbegründet abgewiesen. Die übrigen Einwendungen wurden mangels Geltendmachung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes als unzulässig zurückgewiesen. 2. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Berufungen an die Baubehörde römisch zwei. Instanz. Mit Bescheid vom 29. Oktober 2007 wurde die Einwendung der Erstbeschwerdeführerin, wonach eine unzulässige Gebäudehöhe vorliege, als unbegründet abgewiesen. Die übrigen Einwendungen wurden mangels Geltendmachung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes als unzulässig zurückgewiesen.

3. Gegen den zweitinstanzlichen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Vorstellungen an die Oberösterreichische Landesregierung. Mit Bescheid derselben vom 14. April 2008 wurde den Vorstellungen keine Folge gegeben. In der

Begründung führte die belangte Behörde aus, dass der Zweit- und Drittbeschwerdeführer bis zum Schluss der mündlichen Bauverhandlung - wie auch in ihren Vorstellungen - übereinstimmend eine Beeinträchtigung des Lichteinfalles bzw. eine Verdunkelung ihrer Wohnungen und Grundstücke eingewendet hätten, jedoch kenne weder die OÖ BauO 1994 noch das Landesgesetz vom 5. Mai 1994 über die Planung und Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (Oberösterreichisches Bautechnikgesetz), LGBl. 67, ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Belichtung und Belüftung. Insofern kam ihnen im Gegensatz zur Erstbeschwerdeführerin im Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung zu. 3. Gegen den zweitinstanzlichen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Vorstellungen an die Oberösterreichische Landesregierung. Mit Bescheid derselben vom 14. April 2008 wurde den Vorstellungen keine Folge gegeben. In der Begründung führte die belangte Behörde aus, dass der Zweit- und Drittbeschwerdeführer bis zum Schluss der mündlichen Bauverhandlung - wie auch in ihren Vorstellungen - übereinstimmend eine Beeinträchtigung des Lichteinfalles bzw. eine Verdunkelung ihrer Wohnungen und Grundstücke eingewendet hätten, jedoch kenne weder die OÖ BauO 1994 noch das Landesgesetz vom 5. Mai 1994 über die Planung und Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (Oberösterreichisches Bautechnikgesetz), Landesgesetzblatt 67, ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Belichtung und Belüftung. Insofern kam ihnen im Gegensatz zur Erstbeschwerdeführerin im Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung zu.

II.1. Aus Anlass der dagegen erhobenen Beschwerde hat der Verfassungsgerichtshof am 3. Dezember 2009 beschlossen, gemäß Art139 Abs1 B-VG die Gesetzmäßigkeit des "Bebauungsplanes N 26-16-01-00, Zellerstraße - Ottensheimer Straße", Beschluss des Gemeinderates der Landeshauptstadt Linz vom 28. Juni 2007, genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 24. Juli 2007, Z BauR-P-451460/4-2007-Els, und kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Linz vom 27. August 2007, Nr. 16, sowie durch Anschlag an der Amtstafel vom 27. August 2007 bis 12. September 2007, von Amts wegen zu prüfen. römisch zwei. 1. Aus Anlass der dagegen erhobenen Beschwerde hat der Verfassungsgerichtshof am 3. Dezember 2009 beschlossen, gemäß Art139 Abs1 B-VG die Gesetzmäßigkeit des "Bebauungsplanes N 26-16-01-00, Zellerstraße - Ottensheimer Straße", Beschluss des Gemeinderates der Landeshauptstadt Linz vom 28. Juni 2007, genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 24. Juli 2007, Z BauR-P-451460/4-2007-Els, und kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Linz vom 27. August 2007, Nr. 16, sowie durch Anschlag an der Amtstafel vom 27. August 2007 bis 12. September 2007, von Amts wegen zu prüfen.

1.1. Der Verfassungsgerichtshof ging vorläufig davon aus, dass die Beschwerde zulässig ist und er bei seiner Entscheidung darüber die in Prüfung gezogene Verordnung anzuwenden hätte.

1.2. Der Verfassungsgerichtshof hegte gegen die in Prüfung gezogene Verordnung folgende Bedenken:

"[...] Gemäß §31 Abs1 OÖ ROG 1994 dürfen Bebauungspläne den Raumordnungsgrundsätzen, den Raumordnungsprogrammen, Verordnungen gemäß §11 Abs6 und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.

Der Verfassungsgerichtshof hegt das Bedenken, dass der bekämpfte Bebauungsplan dem örtlichen Entwicklungskonzept der Landeshauptstadt Linz widersprechen dürfte. Im Motivenbericht zum Bebauungsplan wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das 'beantragte Gebäude' auf Grund der weiteren baulichen Verdichtung den Planungszielen des örtlichen Entwicklungskonzeptes widerspreche. Zudem bestehe auch ein Widerspruch zu den Planungszielen der Erhaltung der historischen Baukörperstruktur einschließlich der Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes.

[...] Gemäß §36 Abs1 OÖ ROG 1994 sind Bebauungspläne bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage (Z1) oder wenn es das Gemeinwohl erfordert (Z2) zu ändern. Nach Abs2 leg.cit. können Bebauungspläne geändert werden, wenn öffentliche Interessen, die nach dem OÖ ROG 1994 zu berücksichtigen sind, dafür sprechen (Z1) [oder] diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht (Z2) und Interessen Dritter nicht verletzt werden (Z3).

Der Verfassungsgerichtshof hegt in diesem Zusammenhang das Bedenken, dass die vom Gesetz geforderten Voraussetzungen für die Änderung eines Bebauungsplanes nicht vorgelegen haben dürften:

Der bloße Hinweis darauf, dass die Nutzung als Galerie einem berücksichtigungswürdigen öffentlichen Interesse diene, welches durch die Sondergebietswidmung 'Galerie, Büro' der betreffenden Grundstücke dokumentiert und sichergestellt sei, dürfte einer eingehenden Interessenabwägung nicht genügen. Außerdem erscheint es fraglich, ob das Betreiben einer privaten Galerie in hinreichendem Maße öffentliche Interessen berührt.

Zudem dürfte die Voraussetzung des §36 Abs2 Z2 OÖ ROG 1994 nicht vorliegen, weil der Bebauungsplan [...] den Planungszielen der Landeshauptstadt Linz widersprechen dürfte.

[...] Außerdem hegt der Verfassungsgerichtshof das Bedenken, dass durch die Erlassung des neuen Bebauungsplanes der Bauwerber in unsachlicher Art und Weise insofern bevorzugt wird, als ihm die Errichtung seines Bauprojektes ermöglicht werden sollte. Auf den Baugrundstücken dürften sich zum Zeitpunkt der Einreichung des Baubewilligungsantrages bereits konsenslos bzw. konsenswidrig errichtete Gebäude befunden haben, welche im bekämpften Bebauungsplan anscheinend als Bestand übernommen worden sein dürften und nunmehr durch den beantragten Galeriezubau und das Depot weiter aufgestockt werden sollten."

2. Die Oberösterreichische Landesregierung legte weitere Unterlagen betreffend die in Prüfung gezogene Verordnung vor und erstattete eine Äußerung, in der sie beantragt, festzustellen, dass die in Prüfung gezogene Verordnung nicht gesetzwidrig ist.

Auszugsweise lautet ihre Äußerung wie folgt (Hervorhebungen nicht übernommen):

"[...] Wie sich aus den umfangreichen Unterlagen des planungsbehördlichen Verfahrensaktes der Landeshauptstadt Linz ergibt, hat wohl auch das Planungsamt der Landeshauptstadt Linz zunächst grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der Übereinstimmung der beantragten Bebauungsplanänderung mit den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erhoben und einer (Einzel-) Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes für den Bereich nicht zugestimmt. Auch später, im Zuge der Bearbeitung des in einem neuen 'Stammplan' umg[...]renzten größeren Planungsgebietes (Zeller Straße - Ottensheimer Straße - Obere Donau Straße - Talgasse) hat die Planungsbehörde das im Örtlichen Entwicklungskonzept formulierte Planungsziel (Örtliches Entwicklungskonzept; Teilkonzept Linz-Nord,

2. Siedlungskonzept .9) durchaus nicht aus den Augen verloren, sondern ist im Rahmen der Grundlagenforschung (Motivenbericht vom 28.10.2005) im Zuge einer städtebaulichen Interessenabwägung zum Ergebnis gekommen, dass in Abwägung zum gegebenen Widerspruch zu den Planungszielen eine geringfügige weitere Verdichtung im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, des GFB 2001 und eines notwendigen Hochwasserschutzes akzeptiert werden könne und der Bebauungsplanantrag insoweit planungstechnisch positiv behandelt

werden könne, als nicht Interessen Dritter verletzt werden. ... Der

neue Bebauungsplanentwurf sei in seinem gesamten Erfassungsbereich unter dem Blickwinkel größtmöglicher baulicher Flexibilität und nach den aktuellen städtischen und städtebaulichen Planungszielen erstellt. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die [Kapitel 'Situation im Planungsgebiet' und 'Städtebauliche Zielsetzungen' des Motivenberichtes zur Bebauungsplanänderung] hingewiesen.

[...]

Aus der Formulierung [der Vorschrift des §36 Abs2 OÖ ROG 1994] ergibt sich zwingend, das[s] ein möglicher Widerspruch zwischen festgelegten Planungszielen der Gemeinde (Ziffer 2) und allenfalls festgestellten öffentlichen Interessen, die für eine neue Planung sprechen, einer Interessenabwägung zumindest grundsätzlich zugänglich ist.

Wie dem Motivenbericht zu entnehmen ist, wurde der Bebauungsplan hinsichtlich des vom Gemeinderat am 2.3.2000 beschlossenen Linzer Kulturentwicklungsplanes einer Kulturverträglichkeitsprüfung unterzogen. Diese hat eine Übereinstimmung mit den Zielen des Kulturentwicklungsplanes ergeben. Das bereits durch die entsprechende Flächenwidmung dokumentierte öffentliche Interesse an der (wenn auch privaten) kulturellen Einrichtung einer Galerie wurde schließlich von der damit befassten Kulturdirektion (Schreiben vom 1.7.2005) ausdrücklich zur Kenntnis genommen. Insoferne steht der in Prüfung gezogene Bebauungsplan auch durchaus im Einklang mit einem im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan vorgegebenen Planungsziel.

[...]

Was das vom Verfassungsgerichtshof gehegte Bedenken betrifft, dass durch die Erlassung des neuen Bebauungsplanes der Bauwerber in unsachlicher Art und Weise insofern bevorzugt werde, als eben die Errichtung seines Bauprojektes ermöglicht werden sollte, wird bemerkt, dass die gegenständliche Bebauungsplanänderung sich nicht alleine auf das Bauvorhaben der Galerie Ottensheimer Straße 70 bezieht. Der Planungsbereich in Form eines (neuen) Stammplanes betrifft vielmehr ein größeres durch die Zeller Straße - Ottensheimer Straße - Obere Donau Straße - Talgasse umgrenztes Planungsgebiet. Umfangreicherer Gegenstand der Bebauungsplanänderung waren

daher geringfügige Erweiterungen der Baufluchtlinien und zwar nicht nur für das Bauvorhaben Ottensheimer Straße 70 ebenso wie die Änderung und Neufestlegung von Gebäudehöhen, die Aufnahme der aktuellen Richtlinien für Dachraumausbauten und zurückgesetzte Vollgeschoßausbauten, die Berücksichtigung der Festlegungen des Grünflächenplanes mit entsprechenden Begrünungsbestimmungen sowie die Auflassung von Teilflächen des öffentlichen Gutes und damit verbundene Neuausrichtung der Straßenfluchtlinien. Von einer ausschließlich auf einen Einzelfall bezogenen Bebauungsplanänderung kann daher nicht ausgegangen werden. In Anbetracht der erfolgten Gesamtbearbeitung des Planungsgebietes kann daher auch angenommen werden, dass die Ermöglichung der Bauführung bzw. einer nachträglichen baubehördlichen Bewilligung im Sinne der Judikatur des VfGH (vgl. VfSlg. 16.004/2000) durch nachvollziehbare sachliche Erwägungen gedeckt ist. Was das vom Verfassungsgerichtshof gehegte Bedenken betrifft, dass durch die Erlassung des neuen Bebauungsplanes der Bauwerber in unsachlicher Art und Weise insofern bevorzugt werde, als eben die Errichtung seines Bauprojektes ermöglicht werden sollte, wird bemerkt, dass die gegenständliche Bebauungsplanänderung sich nicht alleine auf das Bauvorhaben der Galerie Ottensheimer Straße 70 bezieht. Der Planungsbereich in Form eines (neuen) Stammpplanes betrifft vielmehr ein größeres durch die Zeller Straße - Ottensheimer Straße - Obere Donau Straße - Talgasse umgrenztes Planungsgebiet. Umfangreicherer Gegenstand der Bebauungsplanänderung waren daher geringfügige Erweiterungen der Baufluchtlinien und zwar nicht nur für das Bauvorhaben Ottensheimer Straße 70 ebenso wie die Änderung und Neufestlegung von Gebäudehöhen, die Aufnahme der aktuellen Richtlinien für Dachraumausbauten und zurückgesetzte Vollgeschoßausbauten, die Berücksichtigung der Festlegungen des Grünflächenplanes mit entsprechenden Begrünungsbestimmungen sowie die Auflassung von Teilflächen des öffentlichen Gutes und damit verbundene Neuausrichtung der Straßenfluchtlinien. Von einer ausschließlich auf einen Einzelfall bezogenen Bebauungsplanänderung kann daher nicht ausgegangen werden. In Anbetracht der erfolgten Gesamtbearbeitung des Planungsgebietes kann daher auch angenommen werden, dass die Ermöglichung der Bauführung bzw. einer nachträglichen baubehördlichen Bewilligung im Sinne der Judikatur des VfGH (vergleiche VfSlg. 16.004 aus 2000,) durch nachvollziehbare sachliche Erwägungen gedeckt ist.

Eine dem Willkürverbot zuwiderlaufende unsachliche Einzelbegünstigung ist daher nach Auffassung der zur Vertretung der Verordnung berufenen Behörde durch den in Prüfung gezogenen Bebauungsplan nicht gegeben."

3. Auch der Gemeinderat der Landeshauptstadt Linz legte weitere Unterlagen betreffend die in Prüfung gezogene Verordnung vor und erstattete eine Äußerung, in der er beantragt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen und der Stadt Linz den Ersatz der Prozesskosten zuzusprechen.

Auszugsweise lautet seine Äußerung wie folgt (Hervorhebungen nicht übernommen):

[...]

Faktum ist, dass Alt-Urfahr-West im Textteil zum örtlichen Entwicklungskonzept als Gebiet mit besonderer historischer Bedeutung und historischer Bausubstanz dargestellt wurde. Die planliche Darstellung weist diesem Bereich eine Nutzungsmischung mit vorwiegender Wohnnutzung zu, weiters wird als Leitdicke eine mittlere Bebauungsdichte mit einer GFZ von 0,6 - 0,9 festgelegt. Als 'Maßnahme' wurde u.a. ausgeführt, dass bei neuen Bauprojekten und Sanierungen Bedachtnahme auf den lokalen Maßstab zu legen ist. Der Bauplatz der Galerie selbst ist im Flächenwidmungsplan Linz Teil Nord Nr. 3 als 'Sondergebiet des Baulandes-Galerie, Büro' ausgewiesen.

Der lokale Maßstab in Alt-Urfahr-West bedeutet nun nicht nur eine kleinteilige Struktur mit geringen Bauhöhen (max. 3 Geschosse), sondern stellt eben gerade auch auf die schon historisch bedingten und entwickelten geringen Abstände der Gebäude zueinander ab. Schmale öffentliche Verbindungswege zwischen den eng beieinander stehenden Gebäuden sind ebenfalls ein typisches Merkmal für dieses Gebiet. Charakteristisch für den Stadtteil war auch immer die Durchmischung von Wohnen mit betrieblicher Nutzung. Diese Nutzungen haben sich im Laufe der Zeit von mittleren Betrieben in Richtung von Klein- und Dienstleistungsbetrieben verändert, die durch geringe Emissionen als umfeldverträglich(er) anzusehen sind. Zudem haben Maler- und Künstlerateliers ebenfalls schon immer eine Rolle in den kulturellen Aktivitäten des Stadtteiles gespielt. Die im Bebauungsplan festgelegte Erweiterungsmöglichkeit mit einer Gesimshöhe von 6,0 m und einer Firsthöhe von 10 m entspricht daher durchaus der ortstypischen Bebauung und somit auch dem lokalen Maßstab.

Im örtlichen Entwicklungskonzept ist die Erhaltung bestehender Grün- und Freiflächen sowie die Schaffung und Wiedergewinnung von Freiräumen im dicht bebauten und immissionsbelasteten Stadtgebiet eine Zielsetzung, die jedoch in der generellen Aussage zu relativieren ist. Unter den Maßnahmen ist die Erhaltung der begrünten Innenhöfe

und sind Verbesserungsmaßnahmen im Bereich zwischen Jäger-, Blüten-, Wildberg- und Ferihumerstraße sowie in Teilen von Alt-Urfahr-West und an der Trasse der Mühlkreisbahn angeführt. Gerade im Bereich Ottensheimer Straße/Zellerstraße bestehen schon historisch gewachsene Bauplätze, die nahezu vollständig mit Gebäuden bestanden sind, wozu beispielsweise auch das Haus Ottensheimer Straße 72 zählt. Diese gewachsene Gebietsstruktur beinhaltet naturgemäß Bereiche, in denen die Zielsetzungen, die sich überwiegend auf jene Teile von Urfahr bzw. Alt-Urfahr-West beziehen, welche eine Blockrandbebauung mit Innenhofsituationen aufweisen, nicht vollständig umgesetzt werden können. Der Errichtung einer Galerie wurde bei dieser Abwägung der Vorzug eingeräumt. Durch die Aufnahme von umfangreichen verbalen Begründungsmaßnahmen wird im Bebauungsplan zudem auf die Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes in ausreichendem Maß eingegangen. Was die im Örtlichen Entwicklungskonzept weiters formulierten Ziele der Erhaltung der historischen Baukörperstruktur und des äußeren Erscheinungsbildes betrifft, so handelt es sich auch diesbezüglich nicht um apodiktische Festlegungen, um gleichsam jede weitere, neue, modernere Bauführung zu verunmöglichen. Denn auch diesbezüglich wird hinsichtlich der hierfür erforderlichen Maßnahmen wiederum auf den lokalen Maßstab abgestellt werden müssen. Im Motivenbericht zum ggst. Bebauungsplan wird unter dem Titel 'Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur' denn auch angeführt, dass der Gefahr der Überformung der traditionellen Gebäudestruktur begegnet werden soll. Zudem spricht der Motivenbericht im Punkt 'Städtebauliche Zielsetzungen' auch davon, dass im Planungsgebiet grundsätzlich die äußere Gestalt der Bauten erhalten werden soll.

Veränderungsmöglichkeiten durch Zu- und Umbauten sind daher durchaus impliziert und erlaubt.

[...]

Darüber hinaus nimmt der ggst. Bebauungsplan ja durchaus nicht alleine mit einem Verweis auf die ggst. Galerienutzung auf berücksichtigungswürdige öffentliche Interessen Bezug. Die Stadt Linz hat am 2. März 2000 den Kulturentwicklungsplan der Stadt Linz im Gemeinderat beschlossen, der unter dem Titel 'Nachhaltigkeit' auch in den Motivenbericht und später [in] die Amtsvorlage Eingang gefunden hat und damit auch Basis des ggst. Bebauungsplanes war. Unter 'Stadt - Räume, neue Räume für Kunst und Kultur' heißt es darin: 'Die Stadt Linz bekennt sich zur Erschließung alter und neuer Stadträume für Kunst und Kultur. Das breit gestreute Netzwerk von dezentralen Einrichtungen in den Stadtteilen soll zum Ausgangspunkt für einen umfassenden Erneuerungs- und Entwicklungsprozess gemacht werden.'

In einer Zwischenbilanz wurden unter den bis dahin erfolgreich umgesetzten Maßnahmen aus dem Kulturentwicklungsplan-Linz u. a. die Weiterentwicklung der Stadtteilkulturarbeit und die kulturelle Stadtteilbelebung angeführt. Die Errichtung bzw. der Ausbau einer bestehenden Galerie, die wie eine Vielzahl von Galerien und Ausstellungsräumen privat geführt und betrieben wird, ist daher sehr wohl im öffentlichen Interesse gelegen. Öffentliche Interessen jedoch etwa nur durch öffentliche Galerien (oder sonstige öffentliche Einrichtungen) gewahrt zu sehen, würde den Zielsetzungen des O.ö. ROG 1994 sicher nicht gerecht, sprechen doch §1 Abs2 leg.cit. von der 'Wahrung kultureller Bedürfnisse' - die naturgemäß privat wie öffentlich befriedigt werden können - und §2 Abs1 Z9 leg.cit. von der 'Schaffung (...) von Freiflächen (u.a.) für Erholung', und zwar ohne dass diesbezüglich etwa vom Vorhalten 'öffentlicher' Flächen oder Flächen nur für öffentliche Einrichtungen die Rede wäre.

Aber auch darüber hinaus ist der fragliche Verweis im ggst. Bebauungsplan durchaus geeignet, das öffentliche Interesse zu dokumentieren, das - hinsichtlich der o.a. raumordnungs-rechtlichen Zielsetzungen - primär bereits durch die entsprechende Widmung 'Sondergebiet des Baulandes - Galerie' nun einmal hinsichtlich der Nutzung dargelegt und durch den Bebauungsplan hinsichtlich der Ermöglichung einer diesbezüglichen Bebauung, eben mit einer Galerie, ausgeführt bzw. präzisiert wird. Der Bebauungsplan bezweckte daher u. a. nichts anderes, als die bereits durch die Widmung - und das damit bereits zum Ausdruck kommende öffentliche Interesse - vorgegebene intendierte kulturelle Flächennutzung umzusetzen.

Auch ein Widerspruch zu den Planungszielen der Stadt Linz kann nicht erkannt werden: In Weiterführung der bereits [...] erfolgten Ausführungen und in Anbetracht des Gebietscharakters - dargestellt im Motivenbericht u.a. unter den Punkten 'Örtliche Siedlungsstruktur' und 'Situation im Planungsgebiet' - der gerade eben typischerweise geringe Abstände zu Nachbargebäuden aufweist, sind maßvolle Verdichtungen - wie im ggst. Fall - nicht unzulässig. Auch ist historisch belegt, dass es in der geschichtlichen Entwicklung dieses Bereiches bereits Gebäude an der Zellerstraße gegeben hat, diese jedoch auf Grund ihres desolaten Zustandes abgebrochen wurden. Die historische

Bebauungsstruktur, die durch die Festlegung eines Baufluchtlinienzuges im Bebauungsplan NW 100/4 dokumentiert war, wurde dabei geringfügig nach Westen ausgedehnt. Da die betroffenen Grundstücke Ottensheimer Straße 7 und 9 innerhalb des rechtswirksam festgelegten Baufluchtlinienzuges nicht bebaut waren, kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Neubebauung bzw. eine Vergrößerung der Bebaubarkeit in einem geringen größenmäßigen Verhältnis zum Bestand eine unzulässige Nachverdichtung und damit einen Widerspruch zu den Planungszielen darstellt. Unter Maßnahmen des betreffenden Punktes 9 im Örtlichen Entwicklungskonzept sind zudem neben der Sanierung auch ausdrücklich neue Bauprojekte angeführt, die unter Bedachtnahme auf den lokalen Maßstab errichtet werden können, wodurch naturgemäß eine (sinnvolle) Nachverdichtung entsteht.

[...]

Die an den Bauplatz der Galerie östlich angrenzenden Grundstücke Zellerstraße 7 und 9 haben ursprünglich Wohnhäuser im Bestand aufgewiesen, die jedoch auf Grund von Bomben- und Hochwasserschäden in den 1980er Jahren abgebrochen und nicht mehr errichtet wurden. Der vor der bekämpften Änderung seit 12.12.1986 rechtswirksame Bebauungsplan NW 100/4 hat auf diesen beiden Grundstücken daher eine zur Zellerstraße 1-geschossig in Erscheinung tretende Bebauungsmöglichkeit vorgesehen. Im Abschnitt zwischen den beiden öffentlichen Verbindungswegen Ottensheimer Str. 70 und 72 sowie Zellerstr. 5 und 7, die von der Zellerstraße zur Ottensheimer Straße führen, war also früher zu einem überwiegenden Teil eine Bebauung vorhanden, die sich nach oben zur Zellerstraße 1-geschossig, nach unten zur Donau hin 2-geschossig dargestellt hat. Wie bereits ausgeführt charakterisieren schmale öffentliche Verbindungswege zwischen eng stehenden Gebäuden das Gebiet. Die im Bebauungsplan in diesem Bereich festgelegte Bebauungsmöglichkeit, die mit Ausnahme der Galeriehalle auch im zuvor rechtswirksamen Bebauungsplan vorhanden war, wurde daher analog dieser historischen Bebauung bis zum Haus Ottensheimer Straße 72 nach Westen fortgesetzt.

Die Erlassung des ggst. Bebauungsplanes muss aber auch als Weiterentwicklung der städtebaulichen Zielsetzung und insofern historisch betrachtet werden, als der Planungsbereich Alt-Urfahr-West nach Kriegsende und den schweren Hochwässern 1954 sogar von einer grundlegenden Absiedlung bedroht war. Eine Vielzahl von Abbruchsfestlegungen war die Folge, auch sollte hier die Verlängerung der Rudolfstraße ('Mittelgassendurchbruch') stadtauswärts erfolgen; eine Verschlechterung des Bauzustandes und der Sozialstruktur waren weitere Folgen. Um dem letztlich entgegenzuwirken enthielten die Materialien des Vorgängerbebauungsplanes NW 100/4 einige bemerkenswerte Aussagen wie 'in einzelnen Fällen sind Höherzonungen erwünscht', 'bestehende Baulücken können im Ausmaß der bestehenden Bebauung geschlossen werden', 'Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen', 'für das ostseitige Eckgrundstück Webergasse/Rudolfstraße ist die Errichtung eines Geschäfts- und Wohnhauses vorgesehen', 'beim Eckgrundstück Rosenstraße-Ottensheimer Str. ist nach Abbruch der desolaten Nebengebäude eine Baulückenschließung vorgesehen', 'der langgezogene Gebietsstreifen westlich der Gusshauszone bietet zur Zeit ein unbefriedigendes Erscheinungsbild, da Baufragmente aus den verschiedenen Architekturepochen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung gegenüberstehen', 'abgewohnte und desolate Objekte entlang der Straße 'Im Tal' wären im Fall einer Neubebauung abzubauen' - die damalige Bestandsaufnahme ging damit offenbar weniger von einer gleichsamem Zementierung des bestehenden (z.T schlechten) Bauzustandes, sondern von dessen Entwicklung bzw. weiteren Urbanisierung aus.

Festzuhalten ist weiters, dass es neben dem Ansuchen S[.] ein weiteres Ansuchen um Bebauungsplanänderung gegeben hat und auch auf Initiative der Stadtplanung ein amtswegiger Änderungsbedarf (beispielsweise Abänderung von Straßenfluchtlinien, Übernahme bestehender Grundgrenzen, Aufnahme aktueller Richtlinien, Neufestlegung von Fluchtlinien und Gebäudehöhen etc.) gegeben war.

[...]"

4. Der Bauwerber erstattete eine Stellungnahme, der er ein Beilagenkonvolut anschloss.

5. Die Beschwerdeführer im Anlassverfahren legten eine weitere Unterlage vor und gaben eine Stellungnahme ab, in der sie sich den im Prüfungsbeschluss geäußerten Bedenken des Verfassungsgerichtshofes anschließen.

III. Die maßgebliche Rechtslage stellt sich wie folgt dar:römisch drei. Die maßgebliche Rechtslage stellt sich wie folgt dar:

1. §31 Abs1 und §36 Abs1 und 2 des Landesgesetzes vom 6. Oktober 1993 über die Raumplanung im Land

Oberösterreich (Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 - in der Folge: OÖ ROG 1994), LGBl. 114/1993 idF 1/2007, lauteten: 1. §31 Abs1 und §36 Abs1 und 2 des Landesgesetzes vom 6. Oktober 1993 über die Raumplanung im Land Oberösterreich (Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 - in der Folge: OÖ ROG 1994), Landesgesetzblatt 114 aus 1993, in der Fassung 1 aus 2007,, lauteten:

"§31

Bebauungsplan

1. (1)Absatz eins,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.

...

§36

Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

1. (1)Absatz eins,Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind

1. bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage oder

2. wenn es das Gemeinwohl erfordert,

zu ändern.

1. (2)Absatz 2,Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne können geändert werden, wenn

1. öffentliche Interessen, die nach diesem Landesgesetz bei der Erlassung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, insbesondere Interessen einer ökologischen Energienutzung, dafür sprechen oder

2. diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und

3. Interessen Dritter nicht verletzt werden.

..."

2. Im örtlichen Entwicklungskonzept der Landeshauptstadt Linz werden im Teilkonzept Linz-Nord Nr. 1 "PROBLEM - ZIEL - MASSNAHMENKATALOG" unter dem Punkt "2. Siedlungskonzept" für den "Stadtteil Urfahr" in Punkt Nr. 9 angeführt:

- -Strichaufzählung
als Problem:

"Gebiet Alt-Urfahr-West mit besonderer historischer Bedeutung und historischer Bausubstanz."

- -Strichaufzählung
als Ziel:

"Keine weitere Verdichtung im Bereich Alt-Urfahr-West und Erhaltung der historischen Baukörperstruktur. Wohnumfeldverbesserung anstreben."

- -Strichaufzählung
als Maßnahmen:

"-> Bei neuen Bauprojekten und Sanierungen Bedachtnahme auf den lokalen Maßstab.

-> Beachtung und Umsetzung des Zieles in der Bebauungsplanung.

-> Die derzeitige, donauseitige Widmungsgrenze gilt als absolute Siedlungsgrenze."

IV. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:römisch vier. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die vorläufigen Annahmen des Verfassungsgerichtshofes, dass die in Prüfung gezogene Verordnung bei der Behandlung der Beschwerde lediglich im Hinblick auf das Verfahren der Erstbeschwerdeführerin, jedoch nicht für jenes

des Zweit- und Drittbeschwerdeführers präjudiziell ist, zumal diesen im Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung eingeräumt wurde, hat sich als zutreffend erwiesen.

Da auch die sonstigen Prozessvoraussetzungen vorliegen, ist das Verordnungsprüfungsverfahren zulässig.

2. Das im Prüfungsbeschluss geäußerte Bedenken, wonach der in Prüfung gezogene Bebauungsplan dem örtlichen Entwicklungskonzept der Landeshauptstadt Linz widerspricht, trifft zu:

2.1. Die Oberösterreichische Landesregierung hat in ihrer Äußerung ausgeführt, dass - wie sich aus den umfangreichen Unterlagen des planungsbehördlichen Verfahrensaktes der Landeshauptstadt Linz ergebe - wohl auch das Planungsamt der Landeshauptstadt Linz zunächst Bedenken im Hinblick auf die Übereinstimmung der beantragten Bebauungsplanänderung mit den Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes erhoben und einer Einzeländerung des rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht zugestimmt habe. Schließlich sei die Planungsbehörde bei der Erlassung des in Prüfung gezogenen Bebauungsplanes, welcher im Übrigen Festlegungen für ein größer umgrenztes Planungsgebiet "(Zeller Straße - Ottensheimer Straße - Obere Donau Straße - Talgasse)" treffe, im Zuge einer städtebaulichen Interessenabwägung zum Ergebnis gekommen, dass in Abwägung zum gegebenen Widerspruch zu den Planungszielen eine geringfügige weitere Verdichtung im Rahmen des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Grünflächenplanes 2001 und eines notwendigen Hochwasserschutzes akzeptiert werden könne und der Bebauungsplanantrag insoweit planungstechnisch positiv behandelt werden könne, als nicht Interessen Dritter verletzt würden. Daraus gehe hervor, dass der Bebauungsplan in seinem gesamten Erfassungsbereich unter dem Blickwinkel größtmöglicher baulicher Flexibilität und nach den aktuellen städtischen und städtebaulichen Planungszielen erstellt worden sei.

2.2. Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Linz hat in seiner Äußerung vorgebracht, dass die gewachsene Gebietsstruktur im Bereich Ottensheimer Straße - Zellerstraße naturgemäß Bereiche beinhalte, in denen die Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes, die sich überwiegend auf jene Teile von Urfahr bzw. Alt-Urfahr-West beziehen, welche eine Blockrandbebauung mit Innenhofsituation aufweisen, nicht vollständig umgesetzt werden können. Der Errichtung einer Galerie sei bei der diesbezüglichen Interessenabwägung der Vorzug eingeräumt worden. Durch die Aufnahme von umfangreichen "verbalen Begrünungsmaßnahmen" werde im Bebauungsplan auf die Zielsetzungen in ausreichendem Maß eingegangen.

Insbesondere sei die historische Bebauungsstruktur, die durch die Festlegung eines Baufluchtlinienzuges im Bebauungsplan NW 100/4 dokumentiert gewesen sei, durch den abgeänderten Bebauungsplan nach Westen ausgedehnt worden. Da die betroffenen Grundstücke Ottensheimer Straße 7 und 9 innerhalb des rechtswirksam festgelegten Baufluchtlinienzuges nicht bebaut gewesen wären, könne nicht davon ausgegangen werden, dass eine Neubebauung bzw. eine Vergrößerung der Bebaubarkeit in einem geringen großräumigen Verhältnis zum Bestand eine unzulässige Nachverdichtung und damit einen Widerspruch zu den Planungszielen darstelle. Unter Maßnahmen des betreffenden Punktes 9 im örtlichen Entwicklungskonzept seien zudem neben der Sanierung ausdrücklich neue Bauprojekte angeführt, die unter Bedachtnahme auf den lokalen Maßstab errichtet werden können, wodurch naturgemäß eine Nachverdichtung entstehe.

Was die Ziele der Erhaltung der historischen Baukörperstruktur und des äußeren Erscheinungsbildes betreffe, so handle es sich diesbezüglich nicht um apodiktische Festlegungen, mit denen gleichsam jede weitere neue und moderne Bauführung verunmöglicht werden solle. Im Motivenbericht zum Bebauungsplan werde unter dem Titel "Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur" angeführt, dass der Gefahr der Überformung der traditionellen Gebäudestruktur begegnet werden solle. Zudem spreche der Motivenbericht auch davon, dass im Planungsgebiet grundsätzlich die äußere Gestalt der Bauten erhalten werden soll; Veränderungsmöglichkeiten durch Zu- und Umbauten seien daher durchaus erlaubt.

2.3. Mit diesen Äußerungen gelingt es der Oberösterreichischen Landesregierung und dem Gemeinderat der Landeshauptstadt Linz nicht, das Bedenken des Verfassungsgerichtshofes im Hinblick auf den Widerspruch des in Prüfung gezogenen Bebauungsplanes zum örtlichen Entwicklungskonzept zu zerstreuen: Gemäß §31 Abs1 OÖ ROG 1994 dürfen Bebauungspläne den Raumordnungsgrundsätzen, den Raumordnungsprogrammen, Verordnungen gemäß §11 Abs6 leg.cit. und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Mit den Festlegungen durch den in Prüfung gezogenen Bebauungsplan wurden die Baufluchtlinien im Vergleich zum alten Bebauungsplan für die Baugrundstücke erweitert. Mit dieser Planungsmaßnahme steht es dem Bauwerber nunmehr offen, die

Baugrundstücke großflächiger zu bebauen; dieser Festlegung steht aber das Planungsziel des örtlichen Entwicklungskonzeptes, wonach u.a. auch im Bereich der Baugrundstücke keine weitere Verdichtung erfolgen darf, entgegen. Daran ändert auch nichts, dass von der Planungsbehörde eine städtebauliche Interessenabwägung, insbesondere im Hinblick auf den gegebenen Widerspruch zum örtlichen Entwicklungskonzept durchgeführt wurde und diese letztendlich den Ausschlag zugunsten einer weiteren - wenn auch nur geringfügigen - Verdichtung durch die Festlegungen des Bebauungsplanes gegeben haben soll. Bei den auf den Grundstücken festgelegten Baufluchtlinien handelt es sich nämlich nicht bloß um eine "geringfügige Verdichtung", weil durch die Erweiterung der Baufluchtlinien des in Prüfung gezogenen Bebauungsplanes insbesondere das Grundstück mit der Parzellennummer 118, das nach den Festlegungen des Vorgängerbebauungsplanes NW 100/4 nicht bebaut werden durfte, nicht bloß teilweise sondern nunmehr zur Gänze bebaut werden darf. Die in diesem Bebauungsplan vorgenommene Baufluchtlinienführung, welche die Verbauung der Liegenschaften zur Gänze zulässt, führt jedoch zwangsläufig zu einer Erhöhung der Bebauungsdichte, die den Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes widerspricht.

Dieser Widerspruch wird auch durch das vom Gemeinderat vorgebrachte Argument, wonach durch die Aufnahme von umfangreichen "verbalen Begründungsmaßnahmen" im Bebauungsplan ohnehin in ausreichendem Maße auf die Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes eingegangen worden sei, nicht beseitigt, weil das nichts an der Verdichtung ändert. Schließlich übersieht der Gemeinderat der Landeshauptstadt Linz mit dem Vorbringen, wonach die betroffenen Baugrundstücke innerhalb jenes Bereiches, für den die Baufluchtlinien rechtswirksam erweitert wurden, gar nicht bebaut gewesen seien und demzufolge von einer Verdichtung gar nicht ausgegangen werden könne, dass eine Verdichtung im Sinne des örtlichen Entwicklungskonzeptes jedenfalls auch dann vorliegt, wenn ein Grundstück, das nach dem Bebauungsplan NW 100/4 nicht bebaut werden durfte, nicht nach Maßgabe der Planungsziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes nur zu einem Teil, sondern nunmehr zur Gänze bebaut werden darf.

2.4. Die verordnungserlassende Behörde bringt vor, dass eine städtebauliche Interessenabwägung, insbesondere im Hinblick auf den gegebenen Widerspruch zum örtlichen Entwicklungskonzept durchgeführt wurde, und dass diese Interessenabwägung den Ausschlag zugunsten der Errichtung der Galerie und der damit verbundenen Abänderung des Bebauungsplanes gegeben habe. Begründet hat man dieses Ergebnis mit dem Argument, dass die Nutzung als Galerie einem berücksichtigungswürdigen öffentlichen Interesse entspreche, welches durch die Sondergebietswidmung als "Galerie, Büro" dokumentiert und sichergestellt sei.

Aus der Chronologie des Verordnungsaktes ergibt sich jedoch, dass der Liegenschaftseigentümer vor der nunmehr in Prüfung gezogenen Abänderung des Bebauungsplanes bereits mehrfach Anträge auf dessen Abänderung eingebracht hat; diesen Ansuchen kam die Planungsbehörde mit dem Hinweis auf das Fehlen der gesetzlichen Voraussetzungen für die Einleitung des Änderungsverfahrens jeweils nicht nach. In der Folge wurde dem Liegenschaftseigentümer im Zusammenhang mit dem Verfahren bezüglich einer konsenslosen Bauführung mitgeteilt, dass die tatsächliche Nutzung seiner Baugrundstücke (Parzellen 118 und 136) als Bürogebäude bzw. Kunstaustellungsgebäude eine widmungswidrige Nutzung darstelle. Aus diesem Grund legte man dem Liegenschaftseigentümer nahe, einen Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes entsprechend der tatsächlichen Nutzung der Baugrundstücke als "Sondergebiet des Baulandes Galerie, Büronutzung" einzubringen. Schließlich änderte man den Flächenwidmungsplan im Sinne dieses Ansuchens.

Vor diesem Hintergrund relativiert sich die Argumentation der Planungsbehörde, wonach die Nutzung als Galerie einem berücksichtigungswürdigen öffentlichen Interesse entspreche, welches durch die Sondergebietswidmung als "Galerie, Büro" dokumentiert und sichergestellt sei und demzufolge nach einer eingehenden Interessenabwägung zugunsten der Errichtung einer Galerie und somit der Abänderung des Bebauungsplanes der Vorzug einzuräumen gewesen sei. Der Flächenwidmungsplan wurde damals nicht geändert, weil ein öffentliches Interesse an der Errichtung einer Galerie bestand, sondern weil die tatsächliche Nutzung als Bürogebäude bzw. Kunstaustellungsgebäude eine widmungswidrige Nutzung darstellte.

2.5. Die geprüfte Verordnung war daher schon aus diesen Gründen aufzuheben; auf die weiteren Bedenken war nicht mehr einzugehen.

3. Die Verpflichtung der Oberösterreichischen Landesregierung zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung erfließt aus Art139 Abs5 erster Satz B-VG und §60 Abs2 VfGG iVm §2 Abs1 Z4 OÖ KundmachungG.3. Die Verpflichtung

der Oberösterreichischen Landesregierung zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung erfließt aus Art139 Abs5 erster Satz B-VG und §60 Abs2 VfGG in Verbindung mit §2 Abs1 Z4 OÖ KundmachungsG.

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

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Bebauungsplan

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2010:V15.2010

Zuletzt aktualisiert am

19.08.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at