jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2000/6/28 V19/00

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.06.2000

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8000 Raumordnung

Norm

Flächenwidmungsplanänderung Nr. 29 der Marktgemeinde Frankenmarkt vom 29.06.89
Oö RaumOG 1972 §23

Leitsatz

Gesetzwidrigkeit der zum Zweck der Errichtung eines Öltanks erfolgten Umwidmung eines Grundstücks in Bauland - gemischtes Baugebiet infolge fehlender Interessenabwägung und mangels Begründung

Spruch

Die Verordnung der Marktgemeinde Frankenmarkt (Beschluss des Gemeinderates vom 29. Juni 1989, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 13. Oktober 1989, Z BauR-P-079010/2-1989, kundgemacht in der Zeit vom 2. November 1989 bis 17. November 1989), wird, soweit damit für das Grundstück Nr. 39, KG Frankenmarkt, nunmehr Nr. 31, KG Frankenmarkt, die Widmung gemischtes Baugebiet festgelegt wird, als gesetzwidrig aufgehoben.

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

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. Beim Verfassungsgerichtshof ist zu B2403/97 eine Beschwerde anhängig, der folgender Sachverhalt zu Grunde liegt:

1. Mit Bescheid vom 13. Juni 1996 erteilte der Bürgermeister der Marktgemeinde Frankenmarkt gemäß §35 Abs1 und 2 OÖ Bauordnung die Baubewilligung zum Neubau eines Gartenhauses auf dem Grundstück Nr. 31, EZ 54, KG Frankenmarkt, und wies gemäß §37 Abs3 OÖ Bauordnung die Einwendungen der Nachbarin betreffend die unklare Flächenwidmung, den zu niedrigen Kamin und die strittige Grundgrenze als sachlich nicht gerechtfertigt ab. Die Einwendungen der Nachbarin hinsichtlich einer nicht ausreichenden Zufahrt und der Abwassereinleitung wurden gemäß §37 Abs2 OÖ Bauordnung zurückgewiesen.

Die dagegen erhobene Berufung der Nachbarin wurde vom Gemeinderat der Marktgemeinde Frankenmarkt mit Bescheid vom 21. April 1997 teilweise abgewiesen, teilweise zurückgewiesen.

Mit Bescheid vom 4. August 1997 hat die Oberösterreichische Landesregierung der Vorstellung der Nachbarin gegen den Bescheid des Gemeinderates keine Folge gegeben und festgestellt, dass die Vorstellungswerberin durch den angefochtenen Bescheid nicht in ihren Rechten verletzt wird.

2. Gegen diesen Bescheid wendet sich die vorliegende Beschwerde der Nachbarin, die Eigentümerin des Grundstückes Nr. 30, KG Frankenmarkt, ist. Die Beschwerdeführerin behauptet substantiiert nur die Gesetzwidrigkeit der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 29 und beantragt die Aufhebung des angefochtenen Bescheids wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm. Es sei unklar, ob die geplante Gartenhütte innerhalb des als Bauland gewidmeten Grundstückes liege. Weiters fehlten die Voraussetzungen für eine Flächenwidmungsplanänderung gemäß §23 Abs1 OÖ Raumordnungsgesetz, und es seien sämtliche bei der Flächenwidmungsplanänderung zu berücksichtigende Abwägungen nicht durchgeführt worden.

3. Die Oberösterreichische Landesregierung als belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragt. Inhaltlich bringt sie zu der Frage der Gesetzmäßigkeit der in Rede stehenden Flächenwidmungsplanänderung nichts vor.

4. Die Marktgemeinde Frankenmarkt legte die Verordnungsakten vor und erstattete eine Äußerung, in der sie den angefochtenen Bescheid und die Flächenwidmung verteidigt und die Abweisung der Beschwerde beantragt. Das zu bebauende Grundstück sei immer schon verbaut gewesen; früher habe sich in jenem Bereich eine Kegelbahn befunden. Die von den Bauwerbern ursprünglich geplante Aufstellung eines Heizöltankes sei nicht erfolgt, da der geplante Tank schließlich im Keller des Wohnhauses untergebracht worden sei. Es sei den Bauwerbern freigestanden, die umgewidmete Fläche daher anders zu nutzen und ein Gartenhaus zu errichten. Auf Grund der schmalen Parzellen sei im Zentrum eine Ausweitung nur im nördlichen Bereich möglich. Seitens der Gemeinde seien zahlreiche Wünsche auf Baulanderweiterung bewilligt worden, um überhaupt Bautätigkeiten in diesem Bereich durchführen zu können.

5. Die beteiligten Bauwerber erstatteten ebenfalls eine Äußerung, in der sie die Abweisung der Beschwerde und den Zuspruch der Kosten der Erstattung der Äußerung beantragen.

II. 1. Der Verfassungsgerichtshof hat aus Anlass der zu B2403/97 protokollierten Beschwerde am 28. Februar 2000 gemäß Art139 Abs1 B-VG beschlossen, die Gesetzmäßigkeit der Verordnung der Marktgemeinde Frankenmarkt (Beschluss des Gemeinderates vom 29. Juni 1989, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 13. Oktober 1989, Z BauR-P-079010/2-1989, kundgemacht in der Zeit vom 2. November 1989 bis 17. November 1989), soweit damit für das Grundstück Nr. 39, KG Frankenmarkt, nunmehr Nr. 31, KG Frankenmarkt, die Widmung gemischtes Baugebiet festgelegt wird, von Amts wegen zu prüfen.

2. Aus den vorgelegten Akten und Urkunden ergibt sich folgender Sachverhalt:

2.1. Bereits am 3. Mai 1988 haben die beteiligten Bauwerber eine Baubewilligung zur Erneuerung eines Gartenhäuschens und eines Zubaus eines Öltankraumes auf dem Grundstück Nr. 39, EZ 54, KG Frankenmarkt beantragt. Mit Schreiben vom 20. Mai 1988 suchten die Bauwerber bei der Marktgemeinde Frankenmarkt um Umwidmung eines Grundstückteiles der Parzelle 39 im Ausmaß von ca. 200 m² in Bauland (gemischtes Baugebiet) an, da sie einen Zubau für einen Öltank planten und ein Teil der Grundfläche nicht als Bauland gewidmet sei.

In der "Beilage zur Verständigung des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung" vom 24. Oktober 1988 wird unter Punkt 2.5 zur Begründung des Baulandbedarfes im Hinblick auf §16 Abs1 OÖ Raumordnungsgesetz ausgeführt:

"Durch das Anwachsen der Bevölkerung ist auch ein erhöhter Baulandbedarf gegeben. Weiters sollen bestehende Arbeitsplätze gesichert bzw. erweitert werden."

Unter Punkt 5.3 ("Aus welchen Gründen wurde den privaten Interessen der Vorzug gegeben?") wird ausgeführt:

"Weil der Gemeinderat an einer weiteren Bautätigkeit sowie an einer weiteren Schaffung von Arbeitsplätzen interessiert ist."

Auf die Frage unter Punkt 5.4 ("Werden durch die Umwidmung öffentliche Interessen oder Interessen Dritter verletzt?") antwortete die Gemeinde: "nein".

Die Nachbarin und Beschwerdeführerin erhob gegen die Umwidmung Einwendungen, da die Parzelle 39 für eine Verbauung zu schmal sei und im Fall der Verbauung die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu den Nachbargrundstücken nicht eingehalten würden. Weiters würde das im Eigentum der Beschwerdeführerin stehende Grundstück Nr. 40 als Gartenfläche benützt und der Erholungswert durch die geplante Nutzungsänderung

beeinträchtigt. Seitens der Gemeinde wurde zu den Einwendungen ausgeführt, dass kein weiterer Lärmzuwachs zu erwarten sei und - nach Ermittlung der Zufahrtsbreite von 3.72 m - die Zufahrt breit genug sei. Ob die Mindestabstände eingehalten würden, sei im konkreten Bauverfahren wahrzunehmen.

Die Umwidmung wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 29. Juni 1989 beschlossen. Die Oberösterreichische Landesregierung erteilte dem Änderungsplan Nr. 29 zum Flächenwidmungsplan Nr. 2/1983 mit Bescheid vom 13. Oktober 1989 die aufsichtsbehördliche Genehmigung. Die Änderung wurde in der Zeit von 2. November 1989 bis 17. November 1989 kundgemacht.

Auf Grund des Teilungsplanes und des Ansuchens um Bauplatzerklärung hat die Marktgemeinde Frankenmarkt mit Bescheid vom 20. April 1990 eine Grundstücksteilung und Bauplatzerklärung bewilligt. Dadurch wurde u.a. ein Teil des Grundstückes Nr. 39 (EZ 54, KG Frankenmarkt) im Ausmaß von 282 m^2 mit dem Grundstück Nr. 31 vereinigt.

Das gegenständliche Bauverfahren bezieht sich daher zwar auf das Grundstück Nr. 31, jedoch gehörte der zu bebauende Teil vor der Bewilligung der Grundstücksteilung zum Grundstück Nr. 39.

3.1. In seinem Einleitungsbeschluss ist der Verfassungsgerichtshof vorläufig davon ausgegangen, dass die Beschwerde zulässig ist und die Oberösterreichische Landesregierung bei Erlassung des angefochtenen Bescheids die in Prüfung gezogene Verordnung angewendet hätte. Er ging weiters davon aus, dass er zur Beurteilung der Beschwerde den Änderungsplan Nr. 29 zum Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Frankenmarkt anzuwenden hätte.

3.2. Gegen die Gesetzmäßigkeit dieser Verordnung hegte der Verfassungsgerichtshof folgende Bedenken:

"Gemäß §23 Abs1 OÖ Raumordnungsgesetz 1972, LGBl. 18/1972, sind Flächenwidmungs- und Bebauungspläne bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage oder wenn es das Gemeinwohl erfordert zu ändern. Gemäß §23 Abs2 leg. cit. können Flächenwidmungs- und Bebauungspläne geändert werden, wenn öffentliche Interessen, die nach den Bestimmungen dieses Gesetzes bei der Aufstellung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, und Interessen Dritter nicht verletzt werden.

Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass mit der Umwidmung das seinerzeit geplante Bauvorhaben, nämlich die Errichtung eines Öltankes auf dem Grundstück Nr. 39 ermöglicht werden sollte. Die von der Gemeinde für die Umwidmung ins Treffen geführte Begründung des Baulandbedarfes und der Sicherung bzw. Erweiterung von Arbeitsplätzen dürfte jedoch bloß zum Schein vorgebracht worden sein. Für den Verfassungsgerichtshof ist zunächst nicht erkennbar, inwieweit durch die Errichtung des Öltankes dem Interesse der Gemeinde an einer weiteren Bautätigkeit sowie an einer weiteren Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen wird. Der Verfassungsgerichtshof hegt vielmehr das Bedenken, dass die Gemeinde die Interessen Dritter, insbesondere der beschwerdeführenden Nachbarn, bei der gegenständlichen Umwidmung vollständig außer Acht gelassen hat.

In der Äußerung der Marktgemeinde Frankenmarkt wird vorgebracht, dass das in Rede stehende Grundstück im Umwidmungsbereich immer schon verbaut gewesen sei und sich früher darauf eine Kegelbahn befunden habe. Für den Verfassungsgerichtshof ergibt sich aus den vorgelegten Plänen aus dem Jahr 1919 jedoch vorläufig, dass die damalige Verbauung mit einer Kegelbahn auf dem Grundstück Nr. 31 weiter südlich liegt als der Umwidmungsbereich. Die Kegelbahn scheint dem vorgelegten Bauplan vom Februar 1919 zufolge im Anschluss an eine Stallung und eine Holzschupfe erbaut gewesen zu sein; die Gesamtlänge der Bebauung dürfte allerdings nicht über die Grenzen des Grundstückes Nr. 31 vor der Grundstücksteilung im Jahr 1990 reichen. Der gegenständliche Umwidmungsbereich dürfte erst durch den Teilungsplan mit dem Grundstück Nr. 31 vereinigt worden sein. Es ist daher vorläufig nicht erkennbar, inwieweit der umgewidmete Grundstücksteil bisher bebaut war."

4. Die Oberösterreichische Landesregierung erstattete eine Äußerung, in der sie die in Rede stehende Verordnung verteidigt. Es gingen zwar aus den der Aufsichtsbehörde zur Verfügung stehenden Planungsunterlagen keine - über die vom Verfassungsgerichtshof festgestellten Sachverhalt hinausgehenden - Versuche einer Begründung der Flächenwidmungsplanänderung hervor. Allerdings dürfte aufgrund der Lage des Grundstückes im Hinterhofbereich des zeilenförmigen Ortszentrums von einem durch Raumordnungsgrundsätze gedeckten grundsätzlichen Siedlungs(erweiterungs)interesse auszugehen sein, das jedoch nicht besonders durch die Gemeinde dokumentiert worden sei.

Zur Frage der Interessenabwägung führt die Aufsichtsbehörde aus, dass zu den Einwendungen der Beschwerdeführerin Stellung genommen worden sei und der Gemeinderat "offenbar die Nachbarinteressen durch die

Bestimmungen der OÖ. Bauordnung ausreichend geschützt" gesehen habe. Die Oberösterreichische Landesregierung legte mit einem weiteren Schriftsatz die Verordnungsakten und Auszüge aus den Sitzungsprotokollen über die Gemeinderatssitzungen vom 23. Oktober 1980 und vom 24. September 1981 zu den Zielen der künftigen Siedlungsentwicklungen vor.

5. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Frankenmarkt erstattete ebenfalls eine Äußerung, in der er die in Prüfung gezogene Verordnung verteidigt. Er weist u.a. darauf hin, dass bei der Flächenwidmungsplanänderung die grundsätzliche Frage der Bebaubarkeit des Grundstückes Nr. 39 zu beurteilen gewesen sei. Die Umwidmung sei losgelöst vom konkreten Vorhaben zu beurteilen; es sei folglich nicht bloß um die Errichtung eines Öltankes gegangen, sondern um die einzige Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Betriebes durch die Bebaubarkeit nördlich des bestehenden Betriebgebäudes.

Der gegenständliche Bereich sei bereits früher gewerblich genutzt gewesen. Genau im Bereich des zu errichtenden Gartenhauses (Abstand zur Grundgrenze der Beschwerdeführerin 3 m) hätte sich ein baufälliges Gartenhäuschen direkt an der Grundgrenze und ein Gastgarten befunden, der im Zuge des Kegelbetriebes genutzt worden sei. Die Umwidmung sollte die Erweiterung des bestehenden Schlossereibetriebes ermöglichen, wodurch auch für die Zukunft die Voraussetzungen für eine mögliche "Erweiterung von Arbeitsplätzen" geschaffen würden. Ob es tatsächlich zu einer derartigen "Erweiterung von Arbeitsplätzen" kommen würde, könne man im Vorhinein nicht sagen. Zur Führung und Erhaltung des Schlossereibetriebes gehöre eine dem Stand der Technik entsprechende Beheizungsmöglichkeit samt dazugehörigem Brennstofflager. Im Zeitpunkt der Umwidmung habe man nicht absehen können, dass später der Öltank nicht eingebaut würde.

Da die südlich und nördlich entlang der B1 im Ortszentrum angesiedelten Betriebe und Wohnhäuser ohne Einhaltung eines Grundabstandes aneinandergebaut worden seien, sei eine Baulanderweiterung seit jeher nur nördlich bzw. südlich der bestehenden Gebäude möglich gewesen.

Die Marktgemeinde Frankenmarkt habe am 16. Dezember 1999 einen überarbeiteten Flächenwidmungsplan beschlossen und der Oberösterreichischen Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorgelegt. Die Beschwerdeführerin habe gegen die für das in Rede stehende Grundstück vorgesehene Baulandwidmung keine Einwendungen erhoben, sondern vielmehr hinsichtlich ihres Grundstückes Nr. 40.

Die Beurteilung der Einhaltung von gesetzlichen Abstandsvorschriften sei erst anhand eines konkreten Bauvorhabens vorzunehmen. Im konkreten Fall seien die Abstandsvorschriften sehr wohl eingehalten worden, und darüber hinaus sei es sogar zu einer Lärmreduktion im Vergleich zur früheren Nutzung als Kegelbahn und Gastgarten gekommen.

6. Die mitbeteiligten Bauwerber erstatteten ebenfalls eine Äußerung, in der sie u.a. darauf hinweisen, dass bereits früher ein Gartenhaus auf dem Grundstück gestanden sei und dass die Errichtung des Öltanks unter dem Gesichtspunkt gesehen werden müsse, dass für den Neubau der Schlossereiwerkstätte der Bauwerber, in der sehr wohl Arbeitsplätze geschaffen würden, die Errichtung eines Öltanks für die Werkstättenheizung notwendig gewesen sei. Darüber hinaus sei aufgrund der Einwendungen der Beschwerdeführerin ein provisorischer Öltank im Wohnhaus der Bauwerber errichtet worden anstelle eines notwendigen im Norden an die Werkstätte anschließenden 20.000 l fassenden Öltanks.

III. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die Beschwerde im Verfahren B2403/97 ist zulässig. Bei ihrer Beurteilung ist die in Prüfung gezogene Verordnung vom Verfassungsgerichtshof anzuwenden. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen vorliegen, ist das Verordnungsprüfungsverfahren zulässig.

2. Die im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken des Verfassungsgerichtshofes treffen zu:

2.1. Im Prüfungsbeschluss war für den Verfassungsgerichtshof vorläufig nicht erkennbar, inwieweit durch die Errichtung des Öltanks dem Interesse der Gemeinde an einer weiteren Bautätigkeit und an der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen Rechnung getragen wird. Die Marktgemeinde Frankenmarkt führt in ihrer Äußerung aus, dass durch die Umwidmung die grundsätzliche Möglichkeit der Erweiterung des bestehenden Schlossereibetriebes geschaffen werden solle, was eine Voraussetzung für eine mögliche Erweiterung von Arbeitsplätzen in der Zukunft darstelle. Dem ist zu entgegnen, dass dieses Argument kein Motiv für die Umwidmung war. Bereits im Bauansuchen vom 3. Mai 1988 wurde die Baubewilligung zur Erneuerung eines Gartenhäuschens und eines Zubaus eines Öltankraumes beantragt.

Die Umwidmung von 200 m² in Bauland - gemischtes Baugebiet wurde zum Zweck der Errichtung eines Öltanks beantragt. Diese Umwidmung steht in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit einer geplanten Betriebserweiterung und damit mit der Schaffung oder Sicherung von Arbeitsplätzen.

Die vorläufige Annahme des Verfassungsgerichtshofs, dass die Begründung der Umwidmung mit Baulandbedarf und der Sicherung und Erweiterung von Arbeitsplätzen bloß zum Schein vorgebracht worden sein dürfte, trifft daher zu.

2.2. Auch die Annahme der fehlenden Interessenabwägung bei der vorliegenden Umwidmung trifft zu. Zu den Einwendungen der Beschwerdeführerin hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 29. Juni 1989 ausgeführt:

"(...) Zur weiteren Einwendung der Frau A K, dass bei der Verbauung die vorgeschriebenen Abstände nicht eingehalten werden, wird festgestellt, dass die Einhaltung von Mindestabständen auf Grund der Oö. Bauordnung bei einer abzuführenden Bauverhandlung wahrzunehmen ist. Aus den angeführten Gründen geht hervor, dass eine beantragte Umwidmung möglich ist."

Die Gemeinde hat sich zu Unrecht mit diesem bloßen Hinweis auf die OÖ Bauordnung begnügt; sie hat die sich aus der erweiterten Bebauungsmöglichkeit auch für den Betrieb ergebende Berührung der Interessen der Beschwerdeführerin überhaupt nicht bedacht.

2.3. Für den Verfassungsgerichtshof war im Einleitungsbeschluss zunächst nicht erkennbar, inwieweit der umgewidmete Grundstücksteil bisher bebaut war.

Aus den vorgelegten Akten und Schriftsätzen ergibt sich, dass die Kegelbahn nicht im Bereich des umgewidmeten Teils des Grundstückes liegt. Im Bereich des neuen Gartenhauses lag teilweise noch eine Verbauung durch ein baufälliges Gartenhaus vor, das allerdings im Grünland und direkt an der Grundgrenze lag. Aus den vorgelegten Plänen ergibt sich, dass das neue Gartenhaus jedenfalls größer ist als das alte Gartenhaus. Darüber hinaus war jener Teil des Grundstückes bisher als Grünland gewidmet.

Auch das Argument, dass das Grundstück "immer schon" verbaut gewesen sei, rechtfertigt die Umwidmung nicht.

3. Die in Prüfung gezogene Verordnung war aus den dargelegten Gründen als gesetzwidrig aufzuheben.

4. Die Verpflichtung der Oberösterreichischen Landesregierung zur Kundmachung der Aufhebung durch den Verfassungsgerichtshof stützt sich auf Art139 Abs5 B-VG.

Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne mündliche Verhandlung getroffen werden.

Schlagworte

Raumordnung, Flächenwidmungsplan

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2000:V19.2000

Dokumentnummer

JFT_09999372_00V00019_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at