jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vfgh Erkenntnis 2003/10/8 V85/03

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.10.2003

**Index**

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8000 Raumordnung

**Norm**

B-VG Art18 Abs2
Nö BauO 1996 §6
Nö BauO 1996 §48, §50
Nö ROG 1976 §14 Abs2 Z11, Z12
Nö ROG 1976 §22 Abs1 Z2
Verordnung der Stadt Waidhofen an der Ybbs vom 31.05.99 betr Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

**Leitsatz**

Gesetzwidrigkeit der Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes betreffend Umwidmung einer Grundfläche in Bauland-Betriebsgebiet und Reduktion eines Grüngürtels mangels Darlegung einer wesentlichen Änderung der Grundlagen; keine ausreichende Bedachtnahme auf das Erfordernis nach möglichster Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen von Betriebsbaugebiet und Wohngebiet; keine zulässige Widmungskorrektur

**Spruch**

Die Verordnung der Stadt Waidhofen an der Ybbs vom 31. Mai 1999 betreffend eine Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, genehmigt durch Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 30. Juni 1999, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 12. Juli 1999 bis 26. Juli 1999, wird als gesetzwidrig aufgehoben.

Die Niederösterreichische Landesregierung ist zur unverzüglichen Kundmachung dieser Aufhebung im Landesgesetzblatt verpflichtet.

**Begründung**

Entscheidungsgründe:

I . 1. Die bauwerbende Gesellschaft, welche Büromöbel herstellt, ersuchte mit Eingabe vom 14. Juni 2000 um baubehördliche Bewilligung zur Errichtung einer neuen Lagerhalle auf dem als Bauland-Betriebsgebiet gewidmeten Teil des Grundstücks Nr. 842/1, EZ 159, KG Kreilhof. Die Lagerhalle sollte in einer Entfernung von 3-6 m zu den im Osten angrenzenden als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Nachbargrundstücken errichtet werden. Einige Anrainer - ua. der Beschwerdeführer - erhoben mit Schreiben vom 29. Juni 2000 Einwendungen und behaupteten eine unzumutbare Lärmbelästigung. Weiters sei die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 1999, die den zwischen "Betriebs"- und Wohngebiet festgelegten Grüngürtel auf eine Breite von 6 m bzw. 3 m reduziert habe, gesetzwidrig. Nach Durchführung einer mündlichen Bauverhandlung am 29. Juni 2000 erteilte der Magistrat der Stadt

Waidhofen/Ybbs mit Bescheid vom 3. Juli 2000 die beantragte Baubewilligung. Der Beschwerdeführer und andere Anrainer erhoben dagegen Berufung. Im Rahmen des ergänzenden Berufungsverfahrens wurde das anlässlich der am 29. Juni 2000 durchgeführten (bau- und gewerbebehördlichen) Verhandlung erstellte lärmschutztechnische Gutachten zur Kenntnis- und Stellungnahme übermittelt. Aufgrund weiterer Stellungnahmen wurde am 16. Oktober 2000 unter Beiziehung ua. des lärmschutztechnischen Amtssachverständigen des NÖ Gebietsbauamtes eine Berufungsverhandlung durchgeführt. Der lärmschutztechnische Amtssachverständige führte in seinem Befund und Gutachten aus, dass in der Lagerhalle Palettenware gelagert werden solle; Be- und Entladungen der Paletten seien nicht vorgesehen. Die Betriebslärmemissionen dieser Betriebsanlage würden einerseits unterhalb des Grundgeräuschpegels zur Tagzeit und andererseits soweit unterhalb der bereits bestehenden, genehmigten und damit als örtlich zumutbar anzusehenden Betriebslärmemissionen liegen, dass grundsätzlich keine Erhöhung der bereits genehmigten Immissionen zu erwarten sei. Der errechnete Beurteilungspegel und die angeführten Betriebslärmimmissionen würden unterhalb des im Bauland-Wohngebiet zulässigen Grenzwertes des äquivalenten Dauerschallpegels zur Tagzeit (55 dB) liegen. Das Gutachten des medizinischen Amtssachverständigen führte aus, dass eine das örtliche Ausmaß übersteigende Belästigung oder gesundheitliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten sei. Der Stadtsenat der Stadt Waidhofen/Ybbs gab der Berufung mit bekämpftem Bescheid vom 25. Oktober 2000 keine Folge. Er erachtete die Emissionen, die von dem Bauwerk bzw. seiner Benutzung ausgehen, gemäß §48 Abs1 NÖ BauO 1996 als örtlich zumutbare Belästigung.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde des Anrainers (Grundstück Nr. 847/2), in der die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

Zur behaupteten Gesetzwidrigkeit der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 1999 führt die Beschwerde ins Treffen, dass die teilweise Umwidmung eines im Jahr 1991 zum Schutz der Nachbarn festgelegten 20 m breiten Grüngürtels in Bauland-Betriebsgebiet und damit durchgeführte Reduktion des Grüngürtels auf 6 bzw. 3 m ohne Änderungsanlass iSd §22 Abs1 NÖ ROG 1976 vorgenommen worden und ausschließlich im Interesse der bauwerbenden Gesellschaft zur Betriebserweiterung begründet sei. Von einer "wesentlichen Änderung der Grundlagen" könne keine Rede sein. Die bestehende Blechhalle sei auf fünf Jahre befristet bewilligt gewesen; sie sei jedoch mittlerweile konsenslos geworden.

3. Aus Anlass dieser Beschwerde hat der Verfassungsgerichtshof am 11. Juni 2003 beschlossen, gemäß Art139 Abs1 B-VG die Gesetzmäßigkeit der Verordnung der Stadt Waidhofen an der Ybbs vom 31. Mai 1999 betreffend eine Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, genehmigt durch Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 30. Juni 1999, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 12. Juli 1999 bis 26. Juli 1999, von Amts wegen zu prüfen.

3.1. Der Verfassungsgerichtshof führte im Prüfungsbeschluss zu dem sich aus den Akten ergebenden, den Flächenwidmungsplan betreffenden Sachverhalt aus:

"[...] Im Flächenwidmungsplan 1976 (Gemeinderatsbeschluss vom 31. Mai 1976) wurde eine mehrere Grundstücke - auch das Grundstück Nr. 847/2 - blockartig umfassende Widmung Bauland-Wohngebiet festgelegt. Im Norden und Nordwesten war das Gebiet durch den Ybbs Fluss begrenzt; im Osten, Süden und Südwesten grenzten - abgesehen von einer schmalen Verkehrsfläche im Süden - unmittelbar als

Bauland-Industriegebiet gewidmete Grundstücke (ua. das als Bauland-Industriegebiet gewidmete Grundstück Nr. 842/1) an.

[...] Zur 'Neuerstellung' des örtlichen Raumordnungsprogramms wurde ein erster Entwurf vom 21. Juni 1988 bis 16. August 1988 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Die Auflegung eines zweiten Entwurfs zur allgemeinen Einsicht erfolgte vom 22. Mai bis 17. Juli 1990. In einem Gutachten eines Sachverständigen für Raumordnung vom 20. Dezember 1989 wird festgehalten:

'Im Bereich Kreilhof-Gstadt wurden die rechtswirksamen Widmungen Bauland-Industriegebiet und Bauland-Betriebsgebiet beibehalten und die notwendigen Abschirmungen, soweit sie noch realsierbar sind, in Form von Grünland-Grüngürtel zum Bauland-Wohngebiet (Siedlung Kreilhof) festgelegt.'

Der Gemeinderat der Stadt Waidhofen/Ybbs beschloss am 1. Oktober 1990 die Neuerlassung des örtlichen

Raumordnungsprogrammes, genehmigt durch Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 13. Dezember 1990, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 21. Dezember 1990 bis 7. Jänner 1991, rechtswirksam mit 5. Jänner 1991.

Auch in diesem einen Teil des örtlichen Raumordnungsprogramms bildenden Flächenwidmungsplan war eine mehrere Grundstücke - auch das Grundstück Nr. 847/2 - blockartig umfassende Widmung Bauland-Wohngebiet festgelegt, welche im Osten und Westen durch einen ca. 20 m breiten Grüngürtel und im Süden durch eine Verkehrsfläche einerseits vom als Bauland-Industriegebiet gewidmeten Grundstück Nr. 842/1 im Süden und Südwesten und andererseits von nun als Bauland-Betriebsgebiet gewidmeten Grundstücken im Osten abgeschirmt worden sein dürfte.

[...] Die bauwerbende Gesellschaft beantragte mit Ansuchen vom 24. Jänner 1990 die baubehördliche Bewilligung betreffend die Erweiterung eines bestehenden Heizhauses in nördlicher Richtung, eines neuen Spänesilos sowie einer Sprinkleranlage mit Wasserreservoirs auf dem zur Gänze als Bauland-Industriegebiet gewidmeten Grundstück Nr. 842/1, KG Kreilhof. Aus der Niederschrift der Bauverhandlung vom 21. Februar 1990 ergibt sich, dass das Bauansuchen um die Errichtung einer 'provisorischen' Blechhalle oberhalb der unterirdischen Sprinklerzentrale samt Wasserreservoirs erweitert wurde. Dem Protokoll ist weiters zu entnehmen, dass 'diese Decke [wird] jedoch technisch so vorbereitet [werde], daß ein weiterer Aufbau so er erforderlich ist, jederzeit vorgenommen werden kann'. Der Beschwerdeführer erklärte, dass bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung und Einhaltung der Auflagen keine Einwände bestünden. Der Magistrat der Stadt Waidhofen/Ybbs erteilte mit Bescheid vom 22. Februar 1990 die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung von Erweiterungen (Heizhaus, Sägespänesilo, Sprinkleranlage mit Wasserreservoirs I und II) und einer provisorischen Blechhalle (beschränkt auf 5 Jahre). Die offensichtlich von der bauwerbenden Gesellschaft als 'Provisorium' bezeichnete Blechhalle sollte der Lagerung nicht brennbarer Materialien, wie zB. von Metallen dienen. Der Magistrat der Stadt Waidhofen/Ybbs erteilte mit Bescheid vom 12. Juni 1990 die gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung zur baulichen Erweiterung des bestehenden Heizhauses, sowie zur Errichtung und zum Betrieb eines Spänesilos und zur Vergrößerung des Wasserreservoirs mit Sprinkleranlage auf dem Grundstück Nr. 842/1.

[...] Mit Eingabe vom 30. April 1998 ersuchte die bauwerbende Gesellschaft um Umwidmung des Grüngürtels im Bereich des Grundstücks Nr. 842/1 in Bauland-Industriegebiet.

'Die bestehenden Altbestände wie Durchfahrtsstraße, Sprinklerzentrale, etc. wurden vor der Rechtskräftigkeit (5.1.1991) des Grüngürtels in Abstimmung mit Ihrem Amt [Magistrat der Stadt Waidhofen/Ybbs] errichtet und genehmigt (Gewerberechtliche Verhandlung am 12.6.1991).

Leider wurde während der Auflage des Flächenwidmungsplanentwurfes vom 22. Mai bis 17. Juli 1990 unsererseits keine Stellungnahme abgegeben.

Wir ersuchen sie dringend um positive Erledigung unseres Antrages, da es sich hier um den Zulieferplatz für den Großteil unserer Materialien handelt und wir dafür natürlich eine rechtlich abgesicherte Flächenwidmung benötigen.

Weiters wurden bei der Planung des Sprinklerbeckens bereits Vorkehrungen für ein zweigeschoßiges Gebäude (Schulungszentrum) getroffen, welches bisher nicht realisiert wurde, jedoch aufgrund der positiven Entwicklung der Firma und der Tatsache, daß das Werk Zell stillgelegt und veräußert werden soll, dringend benötigt wird.'

[...] In einem von der Stadt Waidhofen/Ybbs in Auftrag gegebenen raumplanerischen Gutachten vom Juni 1998 wird zum Änderungsanlass der bekämpften Umwidmung ausgeführt:

'Entlang der Grenze zum Bauland-Wohngebiet wird zwischen dem nördlichen Ende des Wendeplatzes und dem Ybbsufer ein 6 m breiter Grüngürtel mit der näheren Bezeichnung 'Lärmschutzmaßnahmen' festgelegt. Die restlichen 14 m des bisherigen Grüngürtels werden dem Bauland-Industriegebiet zugeschlagen.

Laut Mitteilung der Fa. B. wurde vor Rechtskraft des Grüngürtels (05.01.1991) Altbestände wie Durchfahrtsstraße, Sprinklerzentrale, provisorische Blechhalle (Bescheid 22.02.1990) baubehördlich und gewerberechtlich genehmigt. Während der Auflagefrist des örtlichen Raumordnungsprogrammes (22.05.1990 - 17.07.1990) wurde von der Fa. B. keine schriftliche Stellungnahme abgegeben, sodaß die derzeit gültige Widmung 'Ggü' festgelegt wurde. Der im Grüngürtel befindliche Tennisplatz war bereits damals schon vorhanden und wurde als Teil des Grüngürtels betrachtet.

Die über der Sprinkleranlage errichtete Blechhalle wurde provisorisch genehmigt - der Konsens ist laut Auskunft der Baubehörde im März 1995 abgelaufen.

Hätte der Planverfasser des Flächenwidmungsplanes von dem bereits genehmigten Bauvorhaben Kenntnis gehabt, so wäre eine andere Lösung gefunden worden.

Aus diesen Gründen und um eine technisch sinnvolle Lösung des Problems zwischen Betrieb und Wohnhaus zu finden, wird der Flächenwidmungsplan wie folgt geändert: Entlang der Grundgrenze zwischen Grundstück 842/1 und 851/7 wird ein 6 m breiter Grüngürtel mit der Bezeichnung 'Lärmschutzmaßnahmen' festgelegt.

Im Falle eines Neubaues auf dem Betriebsgelände ist die technisch wirksamste Lösung zu finden: Dies kann eine Schwerlastmauer eines Gebäudes, ein kleiner Wall mit aufgesetzter Lärmschutzwand oder eine eigene Lärmschutzwand sein.

Dies stellt gegenüber der derzeitigen Situation eine wesentliche Verbesserung dar, weil 1991 noch nicht die Möglichkeit bestand, für Grüngürtel nähere Bestimmungen über deren Funktion zu erlassen. Seit der Novelle 1996 zum NÖ-Raumordnungsgesetz ist dies jedoch möglich.

Eine geschlossene Halle im Abstand von 6 m von der Grundgrenze mit dazwischenliegender Baum- und Strauchpflanzung wäre eine Lösung, die auch den Absichten der Fa. B. entgegenkommt, über dem Sprinklerbecken ein zweigeschoßiges Schulungszentrum zu errichten, als Ersatz für das stillzulegende Werk Zell.

Als Änderungsanlässe können somit folgende angesehen werden:

1. Korrektur der Widmung infolge der Widersprüche, die sich aufgrund der zeitlichen Distanz von Auflage des Flächenwidmungsplanes, Beschlußfassung und Rechtskraft ergeben haben.

2. Novelle 1996 des NÖ-Raumordnungsgesetzes, aufgrund deren es nun möglich geworden ist, für Grüngürtel nähere Funktionsbezeichnungen festzulegen, die auch tatsächlich der Planungsabsicht (Schutz des Wohngebietes vor Beeinträchtigungen) entsprechen.

3. Absicht der Fa. B. auf Schließung des Zeller Werkes und Verlegung des Schulungszentrums nach Kreilhof.

Damit ergeben sich für das Ortszentrum Zell große Entwicklungsmöglichkeiten auf den nicht mehr genutzten Grundstücken im Altortkern von Zell.

In einer gesamtstädtischen Betrachtungsweise ergibt sich damit zweifellos eine wesentliche Verbesserung, weil Grundstücke, die nicht ihrer Standortgunst entsprechend genutzt werden, höherwertigen Nutzungen zugeführt werden können.'

[...] Der erste Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde vom 6. Juli 1998 bis 17. August 1998 zur allgemeinen Einsicht beim Magistrat der Stadt Waidhofen/Ybbs aufgelegt. Der Entwurf sah die Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 842/1 von Grünland-Grüngürtel (ursprünglich in einer Breite von 20 m) in Grünland-Grüngürtel-Lärmschutzmaßnahmen (in einer Breite von 6 m) und Bauland-Industriegebiet vor. Die bauwerbende Gesellschaft erstattete innerhalb der Auflagefrist mit Schreiben vom 12. August 1998 eine Stellungnahme, in der sie um die Festlegung eines Grüngürtels lediglich in einer Breite von 3 m ersuchte. 'Im Bereich 32,5 m von der Haupt-Werkshalle in Richtung Ybbs' solle der Grüngürtel vollständig entfallen, da sich in diesem Bereich die Hauptanlieferstraße (Schwarzwiesenstraße) und die Sprinklerzentrale als Baualtbestand befänden. Auf dieser Sprinklerzentrale befinde sich die Blechlagerhalle.

[...] Die bauwerbende Gesellschaft legte ein schallschutztechnisches Gutachten betreffend die Breite eines Schutzstreifens zwischen Betriebsareal und Wohngebiet vom 10. August 1998 vor, aus dem sich Folgendes ergibt:

'Maßgeblicher Sachverhalt

Lt. der Kundmachung des Magistrates der Stadt Waidhofen an der Ybbs vom 2.6.98, Zahl: PW/3-T/Fl-1/889-1998 soll die Widmung auf der Parz. 842/1 (Teilfläche) KG Kreilhof, von 'Grünland-Grüngürtel' auf 'Grünland-Grüngürtel-Lärmschutzmaßnahmen' und 'Bauland-Industriegebiet' umgewidmet werden.

Der Grüngürtel soll in einer Breite von 6 m entlang dem östlich benachbarten Wohngebiet bestehen bleiben und entsprechend der Festlegung 'Lärmschutzmaßnahmen' zum Schutz der Nachbarn vor Lärm dienen. Im Schreiben von Herrn Dipl.-Ing. Dr. techn. H. S. vom 3.6.98 wurden als Beispiele für Lärmschutzmaßnahmen die Schwerlastmauer eines

Gebäudes, ein Wall mit aufgesetzter Lärmschutzwand oder eine Lärmschutzwand angeführt, wobei im Falle einer Neubebauung der zur Widmung anstehenden neuen Industriefläche die technisch wirksamste Lösung zu finden ist. Sinngemäß könnte der 6 m Streifen auch für Baum- und Strauchpflanzen verwendet werden.

Entgegen der Widmungsabsicht wünscht die Fa. B., daß der Streifen 'Grünland-Grüngürtel-Lärmschutzmaßnahmen' statt 6 m in einer Breite von 3 m zu Gunsten von 'Bauland-Industriegebiet' gewidmet wird.

Zur Veranschaulichung darf noch auf die beiliegende Plankopie hingewiesen werden.

Seitens der Fa. B. bestehen derzeit noch keine konkreten Projekte zur Nutzung der neuen Betriebsfläche.

Zur Beantwortung der Frage, ob aus schalltechnischer Sicht ein 3 m breiter statt eines 6 m breiten Schutzstreifens zum Schutz der Nachbarn ausreicht, muß sich die schalltechnische Begutachtung am bestehenden Betrieb orientieren.

Zum bestehenden Betrieb ist folgendes festzuhalten:

Bei der Fa. B. handelt es sich um einen Büromöbelhersteller in industriellem Umfang mit allen aus lärmtechnischer Sicht betriebstypischen Merkmalen eines Tischlereibetriebs. Typischer Lärm kann zusammenfassend als Maschinen- und Absauganlagengeräusche sowie Betriebs- und Lieferverkehr bezeichnet werden.

[...] Gutachten

Auf Grund des möglichen betriebstypischen Schallemissionspotentials ist wegen der bestehenden Nähe zu Wohngebieten die industrielle Nutzung der neuen Betriebsfläche nur unter der Voraussetzung einer gewissenhaften schalltechnischen Planung möglich.

Sehr wahrscheinlich wird der vorgesehene Grünstreifen allein keinen ausreichenden Schallschutz für das angrenzende Wohngebiet bieten. Wie bereits von behördlicher Seite bemerkt, werden in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung der neuen Betriebsfläche voraussichtlich technische und planerische Lärmschutzmaßnahmen nötig sein. Die unterschiedlich hohe Entfernungsabnahme bei der Schallausbreitung über den Schutzstreifen mit 6 m oder 3 m Breite wird keinen wesentlichen Einfluß auf die auszuwählenden, grundlegend nötigen Schallschutzmaßnahmen haben.

Im Fall der Notwendigkeit einer Lärmschutzwand ist davon auszugehen, daß die Wand möglichst nahe der Quelle - also am Rand des Grünstreifens zur Betriebsfläche - errichtet werden muß. Da nur möglichst nahe der Quelle eine optimale Wirkung einer Schallschutzwand gegeben ist, ist aus schalltechnischer Sicht eine Wallschüttung, auch mit aufgesetzter Lärmschutzwand, wegen des zwangsläufig größeren Abstandes zur Lärmquelle, mit Vorbehalt zu betrachten. Auf die nötige Grundfläche zur Wallschüttung muß daher aus schalltechnischer Sicht keine Rücksicht genommen werden.

Zusammenfassend ist aus schalltechnischer Sicht festzustellen, daß auch bei einer Breite des 'Grüngürtels' von 3 m und einer Nutzung der neuen Betriebsfläche entsprechend dem bestehenden Betriebstypes ein ausreichender Lärmschutz der Nachbarn erreicht werden kann. Der Aufwand für Lärmschutzmaßnahmen wird grundsätzlich von der Nutzung abhängen. Jedenfalls werden Fragen zum Lärmschutz im Sinne der Effizienz der Maßnahmen möglichst frühzeitig in der Nutzungsplanung der neuen Betriebsflächen behandelt werden.'

[...] Die Niederösterreichische Landesregierung, Gruppe Raumordnung - Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik erstattete eine Stellungnahme (Okt. 1998), in der sie zur Bestimmung des §14 Abs2 Z12 NÖ ROG 1976, wonach Betriebs- und Wohngebiete mindestens baublockweise und zwar durch Verkehrs- und/oder Grüngürtel zu trennen seien, ausführt:

'[...]

Es muß davon ausgegangen werden, daß bei einem Grüngürtel unter 6 m Breite nicht von einer baublockweisen Trennung gesprochen werden kann.

Die einzige Möglichkeit zur Sicherstellung der Lärmschutzmaßnahmen (oder Errichtung einer Lärmschutzwand) im Rahmen des NÖ ROG 1976 besteht in der Formulierung von Freigabebedingungen von Aufschließungszonen.

Nicht möglich erscheint allerdings die Neuwidmung von Bauland-Industriegebiet auch im Sinne einer Arrondierung in einem derartigen Nahbereich zu Bauland-Wohngebiet. Es wird daher vorgeschlagen, für den Restbereich des ehemaligen Grüngürtels die Widmung Bauland-Betriebsgebiet vorzusehen, da hiermit nicht nur eine Abschichtung der

theoretisch möglichen Emissionsproblematik möglich ist, sondern auch bis zu einer baublockweisen Trennung zu Bauland-Wohngebiet gegangen werden kann. Darüber hinaus befindet sich die Bauland-Betriebsgebietswidmung auch im Einklang mit derzeit bekannten Nutzungsabsichten des Betriebes (Schulungszentrum).

Weiters ist allerdings das Bauland-Betriebsgebiet als Aufschließungszone vorzusehen, wobei die Freigabebedingungen lauten könnten: 'Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen, einer Lärmschutzwand etc.'.

Mit der vorgeschlagenen Vorgangsweise könnte nicht nur eine systematische Sanierung erreicht werden, sondern gleichzeitig eine zweckmäßige betriebliche Nutzung (bei einem Zuwachs von ca. 1.500 m² Betriebsbauland) bewirkt werden.

Bei Beachtung dieser Empfehlungen kann davon ausgegangen werden, daß aus raumordnungsfachlicher Sicht keine Tatsachen festgestellt werden können, die im Widerspruch zu verbindlichen Planungsrichtlinien des NÖ ROG 1976 stehen.'

[...] Der Gemeinderat der Stadt Waidhofen/Ybbs beschloss am 27. Oktober 1998 die Widmungsänderung, wobei die Grünland-Grüngürtelwidmung mit je 3 m auf den Grundstücken Nr. 842/1, 851/7 und 847/2 festgelegt wurde. Der Magistrat der Stadt Waidhofen/Ybbs kam nach Beschlussfassung des Gemeinderates zur Ansicht, dass ein Widerspruch zwischen der Auflage des Entwurfs und dem Beschluss vom 27. Oktober 1998 dadurch entstanden sei, dass im aufgelegten Entwurf die Grünland-Grüngürtelwidmung mit 6 m zur Gänze auf dem Grundstück Nr. 842/1 festgelegt gewesen sei. Mangels Verständigung der nach Beschlussfassung vom 27. Oktober 1998 unmittelbaren Anrainer (Eigentümer der Grundstücke Nr. 851/8, 847/2 und 848/2) der von der Widmungsänderung nunmehr betroffenen Grundstücke sei ein Verfahrensmangel entstanden.

[...] In der Folge wurde ein zweiter Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes vom 9. April bis 21. Mai 1999 zur allgemeinen Einsicht beim Magistrat der Stadt Waidhofen/Ybbs aufgelegt. Der Entwurf sah vor, Teilflächen der Parzellen Nr. 842/1, 847/2, 851/7 von Grünland-Grüngürtel und Bauland-Wohngebiet in Grünland-Grüngürtel-Lärmschutzmaßnahmen und Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone 2 mit folgender Freigabebedingung: 'Vorlage eines genehmigungsfähigen Projektes betreffend Lärmschutzmaßnahmen', umzuwidmen.

Anrainer - ebenso der nunmehrige Beschwerdeführer - erhoben mit Schreiben vom 20. April 1999 und vom 7. Mai 1999 Einwendungen, da auch 3 m ihrer Grundstücke in Grünland umgewidmet werden sollten.

[...] Der Gemeinderat der Stadt Waidhofen/Ybbs beschloss am 31. Mai 1999 unter Berücksichtigung der während der Auflage erhobenen Einwendungen die Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 842/1 von Grünland-Grüngürtel und Bauland-Industriegebiet in Grünland-Grüngürtel (in einer Breite von 6 m und vom Baubestand bis zur Grundgrenze) und Bauland-Betriebsgebiet mit gleichzeitiger Behebung des Gemeinderatsbeschlusses in gleicher Angelegenheit vom 27. Oktober 1998.

Die Niederösterreichische Landesregierung genehmigte die Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes mit Bescheid vom 30. Juni 1999, wobei die Begründung gemäß §58 Abs2 AVG aufgrund der antragsgemäßen Entscheidung und mangels Widerspruch zu zwingenden Bestimmungen des NÖ ROG 1976 entfiel. Die Kundmachung erfolgte durch Anschlag an der Amtstafel vom 12. Juli 1999 bis 26. Juli 1999."

3.2. Der Verfassungsgerichtshof führte zu der zum Zeitpunkt der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes in Geltung stehenden Rechtslage Folgendes aus:

"Nach §13 Abs1 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976, LGBl. 8000-10, (idF NÖ ROG 1976) hat jede Gemeinde, ausgehend von den Leitzielen (§1 NÖ ROG 1976) und den Ergebnissen der (in§2 NÖ ROG 1976 geregelten) Grundlagenforschung, durch Verordnung ein örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen, das insbesondere einen Flächenwidmungsplan zu enthalten hat (§13 Abs3 NÖ ROG 1976). Im Flächenwidmungsplan sind die Widmungsarten Bauland, Verkehrsflächen und Grünland festzulegen (§15 Abs1 NÖ ROG 1976). Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in die in §16 Abs1 NÖ ROG 1976 näher umschriebenen Nutzungsarten zu gliedern. Zu diesen Nutzungsarten gehören unter anderem:

'1. Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche

Einwirkung auf die Umgebung verursachen;

2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;

3. Betriebsgebiete, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich - soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen - in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen.

Betriebsgebiete dürfen hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung näher bezeichnet werden (z.B. Emissionsverhalten, Verkehrsverhalten, etc.);

4. Industriegebiete, die für betriebliche Bauwerke bestimmt sind, die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Nutzungsarten des Baulandes zulässig sind;'

Gemäß §19 Abs1 NÖ ROG 1976 gehören alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen zum Grünland. Flächen zur Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen (einschließlich immissionsabschirmender Maßnahmen) sowie Flächen mit ökologischer Bedeutung können gemäß §19 Abs2 Z2 als 'Grünland-Grüngürtel' festgelegt werden. Die Gemeinde hat die Funktion und erforderlichenfalls die Breite des Grüngürtels im Flächenwidmungsplan festzulegen (idF der Novelle zum NÖ ROG 1976, LGBl. 8000-10).

Bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen ist gemäß §14 Abs2 NÖ ROG 1976 unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen ua. auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen: Bei der Festlegung von anderen Widmungs- und Nutzungsarten ist sicherzustellen, dass Wohnbauland nicht durch Störungseinflüsse beeinträchtigt wird (Z11). Weiters ist bei der Festlegung von Betriebs- und Wohngebieten mindestens deren baublockweise Trennung durch Verkehrsflächen und/oder Grüngürtel sicherzustellen (Z12).

Gemäß §22 Abs1 Z2 NÖ ROG 1976 darf ein örtliches Raumordnungsprogramm, abgesehen von den übrigen in§22 Abs1 NÖ ROG 1976 angeführten, hier von vornherein nicht in Betracht kommenden Fällen, nur wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen geändert werden. Für das bei der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes einzuhaltende Verfahren gelten gemäß §22 Abs3 NÖ ROG 1976 die - das Verfahren bei der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes regelnden - Bestimmungen des §21 NÖ ROG 1976 sinngemäß."

3.3. Der Verfassungsgerichtshof ist im Einleitungsbeschluss vorläufig davon ausgegangen, dass die Beschwerde zulässig ist und die belangte Behörde die in Rede stehende Verordnung bei Erlassung des angefochtenen Bescheides angewendet hat. Ferner ging er vorläufig davon aus, dass er zur Beurteilung des vorliegenden Falles die Verordnung der Stadt Waidhofen an der Ybbs vom 31. Mai 1999 betreffend die Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, genehmigt durch Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 30. Juni 1999, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 12. Juli 1999 bis 26. Juli 1999, zur Beurteilung des vorliegenden Falles anzuwenden hätte.

3.4. Aus folgenden Gründen hegte der Verfassungsgerichtshof jedoch Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit der in Prüfung gezogenen Verordnung der Stadt Waidhofen an der Ybbs vom 31. Mai 1999:

"[...] Mit der hier in Rede stehenden Änderung (des örtlichen Raumordnungsprogrammes und damit zugleich) des Flächenwidmungsplanes wurde eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 842/1 von Grünland-Grüngürtel und Bauland-Industriegebiet in Grünland-Grüngürtel (in einer Breite von 6 m und vom Baubestand bis zur Grundgrenze [3 m]) und Bauland-Betriebsgebiet umgewidmet. Diese Teilfläche grenzt im Osten unmittelbar an mehrere als Bauland-Wohngebiet gewidmete Grundstücke - ua. jenes des Beschwerdeführers - an.

[...] In den dem Verfassungsgerichtshof vorgelegten Unterlagen scheinen Aussagen darüber zu fehlen, dass eine wesentliche Änderung der Grundlagen im Sinne des §22 Abs1 Z2 NÖ ROG 1976 eingetreten wäre, die die Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. des Flächenwidmungsplanes gestattet hätte. Der Hauptgrund für die Widmungsänderung scheint die Absicht der Betriebserweiterung gewesen zu sein. Sollten im

Verordnungsprüfungsverfahren keine weiteren Änderungsgründe hervorkommen, ist auf die ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. zum NÖ ROG 1976 VfSlg. 13.835/1994, 14.454/1996, 14.537/1996) hinzuweisen, gemäß der 'von einer wesentlichen Änderung der Grundlagen nicht schon dann gesprochen werden [kann], wenn neue Tatsachen bloß punktuell neue Zielsetzungen rechtfertigen, sondern erst dann, wenn sie erlauben, neue Zielsetzungen allgemeiner Art anzustreben.'

[...] Die Stadt Waidhofen bzw. das ortsplanerische Gutachten begründeten den Anlass für die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes einerseits mit einer Korrektur der bestehenden Widmung, andererseits mit der Möglichkeit (seit der Novelle 1996 zum NÖ ROG 1976), eine nähere Funktionsbezeichnung des Grüngürtels festzulegen und schließlich mit der Schließung des Werkes Zell durch die Verlegung des Schulungszentrums nach Kreilhof, wodurch die frei werdenden Grundstücke einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden könnten.

[...] Dem ist vorläufig Folgendes entgegen zu halten:

Die Bewilligung zur Errichtung der 'provisorischen' Blechhalle wurde auf fünf Jahre befristet erteilt; eine Anpassung der Widmung an eine zwar schon im Jahr 1990 - somit vor Beschlussfassung über die Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes - rechtskräftig, jedoch unter Fristsetzung bewilligte Blechhalle dürfte deshalb nicht als zulässige 'Widmungskorrektur' angesehen werden können (vgl. VfGH vom 11. Oktober 2001, B2396/98), da durch die Änderung der Widmung eine - wie unter Punkt 3.3. noch näher ausgeführt wird - im Hinblick auf §14 Abs2 Z11 und 12 NÖ ROG 1976 rechtswidrige Widmungssituation entstanden sein dürfte.

Was andere rechtskräftige - ohne Befristung erteilte - Bewilligungen auf der umgewidmeten Teilfläche betrifft, so dürften Instandsetzungsarbeiten als bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben weiterhin zulässig sein. Auch ist die bereits vorliegende Bebauung bei der Bestandsaufnahme zwar zu berücksichtigen (vgl. VfSlg. 13.911/1994), jedoch ist es der Gemeinde nicht verwehrt, neuen Planungsvorstellungen, die mit dem Bestand nicht im Einklang stehen, zum Durchbruch zu verhelfen (vgl. VfSlg. 9975/1984, 11.850/1988). Aus einem im Zuge der Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes 1990 eingeholten Gutachten eines Sachverständigen für Raumordnung vom 20. Dezember 1989 scheint sich einerseits zu ergeben, dass der Verordnungsgeber im Bereich Kreilhof-Gstadt zwar die rechtswirksamen Widmungen Bauland-Industriegebiet und Bauland-Betriebsgebiet beibehalten wollte, andererseits aber auch, dass er 'die notwendigen Abschirmungen, soweit sie noch realisierbar sind, in Form von Grünland-Grüngürtel zum Bauland-Wohngebiet (Siedlung Kreilhof)' festlegen wollte.

Auch dürfte - entgegen der als Begründung für die Änderung des Flächenwidmungsplanes herangezogenen Bestimmung des §19 Abs2 Z2 letzter Satz NÖ ROG 1976, idF der Novelle LGBl. 8000-10 - gerade die Festlegung einer näheren Funktionsbezeichnung des Grüngürtels nicht getroffen worden sein. Schließlich hätte die Entscheidung zu Gunsten der höherwertigen Nutzung der durch die Verlegung frei werdenden Grundstücke in Zell möglicherweise bereits anlässlich der Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes 1991 getroffen werden können.

Die Absicht der Erweiterung des Betriebes durch Errichtung einer Lagerhalle und Verlegung eines Schulungszentrums dürfte jedenfalls für sich allein nicht den Änderungstatbestand des §22 Abs1 Z2 NÖ ROG 1976 erfüllen. Es wird im Verordnungsprüfungsverfahren zu untersuchen sein, ob Umstände vorliegen, die mit jenen des dem Erkenntnis VfSlg. 13.835/1994 zugrunde liegenden Falls vergleichbar sind.

[...] Die Stadt Waidhofen dürfte durch die Reduktion des Grüngürtels auf 6 m bzw. 3 m im Zusammenhang mit den weiteren Festlegungen nicht hinreichend auf die Planungsrichtlinien des §14 Abs2 Z11 und 12 NÖ ROG 1976 Bedacht genommen haben:

Der Verfassungsgerichtshof übersieht dabei nicht, dass bereits seit dem ersten Flächenwidmungsplan konfligierende Wohn- und Industriegebietswidmungen im gegenständlichen Bereich bestanden und dass die Flächenwidmungsplanänderung eine teilweise Verbesserung bzw. 'Korrektur' der Widmungssituation durch die Umwidmung einer Teilfläche von Bauland-Industriegebiet in Bauland-Betriebsgebiet mit sich gebracht haben dürfte.

Zum Erfordernis nach möglichster Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen von Widmungskategorien - wie Betriebsbaugebiet und Wohngebiet - (vgl. dazu auch VfSlg. 16.043/2000) unter Berücksichtigung des gegebenen Bestandes führte der Verfassungsgerichtshof in VfSlg. 12.231/1989 zum OÖ ROG 1972 aus:

'Es trifft zwar einerseits zu, daß bei Bedachtnahme auf die bestehenden Nutzungen dem in §16 Abs2 letzter Satz des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes (OÖ ROG) statuierten Gebot, die verschiedenen Baulandwidmungen so

aufeinander abzustimmen, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung möglichst vermieden wird, in vielen Fällen nicht voll Rechnung getragen werden kann. Auch wird diesem Erfordernis etwa bei einem unmittelbaren Aufeinanderstoßen von gemischtem Baugebiet und Betriebsbaugebiet oder von gemischtem Baugebiet und Wohngebiet allenfalls etwas weniger Gewicht zukommen wie bei einem Zusammentreffen von (reinem) Wohngebiet und Betriebsbaugebiet. Andererseits ist die Bedachtnahme auf die tatsächlichen Gegebenheiten nur ein - wenngleich wichtiges - Kriterium, welches der Verordnungsgeber im Rahmen seines Planungsermessens bei Beachtung der Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen hat. Es wird sicherlich auch Fälle geben, in denen dem Plansetzer nur die Möglichkeit bleibt, den bestehenden Zustand festzuschreiben, selbst wenn dadurch den übrigen Raumordnungsgrundsätzen nicht Rechnung getragen werden kann.

Eine solche Konstellation liegt jedoch hier nicht vor:

[...]'

Der Verfassungsgerichtshof ist - wie auch die Niederösterreichische Landesregierung in ihrer Stellungnahme vom Oktober 1998 - vorläufig der Ansicht, dass bei der Festlegung eines Grüngürtels von 6 m bzw. 3 m Breite auf die Planungsrichtlinie des §14 Abs2 Z12 NÖ ROG 1976, die bei der Festlegung von Betriebs- und Wohngebieten mindestens eine baublockweise Trennung vorsieht, nicht hinreichend Bedacht genommen worden sein dürfte. Unter den gegebenen Umständen dürfte die Gemeinde zur Erfüllung der Planungsrichtlinien - wie es die NÖ Landesregierung zunächst auch empfohlen hat und die Gemeinde während der Auflage auch im zweiten Entwurf der Änderung des Raumordnungsprogrammes vorgesehen hat - zu weiteren Maßnahmen - so weit sie angesichts des Bestandes noch möglich sind -, wie z.B. der Festlegung einer Aufschließungszone gemäß §16 Abs4 NÖ ROG 1976, verpflichtet gewesen sein.

Bei der Beurteilung der Frage der Gesetzmäßigkeit der Widmung kommt es nicht auf das konkrete Bauverfahren und die darin auferlegten Lärmschutzmaßnahmen an, weil ein Grundstück, das als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet ist, in Zukunft auch mit emissionsträchtigeren, der Widmung entsprechenden Betriebsgebäuden bebaut werden dürfte."

4. Die Niederösterreichische Landesregierung erstattete eine Äußerung, in der sie beantragt, die in Prüfung gezogene Verordnung nicht als gesetzwidrig aufzuheben.

Sie führt aus, dass eine neue Rechtslage eine wesentliche Änderung der Grundlagen gemäß §22 Abs1 Z2 des NÖ ROG 1976 darstellen könne (vgl. z.B. VfSlg. 13.779/1994). Durch die 6. Novelle des NÖ ROG 1976 sei nach Erlassung des Flächenwidmungsplanes 1991 eine maßgebliche Änderung der Rechtslage eingetreten, welche die Notwendigkeit einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes bewirken könne. Durch diese Novelle sei eine Definition der Nutzungsart "Grüngürtel" eingeführt worden. Die Funktion und erforderlichenfalls die Breite des Grüngürtels seien im Flächenwidmungsplan festzulegen. Für die Gemeinde habe sich die Möglichkeit eröffnet, die Funktion eines bestehenden Grüngürtels zu überprüfen und durch die Festlegung einer exakten Breite dieses Grünlandbereiches eine wesentlich genauere und verbesserte Abgrenzung der Widmungsarten zu erreichen.

Die Erreichung noch näher auszuführender allgemeiner - und nicht punktueller - raumplanerischer Zielsetzungen sei erst durch die im Jahr 1998 bekannt gewordenen betrieblichen Planungen der bauwerbenden Gesellschaft möglich geworden. Die Änderung des Flächenwidmungsplanes diene somit einerseits dazu, die Beeinträchtigungen zwischen "einer Widmungsart mit uneingeschränktem Emissionsrahmen und einer Widmungsart mit Schutzbedarf" durch "die Einlagerung eines Gebietes mit der Widmung Bauland-Betriebsgebiet" zu vermindern und andererseits dem Ziel der räumlichen Konzentration von Betriebs- und Industriegebieten innerhalb des Gemeindegebiets. Darüber hinaus könnten nun andere - ehemals betrieblich genutzte - Grundstücke entsprechend ihrer "Standortgunst" nun "höherwertigen Nutzungen" für stadtnahe Wohnungen zugeführt werden.

Auch entspreche die vorgenommene raumplanerische Maßnahme dem Ziel des §2 Abs2 Z1 der Verordnung des Gemeinderates der Stadt Waidhofen an der Ybbs vom 1. Oktober 1990 der Erhaltung und Stärkung der Funktion als regionales Wirtschaftszentrum. Der Status eines Wirtschaftszentrums könne aber nur dann erhalten werden, wenn auf die geänderten Nutzungsbedürfnisse der Unternehmen reagiert und damit letztlich die Abwanderung von Betrieben verhindert werde. Die sich rasch wandelnden Standortansprüche seien für die Planungsbehörde langfristig nicht vorhersehbar. Dürfte eine Gemeinde, die als Planungsziel die Erhaltung des Wirtschaftsstandortes verfolge, nicht auf branchen- und unternehmensbezogene Trends, wie etwa jenen der Tertiärisierung, reagieren, würde dies in vielen Fällen letztlich auf ein Verbesserungsverbot hinauslaufen.

Schließlich könnten aber gegenseitige Beeinträchtigungen verschiedener Baulandwidmungen in vielen Fällen nicht gänzlich verhindert werden. So habe der Verfassungsgerichtshof in seiner Judikatur (vgl. VfSlg. 10.377/1985, 10.703/1985, 13.070/1992, 13.779/1994) ausgesprochen, dass der raumordnungsrechtliche Grundsatz einer möglichsten Vermeidung wechselseitiger Beeinträchtigung verschiedener Flächenwidmungen im Lichte der konkreten örtlichen Verhältnisse und Gegebenheiten - wie etwa der bereits vorhandenen Bebauung - sowie der Art der jeweils aneinander grenzenden Flächenwidmungen und der mit diesen von Rechts wegen verbundenen zulässigen Emissionen beschränkt sei. Bei der Anwendung dieses Rechtsgrundsatzes sei davon auszugehen, dass schon infolge der zwangsläufig aneinander grenzenden unterschiedlichen Flächenwidmungen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten ein gewisses Maß wechselseitiger Beeinträchtigungen durch die verschiedenen Nutzungen niemals zu vermeiden sein werde. Die Niederösterreichische Landesregierung vertrete daher die Ansicht, dass hier ein Fall vorliege, in dem dem Verordnungsgeber nur die Möglichkeit geblieben sei, aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten nicht sämtlichen Raumordnungsgrundsätzen Rechnung tragen zu können (vgl. VfSlg. 12.231/1989). Es sei der Verordnungserlassung ein dem §22 Abs1 Z2 des NÖ ROG 1976 entsprechender Änderungsanlass zugrunde gelegen.

5. Die Stadt Waidhofen/Ybbs erstattete eine Äußerung.

Sie führt ua. aus, dass der nunmehrige Beschwerdeführer den mit Bescheid vom 22. Februar 1990 baubehördlich genehmigten Erweiterungen der Betriebsanlage "u.a. Heizhaus, Sprinklerzentrale mit Wasserreservoirs I und II etc" zugestimmt habe. Anlässlich der Verhandlung vom 21. Februar 1990 sei in Anwesenheit des Beschwerdeführers darauf hingewiesen worden, dass die Fundamente der Sprinklerzentrale, Wasserreservoirs I und II derart gestaltet würden, dass der spätere Aufbau eines Gebäudes möglich sei. Dieser Hinweis sei aufgrund des Vertrauens in die damals festgelegte Widmung "Bauland-Industriegebiet" erfolgt.

Es handle sich bei der Umwidmung um eine "zulässige Widmungskorrektur", da auf den tatsächlichen Bestand bzw. die bereits bau- und gewerbebehördlich genehmigten Vorhaben der mitbeteiligten Partei 1991 irrtümlicherweise keine Rücksicht genommen worden sei. Erst nach Beschlussfassung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 1990 sei bekannt geworden, dass die mitbeteiligte Partei den Bau eines Schulungszentrums plane. Aufgrund dieser neuen Tatsachen hätte sich die Möglichkeit einer effizienten Abschirmung zwischen Wohngebiet und Industriegebiet durch die Umwidmung von Bauland-Industriegebiet in Bauland-Betriebsgebiet bei gleichzeitiger Verschmälerung des Grüngürtels ergeben.

Zum Zeitpunkt der Festlegung des 20 m breiten Grüngürtels im Jahre 1990 sei noch die Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBl. 8000/4-0, rechtswirksam gewesen. Für Industriegebiete seien in dieser Verordnung keinerlei Höchstwerte festgelegt gewesen, sodass davon ausgegangen worden sei, dass eine Breite von 20 m als Abschirmungsfläche gegenüber dem Wohngebiet mindestens erforderlich wäre. Mit 13. Februar 1998 sei die novellierte Lärmschutzverordnung in Kraft getreten. Dabei seien die Lärmhöchstwerte für Wohngebiet mit 55 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht festgelegt worden - somit um 5 dB(A) höher als in der Fassung LGBl. 8000/4-0. Für Betriebsgebiete gelten dieselben Emissionswerte wie bereits 1978, nämlich 65 dB(A) bei Tag und 55 dB(A) bei Nacht. Außerdem seien im Zuge dieser Novelle erstmals Emissionswerte für Bauland-Industriegebiet festgelegt worden und zwar mit 70 dB(A) bei Tag und 60 dB(A) bei Nacht. Mit der Umwidmung von Bauland-Industriegebiet in Bauland-Betriebsgebiet seien die Lärmgrenzwerte zwischen den nunmehr benachbarten Widmungsarten Betriebsgebiet und Wohngebiet um 5 dB(A) verringert worden.

Das geplante Schulungszentrum der mitbeteiligten Partei verursache erfahrungsgemäß kaum mehr Emissionen als Wohngebiete und entfalte überdies eine Riegelwirkung zwischen dem bestehenden Industriegebiet und dem angrenzenden Wohngebiet. Das Planungsziel der Abschirmung, das im Jahre 1990 zur Festlegung des Grüngürtels geführt habe, sei daher weiterhin - wenn nicht sogar besser - erreicht worden. Das Konfliktpotential der Widmungsarten sei durch die Abzonung eines Bauland-Industriegebietes auf Bauland-Betriebsgebiet in einer Breite von ca. 100 m verringert worden. Diese Festlegung stelle auch für die mitbeteiligte Partei eine Einschränkung dar. Überdies sei durch den Grüngürtel nach Ansicht der Behörde eine baublockweise Trennung gegeben.

Die Entscheidung für eine höherwertige Nutzung der durch die Verlegung des Betriebes frei werdenden Grundstücke in Zell hätte anlässlich der Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes 1991 noch nicht getroffen werden können, da diese Absichten der mitbeteiligten Partei damals noch nicht bekannt gewesen seien. Wohl habe sich der Großteil der

Produktion bereits in Kreilhof befunden, die Verwaltung und Teile der Produktion seien jedoch noch im Stammwerk im Ortskern Zell situiert gewesen. Erst im Jahre 1998 sei die Verlegung des gesamten Werkes nach Kreilhof virulent geworden. Die Stadt Waidhofen/Ybbs habe daher bereits im Jahre 1998 ein städtebauliches Entwicklungskonzept für den Ortsteil Zell in Auftrag gegeben. Auch seien bereits Grundlagen für die Auslobung eines Architektenwettbewerbes für die Nachnutzung dieses Areals vorbereitet worden. Diese Projekte hätten jedoch aus verschiedenen Gründen noch nicht abgeschlossen werden können (Verkehrsprobleme, Denkmalschutz, etc.). Der zentrale Bereich des Ortsteiles Zell bedeute für Waidhofen/Ybbs eine wichtige innerstädtische Entwicklungsreserve für Stadtkernfunktionen, deren adäquate Nutzung und damit städtebauliche Aufwertung einen wichtigen Schritt zur Erreichung der bereits im Jahre 1990 beschlossenen Raumordnungsziele bedeute. Derartige Entwicklungsreserven könnten aber nur dann geschaffen werden, wenn Flächennutzungen, die der Standortqualität nicht mehr entsprechen würden, ausgesiedelt werden könnten. Dazu zähle zweifellos auch das Areal der mitbeteiligten Partei. Bereits in der Vergangenheit hätten einige derartige Aussiedlungen durchgeführt werden können.

Die Änderung entspreche den Zielen einer "aktiven Stadtbildpflege und Stadtbildgestaltung" (§2 Abs1 Z2), der "Erhaltung und Stärkung der Funktion als regionales Wirtschafts- und Kulturzentrum" (§2 Abs2 Z1), der Ansiedlung von "Betrieben des spezialisierten Bedarfes im Stadtkern" (§3 Abs1 Z11) des Örtlichen Raumordnungsprogrammes 1991 und dem NÖ ROG 1976 (§1 Abs2 Z3 litc).

Der Verfassungsgerichtshof habe (vgl. VfSlg. 13.070/1992, 13.306/1992) die unbestrittene raumordnungsrechtliche Verpflichtung zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen als zu berücksichtigende Planüberlegung anerkannt, sofern andere Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung nicht verfügbar seien und die Nutzung des Nachbargrundstückes nicht unzumutbar beeinträchtigt werde. Wie sich aus der Stellungnahme der mitbeteiligten Partei vom 22. November 2000 ergebe, sei die Errichtung der Lagerhalle aus betriebslogistischen Gründen erforderlich gewesen, da durch die mitbeteiligte Partei drei Außenlager in einer Entfernung von ca. 15 km vom Hauptwerk Kreilhof angemietet worden seien. Auf den zwischen dem Betriebsgelände und der Landesstraße B31 liegenden Grundstücken seien durch die mitbeteiligte Partei Betriebsanlagenteile zur Lärmreduzierung errichtet worden.

Das Gebot der Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen sei insofern zu relativieren, wenn es um eine raumordnungspolitisch gewünschte Sicherung von Betriebsflächen gehe (VfSlg. 13.070/1992, 13.306/1992, u.a.m.). Bezug nehmend auf die baublockweise Trennung von Betriebs- und Wohngebieten vertritt die Stadt die Ansicht, dass aufgrund des faktischen Baubestandes ein Grüngürtel "Grundgrenze bis Baubestand" als ausreichend angesehen werden könne.

6. Die bauwerbende Gesellschaft als mitbeteiligte Partei erstattete eine Äußerung, in der sie zunächst die Präjudizialität der in Prüfung gezogenen Verordnung mangels Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers bestreitet.

Die Beschwerdelegitimation sei nicht gegeben, da dem Beschwerdeführer bereits im Verwaltungsverfahren zu Unrecht die Parteistellung zuerkannt worden sei. Dabei begründe aber allein die Tatsache, dass die Behörde durch die meritorische Erledigung einer Berufung die Berechtigung des Berufenden zur Berufung anerkannt habe, nicht die Legitimation zur Beschwerdeführung vor dem Verfassungsgerichtshof (zB VfSlg. 5947/1969). Der Beschwerdeführer sei nun zwar unstrittig Nachbar im Sinne des §6 Abs1 Z3 NÖ BauO 1996. Nach der Verhandlungsschrift vom 29. September 2000 sei "'am heutigen Tage' (somit am Tag der Bauverhandlung) bei der Behörde 'eine schriftliche Einwendung' des schon damals rechtsfreundlich vertretenen, nunmehrigen Beschwerdeführers" eingelangt. Gemäß §42 AVG müssten Einwendungen entweder bis spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bei der Behörde oder während der Verhandlung erhoben werden. Wie sich aus der Verhandlungsschrift vom 29. Juni 2000 ergebe, seien die schriftlichen Einwendungen vor Beginn, aber nicht am Tag vor der mündlichen Verhandlung bei der Behörde eingelangt. Der nunmehrige Beschwerdeführer habe - anders als die anderen Anrainer - offensichtlich diese Einwendungen nicht während der Verhandlung aufrecht gehalten. Schon aus diesem Grund habe er seine Parteistellung verloren.

Aber selbst dann, wenn man die schriftlichen "Einwendungen" des nunmehrigen Beschwerdeführers - unzutreffender Weise - als rechtzeitig ansehen wollte, sei für den Erhalt seiner Parteistellung nichts gewonnen. Denn nach der ausdrücklichen Erklärung habe der Beschwerdeführer - wie auch die sonstigen Anrainer - "gegen die beantragte Erteilung der gewerbebehördlichen Betriebsanlagengenehmigung für die Errichtung einer Lagerhalle gemäß §42 Abs1 AVG nachstehende Einwendungen" erhoben. Diese ausdrückliche Erklärung könne nicht als eine bloß irrtümliche

Fehlbezeichnung qualifiziert werden, da am selben Tag und zur selben Zeit auch die gewerbebehördliche Verhandlung zur Erteilung der Betriebsanlagengenehmigung stattgefunden habe. Die Anrainer wollten die "Einwendungen" somit im gewerbebehördlichen Verfahren erheben.

Die "Einwendung" des Beschwerdeführers genüge auch nicht den inhaltlichen Anforderungen des §42 AVG. Der Verwaltungsgerichtshof fordere nämlich eine "Konkretisierung insbesondere in Ansehung der hiefür erforderlichen sachverhaltsmäßigen Bezugspunkte" (vgl. VwGH 18. Juni 1996, Z. 95/04/0220). Das schlagwortartige Anführen der Begriffe "'Immissionsschutz' und 'Bauwich' sowie 'Lärm etc. im Sinne des §44 Abs2 Zif 2 GewO 1994'" sei nicht als Einwendung im Sinne des §42 AVG zu werten. Es fehlten gänzlich sachverhaltsmäßige Ausführungen. Es gehe dem nunmehrigen Beschwerdeführer in seinen "Einwendungen" auch ausschließlich um die angebliche Rechtswidrigkeit der Flächenwidmung; der nunmehrige Beschwerdeführer sei somit bereits in erster Instanz mangels Erhebung von Einwendungen im Sinne des §42 AVG seiner Parteistellung verlustig gegangen.

Aber auch in der Beschwerde selbst habe der Beschwerdeführer nicht hinreichend dargelegt, in welchen Rechten er sich durch die Anwendung des angeblich gesetzwidrigen Flächenwidmungsplanes als verletzt erachte. Auch hier führe er bloß schlagwortartig den Begriff "Lärmimmissionsschutz" an, ohne Ausführungen iSd §48 NÖ BauO 1996 zu machen. Die Beschwerde sei daher schon aus diesem Grund zurückzuweisen und das Verordnungsprüfungsverfahren einzustellen.

Den im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken gegen die in Prüfung gezogene Verordnung tritt die mitbeteiligte Partei folgendermaßen entgegen:

Das NÖ ROG 1976 unterscheide durchgängig zwischen dem "Erstellen" eines Flächenwidmungsplanes und dessen "Änderung". So enthalte das Gesetz in den §§5 und 22 Bestimmungen über die Änderung des überörtlichen und des örtlichen Raumordnungsprogrammes. Diese Bestimmungen wären nicht erforderlich, wären die Änderungen bereits von den Bestimmungen über die Erstellung miterfasst. Die §§5 Abs1 und 22 Abs4 NÖ ROG 1976 normierten jeweils die sinngemäße Geltung lediglich der verfahrensrechtlichen Bestimmungen der Erstellung eines (örtlichen) Raumordungsprogrammes für die Änderung desselben. Das Erstellen eines örtlichen Raumordnungsprogramms und damit eines Flächenwidmungsplanes unterscheide sich somit wesentlich von dessen Änderung. §14 Abs2 leg. cit. beziehe sich nun nach seinem eindeutigen Wortlaut bloß auf die "Erstellung von Flächenwidmungsplänen". Eine Flächenwidmungsplanänderung könne somit gar nicht gegen diese Bestimmung verstoßen.

Sie meint weiters, dass in dem "möglicherweise" zutreffenden Umstand, dass "die Entscheidung zu Gunsten der höherwertigen Nutzung der durch die Verlegung frei werdenden Grundstücke in Zell [möglicherweise] bereits anlässlich der Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes 1991 getroffen werden [hätte] können", ein schutzwürdiger Grund für eine "Widmungskorrektur" liegen könne.

Auf die Planungsrichtlinie des §14 Abs2 NÖ ROG 1976 sei hinsichtlich der Reduktion des Grüngürtels auf 6 m bzw. 3 m nicht Bedacht zu nehmen gewesen, da sie - wie bereits dargelegt - bei einer Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht anwendbar sei. Wäre sie dennoch anzuwenden, würde dies noch nicht zur Rechtswidrigkeit der Flächenwidmung führen, da "der Verordnungsgeber bei Festlegung einer Widmung keineswegs nur eine Zielsetzung zu beachten habe" (vgl. VfSlg. 10.208/1984). Es sei auch nicht nachvollziehbar, warum gerade ein Grünland-Grüngürtel bestimmter Br

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at