

TE Vfgh Erkenntnis 2017/6/16 V74/2016

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 16.06.2017

Index

L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art18 Abs2

Oö RaumOG 1994 §30 Abs8, §36 Abs6

Flächenwidmungsplan 3 der Gemeinde Luftenberg an der Donau idF der Änderung Nr 17 vom 23.04.2009

Leitsatz

Keine Gesetzeswidrigkeit der Änderung eines Flächenwidmungsplanes betr eine Sonderausweisung für bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude im Dorfgebiet; ausreichende Grundlagenforschung, keine unsachliche nachträgliche Sanierung konsenslos errichteter Wohnungen

Spruch

Der Flächenwidmungsplan 3 der Gemeinde Luftenberg an der Donau in der Fassung der Änderung Nr 17, beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Luftenberg am 23. April 2009, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 3. Juni 2009 und kundgemacht am 1. Juli 2009, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr .73, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau, bezieht, wird nicht als gesetzwidrig aufgehoben.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Anlassverfahren, Prüfungsbeschluss und Vorverfahren

1. Beim Verfassungsgerichtshof ist zur ZahlE559/2016 eine auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde anhängig, der folgender Sachverhalt zugrunde liegt:

1.1. Mit Bescheid vom 10. März 2015 erteilte die Bürgermeisterin der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau dem Bewilligungswerber die Baubewilligung samt Nebenbestimmungen für den Einbau von sieben Wohnungen, Büros und einer Dreifachgarage in einem näher bezeichneten Objekt, Grundstück Nr 2534 (welches die ehemaligen Grundstücke Nr .73 – innerhalb dessen Grenzen sich das Objekt befindet – und Nr 1562 umfasst), EZ 5, KG Luftenberg an der Donau. In der Begründung des Bescheides entgegnete die Behörde den Einwänden des Nachbarn (dem Beschwerdeführer im Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof), dass dem Bewilligungswerber bereits mit rechtskräftigem Bescheid vom 1. Februar 2000 der Zubau eines Windfanges sowie der Einbau von (vier) Wohnungen und Büros auf dem Grundstück bewilligt worden sei. Mit dem Projekt werde im Wesentlichen nur das Innere des Gebäudes gegenüber dem bewilligten Bescheid vom 1. Februar 2000 geändert, weshalb ein Umbau iSd §2 Z40 litb OÖ BauTG 2013 vorliege. Ein Umbau sei

gemäß §30 Abs6 Z3 OÖ ROG 1994 zulässig, weil das äußere Erscheinungsbild des ehemaligen land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes im Wesentlichen erhalten bleibe und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werde. Es bestehe in unmittelbarer Nähe eine weitere Sonderausweisung eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes im Umfang von maximal sieben Wohneinheiten. Zudem erfülle der Umbau die Voraussetzungen des §30 Abs8 OÖ ROG 1994, was der Amtssachverständige bestätigt habe. Dem Nachbarn stehe ein Anspruch auf widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes nur zu, wenn die Widmung einen Immissionsschutz zugunsten der Nachbarn gewähre. Das Gebäude sei auch an eine öffentliche Verkehrsfläche mit Verbindung zum öffentlichen Straßennetz angeschlossen. Auf die Schaffung von Stellplätzen oder Garagen habe der Nachbar nach den einschlägigen Bestimmungen der OÖ BauO 1994 keinen Rechtsanspruch. Mit Bescheid vom 4. Juni 2004 sei dem Bewilligungswerber im Hinblick auf den Bescheid vom 1. Februar 2000 zudem eine Versetzung von Dachflächenfenstern an der Nordseite des Gebäudes zur Herstellung des bescheidgemäßen Zustandes vorgeschrieben worden, weshalb in Bezug auf den diesbezüglichen Einwand entschiedene Sache vorliege.

1.2. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau gab der Berufung des Beschwerdeführers mit dem – auf Basis des Beschlusses des Gemeinderates der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau vom 25. Juni 2015 erlassenen – Bescheid vom 29. Juni 2015 keine Folge und bestätigte den Bescheid der Bürgermeisterin der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau vom 10. März 2015 im Wesentlichen unter Heranziehung der dort erfolgten Begründung und unter Entgegnung auf die vom Beschwerdeführer im Rahmen seiner Beschwerde herangezogenen Judikate.

1.3. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau hatte (zuvor) mit dem am 23. April 2009 beschlossenen und mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 3. Juni 2009 genehmigten Flächenwidmungsplan Nr 3 – Änderung 17, der ausschließlich die Flächenwidmungsplanänderung in Bezug auf das (ehemalige) Grundstück Nr .73, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau, des Bewilligungswerbers zum Gegenstand hat, eine Sonderausweisung iSd §30 Abs8 OÖ ROG 1994 (für bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude im Dorfgebiet) im Umfang von maximal sieben Wohneinheiten festgelegt.

1.4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wies die gegen den Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau vom 29. Juni 2015 erhobene Beschwerde des Beschwerdeführers in Ermangelung der Geltendmachung subjektiv-öffentlicher Rechte als unzulässig zurück. Die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Hinblick auf das betroffene Grundstück stehe im Einklang mit §36 Abs2 OÖ ROG 1994, das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich sehe sich nicht veranlasst, einen Antrag auf Prüfung der Gesetzmäßigkeit an den Verfassungsgerichtshof zu stellen. Die Schritte zur Festlegung der Sonderausweisung seien nachvollziehbar und entsprächen grundsätzlich den raumordnungsrechtlichen Anforderungen. Es ergebe sich aus den Verordnungsakten zur Flächenwidmungsplanänderung die Zielsetzung, mit der Sonderausweisung der historisch gewachsenen Struktur der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau und zugleich dem örtlichen Entwicklungskonzept Rechnung zu tragen. Es bestehe in unmittelbarer Nähe eine weitere Sonderausweisung eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes im Umfang von maximal sieben Wohneinheiten, weshalb das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich keine Verletzung des Gleichheitssatzes erkenne.

Es handle sich bei dem Bauvorhaben um die (geänderte) Verwendung eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes für Wohnzwecke gemäß §22 Abs2 zweiter Satz OÖ ROG 1994 unter den Voraussetzungen des §30 Abs6 OÖ ROG 1994, nach dessen Z3 auch der beabsichtigte Abbruch und Neubau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zulässig sei. §22 Abs2 OÖ ROG 1994 normiere – wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 13. Dezember 2011, 2009/05/0255, ausgesprochen habe – einen konkreten Immissionsschutz nicht in Bezug auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe, sondern nur hinsichtlich jener Bauten und Anlagen, die darüber hinaus im Dorfgebiet zulässig seien, was sich aus der Verknüpfung der Zulässigkeit dieser Bauten mit der Zulässigkeit im Wohngebiet ergebe. Unabhängig von der Beurteilung der konkreten bautechnischen Möglichkeiten und Schranken im Zusammenhang mit einer möglichen zweckgeänderten Verwendung eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes sei es hinsichtlich des Immissionsschutzes von entscheidender Bedeutung, dass ein solches Vorhaben im Dorfgebiet nach dem Gesetzeswortlaut nicht (mehr) von dieser materiellen Verknüpfung mit den im Wohngebiet zulässigen Bauwerken und Anlagen umfasst sei, sondern dafür der inhaltliche Bezug zur Widmungskategorie "Grünland" hergestellt werde. Bei derartigen Bauvorhaben entfalle aus diesem Grund auch in der Widmungskategorie "Dorfgebiet" der Immissionsschutz zugunsten der Nachbarn, denen in weiterer Folge auch kein

subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Voraussetzungen des §30 Abs6 OÖ ROG 1994 zukomme. Aus diesem Grund sei eine nähere Beurteilung der Frage, ob es sich bei den eingerichteten Baumaßnahmen um einen Um-, Zu- oder Neubau handle, im Rahmen der verwaltungsgerichtlichen Prüfung der Beschwerde obsolet. Gleiches gelte für die Fragen der Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes oder der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Auch die Vorschriften über die Schaffung von Stellplätzen dienten nicht den Interessen der Nachbarn und begründeten keine subjektiv-öffentlichen Rechte. Die Absicht des Gesetzgebers in Bezug auf §30 Abs6 OÖ ROG 1994 habe den Materialien zufolge darin bestanden, dem nicht vorhersehbaren Ausmaß der Auflassung landwirtschaftlicher Betriebe wirksam entgegenzutreten und den künftigen Bestand sowie die Erhaltung der Bausubstanz land- und forstwirtschaftlicher Gebäude für reine Wohn- oder auch Gewerbebezwecke sicherzustellen. Gleichzeitig sei beabsichtigt gewesen, Eingriffe in die gewachsene Kulturlandschaft zu verhindern. Die Beschwerde sei im Ergebnis sohin in Ermangelung der Geltendmachung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte als unzulässig zurückzuweisen.

2. Bei der Behandlung der gegen diese Entscheidung gerichteten Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplanes 3 der Gemeinde Luftenberg an der Donau in der Fassung der Änderung Nr 17, beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Luftenberg am 23. April 2009, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 3. Juni 2009 und kundgemacht am 1. Juli 2009, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr .73, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau, bezieht, entstanden. Der Verfassungsgerichtshof hat daher am 24. November 2016 (E559/2016-15) beschlossen, diese Verordnungsbestimmung von Amts wegen auf ihre Gesetzmäßigkeit zu prüfen.

3. Der Verfassungsgerichtshof legte seine Bedenken, die ihn zur Einleitung des Prüfungsverfahrens bestimmt haben, in seinem Prüfungsbeschluss wie folgt dar:

"3.1. Der Flächenwidmungsplan 3 in der Fassung der Änderung Nr 17, könnte, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr .73, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau, bezieht, unsachlich sein und aus diesem Grund gegen den Gleichheitssatz gemäß Art2 StGG und Art7 B-VG verstoßen:

3.1.1. Der Gleichheitsgrundsatz bindet auch den Ordnungsgeber (vgl. zur Prüfung von Ordnungsbestimmungen am Maßstab des Verfassungsrechts VfSlg 17.960/2006, 19.033/2010). Er setzt ihm insofern inhaltliche Schranken, als er verbietet, sachlich nicht begründbare Regelungen zu treffen (vgl. zB zum Sachlichkeitsgebot bei Gesetzen VfSlg 14.039/1995, 16.407/2001).

3.1.2. Der Verfassungsgerichtshof hat das Bedenken, dass es vor dem Hintergrund seiner Judikatur zur gesetzlichen Sanierung baurechtlich konsenslos errichteter Bauten (vgl. insb. VfSlg 14.681/1996, 14.763/1997, 15.441/1999, 16.901/2003, 17.211/2004, 17.402/2004) keinen im Sinne des Gleichheitssatzes ausreichenden sachlichen Grund dafür gibt, dass eine Rechtsperson, die einen Bau konsenslos errichtet, vom Ordnungsgeber besser gestellt wird als jene Personen, die in Übereinstimmung mit der Rechtsordnung nicht konsenslos bauen.

3.1.3. Der Verfassungsgerichtshof geht auf Grundlage der vorliegenden Ordnungsakten – insbesondere des Inhalts der vorliegenden Sitzungsprotokolle des Gemeinderates der Gemeinde Luftenberg an der Donau und der daraus ersichtlichen Genese der Änderung Nr 17 des Flächenwidmungsplanes 3 der Gemeinde Luftenberg, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr .73, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau, bezieht, – vorläufig davon aus, dass die Änderung des Flächenwidmungsplanes ausschließlich den Hintergrund haben könnte, die ursprünglich konsenslose Bauführung des Bauwerbers – der entgegen der Baubewilligung vom 1. Februar 2000 vierzehn anstatt der vier genehmigten Wohneinheiten eingebaut hatte und dem die Benützung auf Grund des Widerspruchs zur ursprünglichen Widmung 'Dorfgebiet' (iSd §22 Abs2 iVm §30 Abs6 und 7 OÖ ROG 1994) von der Baubehörde untersagt worden war – durch eine Sonderausweisung gemäß §30 Abs8 OÖ ROG 1994 (zumindest) im Umfang von sieben Wohneinheiten nachträglich (zum Teil) bewilligungsfähig zu machen:

Aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderates der Gemeinde Luftenberg an der Donau vom 20. September 2007 scheint hervorzugehen, dass der Gemeinderat das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes hinsichtlich der Liegenschaft des Bauwerbers auf Grund der mangelnden Zustimmung der Nachbarn zwischenzeitlich einstellte, weil diese im Rahmen einer Anfechtung des Umwidmungsverfahrens im Zuge des Bauverfahrens 'vermutlich gute Chancen hätten, da mit der gegenständlichen Einzeländerung des Flächenwidmungsplanes quasi eine Bausünde legalisiert würde'.

Wie aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderates der Gemeinde Luftenberg an der Donau vom 25. September 2008

ersichtlich, scheint sich der Gemeinderat trotzdem auf Grund einer – im Rahmen der laufenden generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes abgegebenen – Empfehlung des Regionsbeauftragten für Natur- und Landschaftsschutz für die Wiederaufnahme und Weiterführung des 'Einzelumwidmungsverfahrens' entschieden zu haben und von einer – zwischenzeitlich offenbar überlegten – generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes für das gesamte ursprüngliche Abwindener Dorfgebiet in Form einer Bestimmung über die Zulässigkeit von maximal 7 Wohnungen pro Objekt im Sinne einer konkreten gesamthaften Planung Abstand genommen zu haben (vgl. VfSlg 17.211/2004).

3.1.4. Für die Sachlichkeit der Änderung des Flächenwidmungsplanes sprechende Gründe iSd §36 OÖ ROG 1994 lassen sich den Akten des Verordnungserlassungsverfahrens vorläufig nicht entnehmen.

3.2. Darüber hinaus scheinen sich in den Verordnungsakten keinerlei Anhaltspunkte für eine der Änderung Nr 17 des Flächenwidmungsplan[es] 3, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr .73, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau, bezieht, zugrunde liegende Grundlagenforschung zu finden.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes hat die Grundlagenforschung in allgemeinen Überlegungen zu bestehen, welche die Grundlage für die jeweilige Planungsentscheidung hinsichtlich der von der Umwidmung konkret betroffenen Flächen bilden und als solche auch erkennbar und nachvollziehbar sind (zB VfSlg 14.537/1996, 19.075/2010). Eine derartige Grundlagenforschung ist auch im Vorfeld der Änderung eines bestehenden Flächenwidmungsplanes vorzunehmen."

4. Die verordnungserlassende Behörde legte die Akten betreffend das Zustandekommen der in Prüfung gezogenen Verordnung vor und erstattete eine Äußerung, in der sie den im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken wie folgt entgegentritt:

"1. Historie:

1.1. Mit Bescheid der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau, Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz vom 01.02.2000, ZI 131/9-W-2000-En, wurde dem Bauwerber die Baubewilligung für den Einbau von 4 Wohnungen für das streitgegenständliche Objekt [...] rechtskräftig erteilt.

1.2. Am 24.06.2003 erfolgte die Meldung über den Baubeginn durch den Baubewilligungswerber.

1.3. Mit Aktenvermerk vom 20.09.2004 des bautechnischen Amtssachverständigen der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau wurde die nicht plangemäße Ausführung gemäß Baubewilligungsbescheid nach Punkt 1.1. durch die Marktgemeinde Luftenberg an der Donau baubehördlich festgestellt.

1.4. Mit Bescheid der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau vom 21.09.2004 ZI 131/9-W-2000-En., erfolgte die Untersagung der Benützungsbewilligung und die Baueinstellung.

1.5. Bevor die Baubewilligung für den Einbau von 4 Wohnungen mit Bescheid vom 01.02.2000, ZI 131/9-W-2000-En., erteilt wurde (siehe Punkt 1.1.), wurde mit Beschlüssen des Gemeinderates vom 04.03.1999 bzw. endgültig am 27.09.2001 das örtliche Entwicklungskonzept Nr 1 beschlossen.

Grundlage des Beschlusses über das örtliche Entwicklungskonzept Nr 1 waren Gespräche mit Grundbesitzern über die derzeitige und künftige Nutzung im Oktober 1998, die Präsentation des ÖEK und Flächenwidmungsplanentwurfes am 19.01.1999 und die öffentliche Auflage des Entwurfes des örtlichen Entwicklungskonzeptes und der Flächenwidmungsplanüberarbeitung vom 19.01.1999 bis 29.01.1999.

Als Beilage dazu diente insbesondere ein Katalog 'Problem-Ziel-Maßnahmenkatalog' als auch ein Siedlungs- und Freizeitraumkonzept.

In diesem 'Problem-Ziel-Maßnahmenkatalog' ist unter Punkt 4. Arbeit und Wirtschaft der Punkt 'Landwirtschaft' aufgenommen.

Im Rahmen der Grundlagenforschung wurde als Problem 'die steigende Zahl stillgelegter landwirtschaftlicher Betriebe' angegeben, mit der Zielvorstellung der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau 'einen Rahmen für alternative Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen', wobei als Maßnahmen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten durch Sonderausweisungen bei vorhandenen Voraussetzungen (Wohnungseinbau, Gewerbe, usw.) angeführt sind.

Unter Sonderausweisungen ist auf die Bestimmungen des §30 Abs8 iVm §22 (2) OÖ ROG 1994 zu verweisen, sohin auch die gesetzliche Grundlage für die in Prüfung stehende Verordnung.

1.6. Der Flächenwidmungsplan Nr 3/2001 bzw. das örtliche Entwicklungskonzept Nr 1/2001 waren vom 04.02.2000 bis 06.03.2000 öffentlich aufgelegt, wurden zuvor mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.03.1999 beschlossen, am 14.11.2001 durch die OÖ Landesregierung genehmigt, vom 27.11.2001 bis 14.12.2001 kundgemacht und am 23.01.2002 durch das Land OÖ im Zuge der Verordnungsprüfung zur Kenntnis genommen.

1.7. Am 18.05.2006 wurde bei der Sitzung des Ausschusses für örtliche Raumplanung und örtliche Umweltfragen der Marktgemeinde Luftenberg a.d. Donau grundsätzlich beschlossen, dass das im Erdgeschoß des Objektes [...] befindliche Gastgewerbelokal durch den Baubewilligungswerber geschlossen werden soll, andererseits soll der Einbau von maximal 7 Wohnungen unterstützt werden.

Bezüglich des Grundstückes .73 im Ausmaß von 1.063 m² findet sich auch ein Erhebungsblatt zur Verständigung des Amtes der OÖ Landesregierung gemäß §33 Abs1 bzw. §36 Abs4 OÖ ROG 1994 mit welchem auch eine Begründung im Rahmen der Grundlagenforschung für das ÖEK gegeben wird; dies korreliert völlig identisch mit Punkt 4. des Problem-Ziele-Maßnahmenkataloges des örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr 1/2001.

Dort ist ausgeführt, dass das Problem der steigenden Zahl stillgelegter landwirtschaftlicher Betriebe vorliegend ist und im Einzelfall ein geeigneter Rahmen für alternative Nutzungsmöglichkeiten durch entsprechende Sonderausweisungen im Flächenwidmungsplan zu schaffen ist.

Diese Voraussetzungen waren sachlich objektiv bei dem gegenständlichen Objekt gegeben, der Erhalt des Gebäudes war zu sichern, sodass eine alternative Nutzungsmöglichkeit anzustreben war. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen in der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau war evident.

1.8. Richtig ist, dass aus dem Protokoll der Sitzung des Gemeinderates am 20.09.2007 hervorgeht, dass einerseits anstatt der rechtskräftig bewilligten 4 Wohnungen konsenslos 14 Kleinwohnungen eingebaut wurden, gleichzeitig wurde einstimmig durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau der Beschluss auf Einstellung des Verfahrens zur Änderung Nr 17 des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes betreffend Sonderausweisung der Liegenschaft [...], zur Ermöglichung des Einbaues von 7 Wohnungen, gefasst.

1.9. Richtig ist auch, wie dem Einleitungsbeschluss zur Verordnungsprüfung des VfG[H] vom 24.11.2016 zu entnehmen ist, dass bei der Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau am 25.09.2008, aufgrund einer Empfehlung des Regionsbeauftragten für Natur- und Landschaftsschutz eine Wiederaufnahme und Weiterführung des 'Einzelumwidmungsverfahrens', korrekt der Schaffung einer Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan für maximal 7 Wohnungen betreffend das Objekt [...] beschlossen wurde.

2. Sachliche Rechtfertigung für die Änderung Nr 17 des Flächenwidmungsplan Nr 3 des Gemeinderates der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau, beschlossen am 23.04.2009, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der OÖ Landesregierung vom 03.06.2009, kundgemacht am 01.07.2009 betreffend das Grundstück Nr .73, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau:

2.1. Nach Sach- und Rechtsansicht der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau ist die Änderung Nr 17 des Flächenwidmungsplanes Nr 3 betreffend das 'ehemalige' Grundstück .73, EZ 5, KG Luftenberg, sachlich berechtigt, es liegt auch unabhängig von der zweifellos gegebenen 'Bausünde' des Baubewilligungswerbers eine entsprechende Grundlagenforschung vor.

2.2. Es widerspricht dem Gleichheitssatz, sohin dem Sachlichkeitsgebot, dass Personen, die sich rechtswidrig verhalten, in dem sie nicht nur ohne die gesetzlich erforderliche baurechtliche Bewilligung ein Bauwerk errichten, sondern dabei auch die flächenplanerische, also rechtsverbindliche Widmung missachten, vom Gesetzgeber schlechthin und jedenfalls besser gestellt werden als Personen, die in Übereinstimmung mit der Rechtsordnung auf eine konsenslose Bauführung verzichten.

2.3. Das Sachlichkeitsgebot ist aus Sicht der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau schon deshalb nicht verletzt, als unbestritten der Baubewilligungswerber 14 Wohnungen konsenslos errichtet, die in die Prüfung stehende Sonderausweisung nach §22 Abs2 iVm §30 Abs6, 7, 8 und 9 OÖ ROG 1994 erlaubt aber nur maximal 7 Wohnungen.

Es kann daher keine Rede davon sein, dass durch die in Prüfung stehende 'Sonderausweisung' eine 'Bausünde' im Nachhinein legitimiert würde.

Gerade das Gegenteil ist der Fall, tatsächlich wurden 14 Wohnungen eingebaut, durch die nunmehrige 'Sonderausweisung' dürfen maximal 7 Wohnungen eingebaut werden, was einen erheblichen Umbauaufwand für den Baubewilligungswerber bedeutet, sind doch die 14 Wohnungen auf 7 Wohnungen zu reduzieren. Bedenkt man, dass sämtliche 14 Wohnungen entsprechende Sanitäranlagen eingebaut haben, so zeigt sich schon hier, dass der gesamte 'Innenausbau' durch den Baubewilligungswerber zu entfernen sein wird, um hier einen gesetzeskonformen Zustand herstellen zu können.

Folglich kann keine 'Ungleichbehandlung' erkannt werden, da die 'Bausünde' des Baubewilligungswerbers keinesfalls legitimiert wird.

2.4. Wie bereits unter Punkt 1.5. festgehalten wurde lange bevor der Baubewilligungswerber einen Antrag auf Baubewilligung von 4 Wohnungen mit Bescheid vom 01.02.2000, ZI 131-9-W-2000-En., bewilligt erhalten hat, eine entsprechende Grundlagenforschung zur Erstellung eines ÖEK getätigt.

Bei der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau handelt es sich um eine städtische Umlandgemeinde, Raumtyp 2 gemäß Verordnung der OÖ Landesregierung betreffend das OÖ Landesraumordnungsprogramm. Die städtischen Umlandbereiche sollen Teile des räumlich-funktionalen Systems der Stadt übernehmen, soweit diese nicht einem überregionalen Zentrum vorbehalten sind.

Der Bevölkerungszuwachs der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau im sogenannten 'Linzer Speckgürtel' war in den vergangenen Jahren rasant und außerordentlich. Nachfolgende Bevölkerungszahlen dokumentieren dies eindeutig:

1999 2.510 Bewohner

2000 2.647 Bewohner

2001 2.791 Bewohner

2002 2.905 Bewohner

2003 3.026 Bewohner

2004 3.196 Bewohner

2005 3.410 Bewohner

2006 3.705 Bewohner

2007 3.761 Bewohner

2008 3.826 Bewohner

2009 3.850 Bewohner

2010 3.872 Bewohner

2011 3.886 Bewohner

2012 3.859 Bewohner

2013 3.982 Bewohner

2014 3.980 Bewohner

2015 4.077 Bewohner

2016 4.108 Bewohner

Dieser rasant steigenden Bevölkerungszahl musste die Marktgemeinde Luftenberg an der Donau entsprechend Rechnung tragen, andererseits stellt es einen, wenn auch bedauerlichen, aber doch zur Kenntnis zu nehmende[n] Umstand dar, dass gleichzeitig unzählige landwirtschaftliche Betriebe in der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau stillgelegt wurden, unter anderem auch das gegenständliche Objekt [...], in 4225 Luftenberg.

Aus diesen Gründen, nämlich einerseits ein ständig steigender Bedarf an Wohnungen und der daraus resultierenden

Notwendigkeit, Wohnräume zu schaffen und andererseits des 'Dilemmas' der im Dorfgebiet stillgelegten landwirtschaftlichen Gebäude, wurden im Rahmen der Grundlagenforschung zum ÖEK bereits ab Oktober 1998 und auch schon davor entsprechende Maßnahmen diskutiert, was letztendlich mit der Präsentation des ÖEK und Flächenwidmungsplanentwurfes am 19.01.1999 gipfelte.

In diesem Problem-Ziel-Maßnahmenkatalog ist unter Punkt 2. Naturraum-Umwelt das Problem erfasst, dass durch die rasante Zunahme des Wohnraumbedarfes die Gefahr der Zersiedelung und Zerschneidung großräumig zusammenhängender, weitgehend intakter Naturräume gegeben ist.

Unter Punkt 4. Arbeit und Wirtschaft bzw. Landwirtschaft wurde als Problem die steigende Zahl stillgelegter landwirtschaftlicher Betriebe erkannt und als Ziel festgelegt, alternative Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen, wobei konkrete Maßnahmen Sonderausweisungen bei vorhandenen Voraussetzungen (Wohnungseinbau, Gewerbe, usw.) festgelegt wurden. Die Marktgemeinde Luftenberg an der Donau war und ist im Spannungsverhältnis einerseits dem rasanten Bevölkerungswachstum zu entsprechen und neuen Wohnraum zu schaffen, dies konnte durch Umwidmung von Grünland auf Bauland nur zum Teil bewerkstelligt werden, andererseits lagen große stillgelegte landwirtschaftliche Betriebe vor, die einer entsprechenden 'Nachnutzung' bedurften. Es stellt geradezu eine Win-Win-Situation dar, welcher der O.Ö. Gesetzgeber im Rahmen des §22 Abs2 iVm §30 Abs6, 7, 8 und 9 OÖ ROG 1994 auch entsprach, dass eben auch im Dorfgebiet, wie auch hier geschehen, entsprechende Sonderausweisungen zur 'Nachnutzung' ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude erfolgen konnten. Zu bedenken ist, dass der landwirtschaftliche Betrieb im Objekt [...] seit Jahrzehnten aufgegeben ist, der Baubewilligungsgeber selbst in diesem Gebäude auch nicht gewohnt hat, es wurde lediglich ein Gastlokal geführt, welches unzählige Beschwerde[n] der umliegenden Bevölkerung, auch des Beschwerdeführers, hervorrief.

2.5. Die in Prüfung stehende Änderung Nr 17/2009 des Flächenwidmungsplan[es] Nr 3 ist jedenfalls aufgrund der oben angeführten Argumente sachlich berechtigt, es sei auch darauf verwiesen, dass das in unmittelbarer Nähe gelegene Objekt [...] mit Flächenwidmungsplanänderung Nr 46/2014 die gleiche Situation hatte, als die gegenständliche. Diese Flächenwidmungsplanänderung Nr 46/2014 ist rechtskräftig, es liegt auch ein entsprechend rechtskräftiger Baubewilligungsbescheid zum Einbau von 7 Wohnungen vor.

2.6. Natürlich könnte die Marktgemeinde Luftenberg an der Donau das gesamte Dorfgebiet Abwinden-Dorf mit einer Sonderausweisung versehen; davon wurde aber bisher Abstand genommen, da dazu einerseits vorweg noch kein Anlass besteht und doch noch einige Landwirtschaften als solche betrieben werden. Die Marktgemeinde Luftenberg hat daher im Rahmen der Grundlagenforschung zum ÖEK, wie bereits mehrmals dargestellt, bereits seit Anfang 1999 einen entsprechenden Problem-Ziel-Maßnahmenkatalog beschlossen und präsentiert, wobei hier 'anlassbezogen' entsprechende Änderungen der Widmungen bei stillgelegten landwirtschaftlichen Betrieben, durch Sonderausweisungen bei vorhandenen Voraussetzungen, beschlossen werden können, was tatsächlich bei dem gegenständlichen Objekt [...] geschehen ist.

Zusammengefasst ist für die Marktgemeinde Luftenberg an der Donau der Einleitungsbeschluss des VfGH vom 24.11.2016 zu Prüfung der Sachlichkeit des Flächenwidmungsplanes Nr 3 in der Fassung der Änderung Nr 17 betreffend das 'ehemalige' Grundstück Nr .73, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau, aufgrund der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Aktenunterlagen nachvollziehbar, aufgrund der im Anschluss ergänzend vorgelegten Aktenstücke ist jedoch die in Prüfung stehende Verordnung sachlich berechtigt.

Es liegt schon begrifflich keine Sanierung einer Bausünde vor, mit der in Prüfung stehenden Verordnung wird nicht die Bausünde des konsenslosen Einbaus von 14 Wohnungen legalisiert, es wird lediglich die Möglichkeit geschaffen, dass die im Rahmen der Grundlagenforschung zum ÖEK entwickelten Problemstellungen gezielt mit Maßnahmen gelöst werden können."

5. Die Oberösterreichische Landesregierung erstattete eine Äußerung, in der sie dem Prüfungsbeschluss wie folgt entgegentritt:

"II. Rechtsausführungen:

Der Verfassungsgerichtshof hat Bedenken, dass für die Sachlichkeit der Änderung des Flächenwidmungsplans entsprechende Gründe im Sinn des §36 Oö. ROG 1994 sich vorläufig nicht entnehmen lassen und darüber hinaus sich in den Verordnungsakten keinerlei Anhaltspunkte für eine der Änderung Nr 17 des Flächenwidmungsplans Nr 3, soweit

er sich auf das ehemalige Grundstück Nr .73, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau bezieht, zugrunde liegende Grundlagenforschung zu finden sind.

Die Oö. Landesregierung hält dazu fest, dass es sich bei einer Sonderausweisung nach §30 Abs8 Oö. ROG 1994 grundsätzlich um eine gebäudebezogene Widmung handelt, was bedeutet, dass die Widmung gleichsam am bestehenden Gebäudebestand haftet und die bauliche Kubatur bereits bei Erteilung der Widmung vorgegeben ist.

Im örtlichen Entwicklungskonzept Nr 1 der Gemeinde Luftenberg ist im Ziel- und Maßnahmenkatalog das Problem der steigenden Zahl stillgelegter landwirtschaftlicher Betriebe thematisiert. Als Ziel dazu ist die Schaffung eines Rahmens für alternative Nutzungsmöglichkeiten angeführt und als zugehörige Maßnahmen dazu sollen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten durch entsprechende Sonderausweisungen bei vorhandenen Voraussetzungen (Wohnungseinbau, Gewerbe, usw.) geschaffen werden.

Im Erhebungsblatt zur Verständigung des Amts der Oö. Landesregierung, welches einen Teil der Grundlagenforschung bildet, wurde in der Begründung zur geplanten Sonderausweisung auf diese ÖEK-Bestimmung verwiesen und dazu festgehalten, dass dies beim gegenständlichen Objekt der Fall ist. Um den Erhalt des Gebäudes zu sichern, ist daher eine alternative Nutzungsmöglichkeit anzustreben. Zudem wurde als Begründung auf die hohe Nachfrage von Wohnungen in der Gemeinde verwiesen. Als öffentliches Interesse wurde die Erhaltung ehemaliger Landwirtschaften bzw. die Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde begründend angeführt.

Weiters ist im Sitzungsprotokoll der Gemeinde vom 14. September 2006 Folgendes festgehalten:

'Wie bekannt hat Herr [...], wh. [...], in seinem Objekt [...] anstelle von ursprünglich 4 genehmigten Wohnungen, konsenslos 14 Kleinwohnungen eingebaut. Das gegenständliche Grundstück ist lt. rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland, Kategorie 'Dorfgebiet', ausgewiesen. Gemäß Raumordnungsgesetz sind in dieser Widmungskategorie maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Seitens der Baubehörde wurde daher die Benützung der konsenslos errichteten Wohnungen untersagt. Anschließend hat Herr [...] einen Antrag auf Sonderausweisung seiner Liegenschaft im Flächenwidmungsplan eingebracht, damit die konsenslos errichteten Wohnungen genehmigungsfähig wären.

Der Ausschuss für örtliche Raumplanung hat sich zuletzt in der Sitzung am 18. Mai 2006 mit dem Ansuchen des Herrn [...] auseinandergesetzt. Nach eingehender Diskussion haben sich die Ausschussmitglieder darauf geeinigt, Herrn [...] maximal 7 Wohnungen zu genehmigen. Dies allerdings nur dann, wenn das Lokal [...] geschlossen wird.

Von der zuständigen Abteilung der Oö. Landesregierung wurde eine mögliche Sonderausweisung der Liegenschaft [...] im Flächenwidmungsplan am 1. Juni 2006 vorbegutachtet. Laut dem zuständigen Fachbeamten ist die Sonderausweisung für die Liegenschaft [...] nach den Bestimmungen des §30 Abs8 ROG möglich. Die Widmung 'Dorfgebiet' könnte so erhalten bleiben. Im Flächenwidmungsplan ist dann auch die maximale Wohnungsanzahl festzulegen.

Nach mehreren Gesprächen hat sich Herr [...] schlussendlich für die Reduzierung der Wohnungsanzahl auf 7 entschieden und nochmals um eine entsprechende Ausweisung im Flächenwidmungsplan unter Vorlage entsprechender Baupläne ersucht.

Die beantragte Umwidmung widerspricht nicht den Zielen und Festlegungen des ÖEK und auch nicht den Planungszielen der Gemeinde, Interessen Dritter werden nicht verletzt.'

Nachdem es sich bei Sonderausweisungen nach §30 Abs8 Oö. ROG 1994 um gebäudebezogene Widmungen handelt, ist durch den Bestand der bauliche Rahmen bereits vorgegeben. Es geht daher lediglich um eine Entscheidung bzw. Festlegung des Einbaus der zulässigen Wohnungen in den bereits existierenden Bestand [...].

Der Widmungswerber wollte, nachdem er zunächst konsenslos 14 Kleinwohnungen errichtet hatte, eine Sonderausweisung im Ausmaß von 14 Wohnungen. Eine solche Sonderausweisung hätte eine gesetzliche Sanierung der bereits konsenslos errichteten Wohnungen bedeutet.

Daher ist man dem Widmungsbegehren nicht nachgekommen, sondern hat aufgrund einer eingehenden Diskussion im Bauausschuss und der zusätzlichen Voraussetzung, dass das Lokal [...] geschlossen wird, eine für den Gemeinderat vertretbare Reduktion auf eine Anzahl von insgesamt 7 Wohnungen beschlossen.

Es erfolgte daher kein Beschluss einer Sonderausweisung für 14 Wohnungen, damit aufgrund dieser Ausweisung eine

nachträgliche Sanierung der bereits errichteten Wohnungen erfolgen kann, sondern eine Ausweisung für 7 Wohnungen, die aus Sicht des Gemeinderates auch den Vorgaben des OEK hinsichtlich der im Ziel- und Maßnahmenkatalog erwähnten zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten durch Sonderausweisungen gerecht wird. Da bei gebäudebezogenen Sonderausweisungen die Kubatur der Baulichkeit durch die Existenz des bestehenden Bauwerks bereits vorgegeben ist, werden nach Ansicht der Aufsichtsbehörde die vom Gemeinderat bzw. Bauausschuss angestellten Überlegungen für eine Grundlagenforschung als ausreichend erachtet."

6. Die im Anlassfall beteiligte Partei erstattete eine Äußerung, in der sie Folgendes vorbringt:

"I. Zum Bedenken der Unsachlichkeit

Die Bedenken der unsachlichen und sohin gleichheitswidrigen Verordnungserlassung sind unberechtigt, da die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplans – entgegen den Annahmen des Verfassungsgerichtshofs – nicht alleine deshalb beschlossen wurde, um einen konsenslos errichteten Bau gesetzlich zu sanieren. Die vom Verfassungsgerichtshof im Punkt III. 3.1.2. zitierten Entscheidungen zur gesetzlichen Sanierung baurechtlich konsenslos errichteter Bauten können auf die gegenständliche Angelegenheit nicht ohne weiteres angewendet werden. In all diesen Erkenntnissen spricht der VfGH aus, dass Rechtsakte, welche ausschließlich gesetzt werden, um die nachträgliche Sanierung von konsenslos errichteten Bauten zu bewirken, unsachlich und somit gleichheitswidrig sind. In all diesen Entscheidungen sind die behaupteten öffentlichen Interessen und sachlichen Gründe alleine in der betroffenen Partei gelegen und tatsächlich nicht im öffentlichen Interesse. So spricht beispielsweise der VfGH in seinem Erkenntnis VfSlg 17.211/2004 aus, dass 'die Intention der Legalisierung von Schwarzbauten [...] keinen derartigen wichtigen und im öffentlichen Interesse gelegenen Grund darstellen [kann]. Daran ändert auch nichts, dass der Gemeinderat das Vorliegen eines wichtigen öffentlichen Interesses aus dem drohenden Abbruch im Zusammenhang mit einer in – ungewisser – Zukunft möglicherweise vorliegenden Bewilligungsfähigkeit von Wohnbauten in dem in Rede stehenden Bereich herzuleiten versucht [...]'

Wie in den untenstehenden Punkten ausgeführt wird, bestand die Intention bei der Änderung des Flächenwidmungsplans eben nicht lediglich in der Legalisierung eines Schwarzbaus, sondern viel mehr in der Förderung öffentlicher Interessen der Gemeinde Luftenberg. Diesbezüglich kann – mit Verweis auf VfSlg 14.681 – ein konsensloser Bau auch im Nachhinein bewilligt werden, wenn eine sachliche Rechtfertigung vorliegt.

1. Sonderausweisung für mehrere Liegenschaften

Dem Bedenken des Verfassungsgerichtshofes, dass es sich bei der Sonderausweisung für die Liegenschaft der Antragsgegnerin um eine anlassbezogene Verordnung handeln würde, die ausschließlich den Hintergrund haben könnte, eine konsenslose Bauführung zu sanieren, ist entgegenzuhalten, dass von der gegenständlichen Sonderausweisung auch weitere Liegenschaften betroffen sind. Sonderausweisungen bestehen für die unmittelbar benachbarte Liegenschaft [...] und die ebenfalls im Dorfgebiet von Abwinden liegende Liegenschaft [...]. Bei diesen Liegenschaften wurden ebenfalls Sonderausweisungen durch eine Flächenwidmungsplan-Einzeländerung bzw. durch die Erstellung eines Bebauungsplanes im Dorfgebiet vom Land Oberösterreich bereits genehmigt. Sämtliche Änderungen wurden im öffentlichen Interesse gemäß §36 Oö. ROG damit begründet, dass die gegenständlichen Umwidmungen der Erhaltung der bestehenden Gebäude dienen sollen und sich diese positiv auf das Siedlungs- bzw. Ortsgebiet von Abwinden auswirken. Schon aus diesem Grund scheidet eine Anlassbezogenheit aus.

Wäre die Sonderausweisung der Liegenschaft des Antragsgegners verwehrt worden, so wäre diesbezüglich eine Gleichheitswidrigkeit vorgelegen, da bei gleichen Voraussetzungen sachlich nicht gerechtfertigte, unterschiedliche Entscheidungen ergangen wären.

2. Öffentliche[s] Interesse der Gemeinde Luftenberg

Entgegen den Behauptungen des Antragstellers wurde die Änderung des Flächenwidmungsplans nicht ausschließlich vor dem Hintergrund beschlossen, einen konsenslosen Bau bewilligungsfähig zu machen. Entscheidend war das öffentliche Interesse der Gemeinde Luftenberg an Büros und Wohnungen, weshalb die Sonderausweisung nicht anlassbezogen ist und auch keine individuelle Begünstigung erkennbar ist. Es ist ein maßgebliches öffentliches Interesse an der Schaffung von Wohnraum und Büro- und Geschäftsräumlichkeiten gegeben. Hierzu eignet sich das

gegenständliche Objekt hervorragend, da es zentral gelegen ist. Es ist jedenfalls im Interesse der Gemeinde Luftenberg, ein bereits bestehendes, aufgeschlossenes und an die Infrastruktur angeschlossenes Gebäude zur Schaffung von Wohnraum zu nutzen, anstatt ein neues zu errichten.

Im Erhebungsblatt zur Verständigung des Amtes der öö. Landesregierung wurde das öffentliche Interesse unter Punkt 1.3 besprochen und bescheinigt.

Das Vorgehen, bestehende, bebaute Grundflächen umzuwidmen, um Wohnraum für die Allgemeinheit zu schaffen, entspricht darüber hinaus eher den Zielsetzungen des §2 Abs1 Oö. ROG, als neue Siedlungen anzulegen und Gebäude auf bisher unbebautem Land zu errichten.

Die Antragsgegnerin verpflichtete sich sogar vertraglich zur Aufgabe des bisher in der Liegenschaft befindlichen und aktiv betriebenen Ausgehlokals, um die begehrten Wohnungen errichten zu können. Diese Vorgehensweise seitens der Gemeinde zeigt deutlich, dass diese die Interessen der Allgemeinheit und nicht jene der Antragsgegnerin verfolgte.

3. Örtliche[s] Entwicklungskonzept

Der vom Gemeinderat im Zuge der generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet mit der Nr 3 erarbeitete Problem-Ziele-Maßnahmenkatalog beschäftigt sich unter Pkt. 4. 'Arbeit und Wirtschaft-Landwirtschaft' aufgrund der steigenden Zahl stillgelegter landwirtschaftlicher Betriebe mit diesem Thema. Als Ziel sieht dieser vor, einen Rahmen für alternative Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Als Maßnahme wird dort im öffentlichen Interesse bei vorhandenen Voraussetzungen die zusätzliche Nutzungsmöglichkeit durch Sonderausweisungen (Wohnungseinbau, Gewerbe usw.) gefordert. Insbesondere ist darin die Ausweisung des eigentlichen Abwindener-Dorfgebietes für den Einbau von maximal sieben Wohneinheiten angeführt. Dieser Problem-Ziele-Maßnahmenkatalog wurde als Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes für das Gemeindegebiet von Luftenberg an der Donau erstellt und mit Bescheid der oberösterreichischen Landesregierung vom 23.01.2002 aufsichtsbehördlich genehmigt. Aus dem Datum ergibt sich, dass der Gemeinderat damals schon als Maßnahme für stillgelegte landwirtschaftliche Betriebe – wie im Falle der Liegenschaft der Antragsgegnerin – die Möglichkeit zum Einbau von Wohnungen zur Erhaltung der Gebäude vorgegeben hat. Die Einzelwidmung im Jahr 2009 erfolgte aufgrund dieser Grundlage. Dies zeigt, dass schon Jahre vor der Umwidmung für das Objekt [...] (im Jahr 2009) das öffentliche Interesse der Gemeinde darin lag, dass nicht mehr bewirtschaftete landwirtschaftliche Gebäude im Dorfgebiet auch für eine Wohnnutzung adaptiert werden können, um für die Erhaltung auch diese Alternative zu gewährleisten.

Die Umwidmung der Liegenschaft der Antragsgegnerin war somit nicht nur sachlich gerechtfertigt, sondern Teil der langfristigen strategischen Planung des örtlichen Entwicklungskonzeptes.

4. Oö. Landesraumordnungsprogramm 1998

Die Gemeinde Luftenberg an der Donau ist in der Verordnung der oberösterreichischen Landesregierung betreffend das Oö. Landesraumordnungsprogramm (LGBl Nr 72/1998), als Raumtyp 2, sohin städtische Umlandgemeinde definiert. Die städtischen Umlandbereiche sollen Teile des räumlich-funktionellen Systems der Stadt übernehmen, soweit diese nicht einem überregionalen Zentrum vorbehalten sind (§4 Punkt 2, Spalte 3 Oö. Landesraumordnungsprogramm).

Diese zentrale Zielsetzung des Oö. Landesraumordnungsprogrammes wird mit der Schaffung von Wohn- und Büroraum durch die Sonderausweisung erreicht. Sohin sind die Bedenken des Verfassungsgerichtshofes nicht berechtigt, da die Gemeinde Luftenberg die Flächenwidmung im Einklang mit der Gesetzgebung des Landes Oberösterreich geändert hat. Die Sonderausweisung ist sohin auch aus diesem Grunde sachlich gerechtfertigt.

II. Zu den Bedenken der fehlenden Grundlagenforschung

Bei der Beurteilung der Gesetzmäßigkeit der Raumpläne prüft der Verfassungsgerichtshof, ob die Entscheidungsgrundlagen des Ordnungsgebers in ausreichendem Maße erkennbar sind. Diesbezüglich hat eine Grundlagenforschung statt zu finden. Der Verfassungsgerichtshof hegt Bedenken gegen die Flächenwidmungsplanänderung, da nach seiner Ansicht dieser keinerlei Grundlagenforschung voranging.

Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes hat eine ausreichende Grundlagenforschung – dem Charakter der Raumplanung als einer 'planmäßigen und vorausschauenden Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes'

entsprechend – in erkennbaren und nachvollziehbaren Überlegungen zu bestehen, die die Grundlage für die jeweilige Planungsentscheidung hinsichtlich der von der Umwidmung konkret betroffenen Flächen bilden (VfSlg 14.537/1996).

1. Planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung des Gebietes

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.03.1999 sowie vom 27.09.2001 wurde das örtliche Entwicklungskonzept Nr 1 genehmigt. Diesbezüglich wurden die Grundbesitzer in Form von Gesprächen und die Öffentlichkeit durch eine Präsentation und der öffentlichen Auflage des Entwurfes des örtlichen Entwicklungskonzeptes und der Flächenwidmungsplanüberarbeitung miteinbezogen. Unter Pkt. 4. 'Arbeit und Wirtschaft-Landwirtschaft' des Problem-Ziele-Maßnahmenkatalogs beschäftigt sich die Raumplanung mit der Problematik einer steigenden Zahl stillgelegter landwirtschaftlicher Betriebe. Als Ziel für die in der Region stillgelegten landwirtschaftlichen Betriebe wurde definiert, einen Rahmen für eine alternative Nutzungsmöglichkeit zu schaffen. Erreicht werden soll dieses Ziel durch eine Sonderausweisung der betroffenen Objekte, welche eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit bei Vorhandensein der Voraussetzungen bieten soll.

2. Grundlage für die jeweilige Planungsentscheidung hinsichtlich der von der Umwidmung konkret betroffenen Flächen

Die unter Punkt II. 1. genannte vorausschauende Gesamtgestaltung des Gebietes lieferte die Grundlage für die Planungsentscheidung hinsichtlich des von der Umwidmung betroffenen Objekts [...]. So wird die angestrebte Änderung des Flächenwidmungsplans im Erhebungsblatt unter Punkt 1.1., wie folgt begründet:

'Ein wesentlicher Punkt des ÖEK ist das Problem mit der steigenden Zahl stillgelegter landwirtschaftlicher Betriebe. Als Ziel wurde festgeschrieben, im Einzelfall einen geeigneten Rahmen für alternative Nutzungsmöglichkeiten durch entsprechende Sonderausweisungen im Flächenwidmungsplan zu schaffen.

Beim gegenständlichen Objekt ist dies der Fall. Um den Erhalt des Gebäudes zu sichern ist eine alternative Nutzungsmöglichkeit anzustreben.

Auch nicht zu vergessen ist die hohe Nachfrage nach Wohnungen in der Gemeinde.'

Die ermittelten Rahmenbedingungen sowie die Planungsabsicht wurden unter Punkt 2. des Erhebungsblattes dargelegt. Diesbezüglich wurden die derzeitige Widmung und Nutzung der Nachbargrundstücke begutachtet, die natürlichen Voraussetzungen ermittelt, rechtlich verbindliche Nutzungsbeschränkungen ausgemacht und der zusätzliche Baulandbedarf begründet.

Die Infrastruktur sowie die Umweltsituation wurden ebenfalls erhoben (Punkt 3 und 4 des Erhebungsblattes).

Die Entscheidung, das konkrete Objekt [...] einer Umwidmung zuzuführen, wurde auf Grundlage der langfristigen Planungsentscheidungen getroffen und ist durch das Erhebungsblatt sachlich nachvollziehbar.

III. Zusammenfassung

Zusammenfassend kann daher gesagt werden, dass die Umwidmung im öffentlichen Interesse der Gemeinde Luftenberg geschah. Sonderausweisungen bestehen nicht nur für die Liegenschaft der Antragsgegnerin, sondern auch für weitere Grundstücke im Gemeindegebiet von Luftenberg. Die gegenständliche Sonderausweisung erging in Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept sowie mit den Zielsetzungen des Oö. Landesraumordnungsprogrammes und des Oö. ROG.

Eine unsachliche Besserstellung der Antragsgegnerin ist ebenso wenig gegeben, wie eine Anlassgesetzgebung, die ausschließlich in deren Interesse ergangen sein soll.

Sämtliche von der Gemeinde getroffenen Entscheidungen hinsichtlich der Änderung des Flächenwidmungsplanes sind sachlich nachvollziehbar und ausreichend dokumentiert, sodass eine gesetzmäßige Grundlagenforschung durchgeführt wurde."

II. Rechtslage

1. Die §§22, 30 OÖ Raumordnungsgesetz 1994 – OÖ ROG 1994, LGBl 114/1993, idF LGBl 115/2005, und §36 OÖ ROG 1994 idF LGBl 1/2007, lauteten:

"§22

Widmungen im Bauland

(1) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude bestimmt sind, die einem dauernden Wohnbedarf dienen; andere Bauten und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner mit sich bringt; Büros und Kanzleien sind in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauten nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden. Flächen für Wohngebiete können auch als reine Wohngebiete vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen neben Wohngebäuden nur solche in Wohngebieten zulässige Bauten und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken. Weiters können Flächen für förderbare mehrgeschoßige (mindestens drei Geschoße über dem Erdboden) Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise (§2 Z41 Oö. Bautechnikgesetz) vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen nur förderbare mehrgeschossige Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise sowie Bauten und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken.

(2) Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorrangig für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher sowie berufsgärtnerischer Betriebe, im übrigen aber nur für Bauten und Anlagen bestimmt sind, die auch im Wohngebiet (Abs1) errichtet werden dürfen, wobei jedoch als Wohngebäude nur Kleinhausbauten und nur insoweit zulässig sind, als die dörfliche Struktur des Gebietes sichergestellt ist. Darüber hinaus dürfen in Dorfgebieten bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter den Voraussetzungen des §30 Abs6 verwendet werden; §30 Abs7, 8 und 9 gelten sinngemäß.

(3) Als Kurgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Kuranstalten und darauf abgestellte Tourismusbetriebe und Erholungseinrichtungen, im übrigen aber nur für Bauten und Anlagen bestimmt sind, die dem Kurbetrieb dienen.

(4) Als Kerngebiete sind solche Flächen mit überwiegend städtischer oder typisch zentrumsbildender Struktur vorzusehen, die vorrangig für öffentliche Bauten, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Veranstaltungsgebäude und Wohngebäude, jeweils einschließlich der dazugehörigen Bauten und Anlagen, bestimmt sind. Sonstige Bauten und Anlagen, die erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die im Kerngebiet wohnhafte oder anwesende Bevölkerung bedingen, dürfen in Kerngebieten nicht errichtet werden. Solche Bauten und Anlagen können im Zuge der Widmung näher umschrieben werden.

(5) Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorrangig dazu dienen,

1. Klein- und Mittelbetriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstypen die Umgebung nicht wesentlich stören;
2. Lagerplätze zu errichten, die nicht wesentlich stören;
3. sonstige Bauten und Anlagen aufzunehmen, die in Wohngebieten (Abs1) oder, soweit es sich um Betriebe im Sinn der Z1 handelt, in Kerngebieten (Abs4) errichtet werden dürfen.

Zur funktionalen Gliederung kann in gemischten Baugebieten die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Dies gilt nicht für die den Betrieben zugeordneten Wohngebäude.

(6) Als Betriebsbaugebiete sind solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind,

1. Betriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstypen die Umgebung (insbesondere durch Lärm, Staub, Geruch oder Erschütterungen) weder erheblich stören noch (insbesondere durch Dämpfe, Gase, Explosionsstoffe oder durch Strahlung) gefährden, sowie
2. Lagerplätze aufzunehmen, die ihre Umgebung weder erheblich stören noch gefährden.

In Betriebsbaugebieten dürfen auch die solchen Betrieben oder Lagerplätzen zugeordneten Verwaltungsgebäude sowie die erforderlichen Betriebswohnungen errichtet werden. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

(7) Als Industriegebiete sind solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind,

1. Betriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstypen in keinem der unter Abs1 bis 5 angeführten Gebiete zulässig sind, sowie

2. Lagerplätze aufzunehmen, die – ausgenommen in Betriebsbaugebieten (Abs6) – in keiner anderen Widmungskategorie zulässig sind.

In Industriegebieten dürfen auch die solchen Betrieben oder Lagerplätzen zugeordneten Verwaltungsgebäude sowie die erforderlichen Betriebswohnungen errichtet werden. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

[...]

§30

Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen sind als Grünland zu widmen.

(2) Flächen des Grünlandes, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören, sind im Flächenwidmungsplan gesondert zu widmen.

(3) Im Grünland sind – je nach Erfordernis – insbesondere folgende Widmungen auszuweisen:

1. größere Erholungsflächen für Erholungs- oder Sportanlagen wie Parkanlagen, Spiel- und Liegewiesen, Sport- und Spielflächen, Freibäder, Campingplätze, Tennishallen, Golfplätze, Reitsportanlagen, Wintersportanlagen einschließlich der Schipisten sowie Gaststätten und Schutzhütten;

2. Dauerkleingärten;

3. Erwerbsgärtnereien;

4. Friedhöfe;

5. Grünflächen, sofern die Ausweisung aus Gründen einer geordneten Flächenwidmung notwendig ist, wie Grünzüge oder Trenngrün.

(4) Je nach Erfordernis sind überdies sonstige Widmungen im Grünland wie Flächen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit nicht herkömmlichen Produktionsformen (Betriebe der bodenunabhängigen Massenhaltung landwirtschaftlicher Nutztiere, Tierparks u. dgl.), Aufschüttungsgebiete, Neuaufforstungsgebiete, Abgrabungsgebiete und Ablagerungsplätze gesondert auszuweisen. Eine gesonderte Ausweisung ist ferner für den Neu- oder Zubau von Stallungen zur Haltung oder Aufzucht von landwirtschaftlichen Nutztieren in einer Entfernung von bis zu 300 m von Wohngebieten erforderlich, sofern dieser 40% der Schwellenwerte gemäß Anhang 1 Z43 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 (UVP-G 2000), BGBl Nr 697/1993 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl I Nr 14/2005, überschreitet. Im Grünland können auch verschiedene, einander

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at