jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vfgh Erkenntnis 1994/12/15 B1609/93

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.12.1994

**Index**

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8000 Raumordnung

**Norm**

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz
B-VG Art18 Abs2
Flächenwidmungsplan (vereinfachter) der Gemeinde Eichgraben vom 25.06.71
Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Eichgraben vom 25.07.90, betreffend die Freigabe eines Aufschließungsgebietes zur Bebauung
Nö ROG 1968 §13 Abs6
Nö ROG 1976 §16 Abs5
Nö BauO §3 Abs3
Nö BauO §118 Abs9
Nö BauO §120 Abs3

**Leitsatz**

Keine Gesetzwidrigkeit eines Flächenwidmungsplanes hinsichtlich der Festlegung eines Aufschließungsgebietes ohne Festsetzung einer zeitlichen Reihenfolge der Aufschließung bzw ohne Festsetzung der Bedingungen für eine Freigabe der Bebauung gemäß dem Nö ROG 1968; kein Widerspruch der Freigabeverordnung zu Bestimmungen der Nö BauO; keine Gleichheitswidrigkeit einer Bestimmung der Nö BauO für Baulandbereiche ohne Bebauungsplan im Hinblick auf den Rechtsanspruch der Anrainer auf Einhaltung dieser Vorschrift

**Spruch**

Die beschwerdeführenden Parteien sind durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird daher abgewiesen und dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung darüber abgetreten, ob die beschwerdeführenden Parteien durch den angefochtenen Bescheid in einem sonstigen Recht verletzt worden sind.

**Begründung**

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung wurde die Vorstellung der nunmehrigen Beschwerdeführer als Nachbarn im Baubewilligungsverfahren gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde

Eichgraben vom 1. Oktober 1991, Z BS 80/90, mit dem dem Bauwerber die baubehördliche Bewilligung für den Neubau einer Wohnhausanlage auf dem Grundstück Nr. 400/1, EZ 520, KG Eichgraben, erteilt wurde, abgewiesen.

In der auf Art144 B-VG gestützten Beschwerde rügen die beschwerdeführenden Parteien die Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz sowie die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm, nämlich des gesetzwidrigen Flächenwidmungsplanes.

a. Mit Verordnung vom 25. Juni 1971 habe der Gemeinderat der Gemeinde Eichgraben für das gegenständliche Grundstück Nr. 400/1, KG Eichgraben, die Widmung "Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone A 16" festgelegt, ohne jedoch die Bedingungen für die Freigabe in der Verordnung festzulegen, wie es der §13 Abs6 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1968 (NÖ ROG 1968) verlange. Diese Bestimmung entspreche dem §16 Abs5 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG 1976). Eine Verordnung, die Gebiete zu Aufschließungszonen erklärt, aber weder eine zeitliche Reihenfolge für die Grundabteilung und Bebauung, noch Bedingungen für die Freigabe festsetzt, widerspreche daher der Bestimmung des §16 Abs5 NÖ ROG 1976 (und somit auch der gleichlautenden Bestimmung des §13 Abs6 NÖ ROG 1968). Zudem widerspreche eine solche Verordnung, die es "der Willkür des Gemeinderates (überläßt), ob bzw. wann eine so gewidmete Fläche freigegeben wird" dem Legalitätsprinzip (, weil ihr der gesetzlich gebotene Mindestinhalt fehle,) sowie dem Gleichheitsgrundsatz.

Die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Eichgraben vom 25. Juli 1990, mit der gemäß §3 Abs3 Niederösterreichische Bauordnung 1976 (NÖ BauO 1976) die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Bauland-Aufschließungszonen A 16, A 17 und A 22 zur Grundabteilung und Bebauung freigegeben wurden, beruhe somit auf der gesetzwidrigen Verordnung vom 25. Juni 1971. Der Gemeinderat sei "rechtsirrtümlich davon ausgegangen, daß eine Festlegung einer Aufschließungszone ohne zeitliche Reihenfolge der Aufschließung und ohne Freigabebedingungen durch eine Freigabe saniert werden könnte". Gebiete würden aber deshalb zu Aufschließungsgebieten gewidmet, weil die notwendigen Voraussetzungen für die Widmung "Bauland-Wohngebiet" (noch) nicht vorliegen. Schon aus diesem Grund habe im Jahr 1971 der Gemeinderat nicht die Widmung "Bauland-Wohngebiet" für das Grundstück Nr. 400/1, KG Eichgraben, vorsehen können. Die Widmung "Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone" sei daher als eine "rechtliche Einheit" aufzufassen. Auf Grund der nicht rechtswirksamen Widmung im Jahr 1971 sei im Sinne der Generalklausel des §19 NÖ ROG 1976 das als "Aufschließungszone" bezeichnete Gebiet mangels einer anderen Widmung als "Grünland" gewidmet worden. Die "Freigabe" durch die Verordnung vom 25. Juli 1990 stelle demnach eine Änderung des Flächenwidmungsplanes dar, wozu es aber eines Verfahrens nach §22 Abs3 in Verbindung mit §21 NÖ ROG 1976 bedurft hätte.

b. Die Beschwerdeführer erblicken weiters eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit darin, daß die Vorstellungsbehörde - ihrer Meinung nach - fälschlicherweise davon ausgegangen ist, daß "die Bestimmung des §120 Abs3 NÖ BauO 1976 kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht begründet" und die Beschwerdeführer mangels Vorhandenseins eines entsprechenden Bebauungsplanes "subjektiv- öffentliche Einwendungen betreffend die Ausnützbarkeit eines Bauplatzes, der Bebauungsweise sowie der Lage des Bauvorhabens bzw. Beschaffenheit des Bauplatzes" nicht geltend machen könnten. Dies sei insofern gleichheitswidrig, "da Nachbarn in niederösterreichischen Gemeinden, bei denen ein Bebauungsplan erlassen wurde, ihre diesbezüglichen Rechte ohne weiteres geltend machen können".

2. Die Niederösterreichische Landesregierung legte die Verordnungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift.

a. Darin stellt sie zunächst außer Streit, daß "die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Eichgraben vom 25. Juni 1971 ... keine Freigabebedingungen enthält". Insoweit der vereinfachte Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Eichgraben also Aufschließungszonen ohne Freigabebedingungen festlegte, habe er §13 Abs6 (des damals in Geltung gestandenen) NÖ ROG 1968 widersprochen. Dieser Mangel sei jedoch später durch die auf §3 Abs3 NÖ BauO 1976 gestützte Verordnung des Gemeinderates vom 25. Juli 1990 bewirkte "Freigabe unter anderem der Aufschließungszone 16 behoben" worden.

b. Zum Vorwurf der Verletzung des Gleichheitssatzes führt die belangte Behörde aus, daß "sehr wohl (die) mögliche Beeinträchtigung (der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte) im Sinne des §118 Abs9 NÖ BauO 1976 - vor allem auch hinsichtlich der Bebauungsweise, Bebauungshöhe und Bebauungsdichte - geprüft wurde und danach eine Verletzung von Anrainerrechten auszuschließen war".

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Eichgraben teilte unter Vorlage der Verordnungsakten dem Verfassungsgerichtshof mit, daß er sich den Ausführungen der Niederösterreichischen Landesregierung anschließt.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

a. Die Beschwerdeführer bekämpfen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 26. Juli 1993, mit dem ihre Vorstellung gegen einen Bescheid abgewiesen wurde, mit dem die Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage auf dem Grundstück Nr. 400/1, KG Eichgraben, im Instanzenzug gewährt wurde. Der angefochtene Bescheid stützt sich ua. auf den (vereinfachten) Flächenwidmungsplan der Gemeinde Eichgraben vom 25. Juni 1971, demzufolge das genannte Grundstück mit den Planzeichen "BW" und "A 16" versehen, somit entsprechend der Legende zum Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet gewidmet und gleichzeitig als Aufschließungszone bezeichnet war. Da diese Legende in Zusammenhang mit der Kennzeichnung der Aufschließungszonen weiters besagt: "Die Zahlen bedeuten keine zeitliche Reihenfolge der Aufschließung.", darf auch der Zahl 16 keine derartige Bedeutung beigemessen werden. Der angefochtene Bescheid stützt sich weiters auf die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Eichgraben vom 25. Juli 1990, deren §1 zufolge ua. die Bauland-Aufschließungszone 16 gemäß §3 Abs3 der NÖ BauO 1976 zur Grundabteilung und Bebauung freigegeben wurde.

Die Beschwerdeführer halten beide Verordnungen für gesetzwidrig, weil im Flächenwidmungsplan vom 25. Juni 1971 weder eine zeitliche Reihenfolge noch Bedingungen für die Freigabe festgesetzt sind und demgemäß auch die Freigabeverordnung vom 25. Juli 1990 von keinen entsprechenden, vom Flächenwidmungsplan festzulegenden Voraussetzungen für die Freigabe ausgehen konnte.

b. Der Verfassungsgerichtshof vermag die Rechtsmeinung der Beschwerdeführer nicht zu teilen.

§2 Z2 der Niederösterreichischen Bauordnung, LGBl. 166/1969, der zum Zeitpunkt der Festlegung der Aufschließungszone anzuwenden war, sah vor, daß als Aufschließungszonen "Gebiete im Bauland (gelten), welche unter Bedachtnahme auf die Bevölkerungsdichte, die gesellschaftlich lebensbedingten Erfordernisse, die voraussichtliche Entwicklung der nächsten fünf bis zehn Jahre, die Bebauungsdichte und die Bebauungsweise zur zeitlich verschiedenen Bebauung freigegeben werden".

Dementsprechend ist dem "Erläuterungsbericht zum Entwurf des Flächenwidmungsplanes für die Gemeinde Eichgraben" auf Seite 7 zu entnehmen:

"Das Planungsziel der Gemeinde kann daher nur sein, die ihr auferlegte Rolle als Wohngemeinde möglichst gut zu meistern. Die Voraussetzungen dazu sind sehr ungünstig. Den enormen Anforderungen, welche vor allem eine Verbesserung der Erschließung des Baulandes stellt, steht gegenüber, daß die Gemeinde für Investitionen derzeit jährlich nur rund eine Million Schilling zur Verfügung hat. ...

Die Planungspolitik der Gemeinde muß daher in erster Linie darauf hinarbeiten, daß die verfügbaren Mittel so rationell wie möglich eingesetzt werden können. Deshalb muß die Verdichtung der Bebauung in den bestehenden Baugebieten den unbedingten Vorrang vor der Schaffung neuer Baugebiete haben, unter Umständen sogar dann, wenn durch besondere Abmachungen gesichert wäre, daß aus einer neuen Parzellierung der Gemeinde keine weiteren Kosten erwachsen. Die Füllung der bestehenden Baugebiete wird nämlich umso schwerer, je stärker das Bauland vermehrt wird. ...

Aus diesen Überlegungen werden im Flächenwidmungsplan über das schon parzellierte Gebiet hinaus nur dort Bauflächen gewidmet, wo eine gute Wohnlage besteht und das schon bebaute Gebiet vorteilhaft ergänzt wird. Diese rund 36 ha sind jedoch durchwegs nur als Aufschließungszone gewidmet. ..."

Die beim Erlaß des Flächenwidmungsplanes vom 25. Juni 1971 erfolgte Erklärung zur Aufschließungszone stützte sich auf §13 Abs6 NÖ ROG 1968, demzufolge innerhalb des Baulandes Aufschließungszonen ausgewiesen werden können. Anders als die Beschwerdeführer meinen, sind Aufschließungszonen im Sinne des Raumplanungsrechts Bestandteil des Baulandes und nicht des Grünlandes, mag ihre Bebaubarkeit auch noch zeitlich aufgeschoben sein (vgl. dazu auch VfSlg. 12755/1991 zu den ähnlichen Regelungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 über "Aufschließungsgebiete"). Grundgedanke der einem Baulandausweis beigefügten Beschränkung als Aufschließungszone war (auf Grund der seinerzeitigen Rechtslage) und ist (weiterhin auf Grund §16 Abs5 NÖ ROG 1976), daß dieses Bauland erst zu einem späteren Zeitpunkt - nach gehöriger Aufschließung und bei entsprechendem Bedarf - durch Verordnung (vgl. §3 Abs2 NÖ Bauordnung, LGBl. 166/1969, sowie jetzt §3 Abs3 NÖ BauO 1976) zur

Bebauung freigegeben wird. Dazu ist der Verordnungsgeber bei Vorliegen der Voraussetzungen sogar verpflichtet (vgl. VfSlg. 12755/1991, S. 800). Zusätzlich durfte gemäß dem zum Zeitpunkt der Erlassung des vereinfachten Flächenwidmungsplanes geltenden §13 Abs6 NÖ ROG 1968 und kann gemäß §16 Abs5 erster Satz NÖ ROG 1976 das Bauland auch in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden, "wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Aufschließung vorgesehen ist".

Diese gesetzliche Ermächtigung schließt, - anders als die Beschwerdeführer, aber auch die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift meinen -, angesichts ihres lediglich fakultativen Charakters (" ... kann in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden, ...") nicht aus, daß Aufschließungszonen im Bauland auch ohne zeitliche Reihenfolge festgelegt werden, wie dies für die Aufschließungszonen der Gemeinde Eichgraben der Fall ist. Die Freigabe mittels Verordnung nach §3 Abs3 NÖ BauO 1976 ist mangels einer ausdrücklichen zeitlichen Festlegung dann zu erteilen, wenn die Voraussetzungen, di. eben die erforderliche Aufschließung durch Schaffung der notwendigen Infrastruktur und ein entsprechender Baulandbedarf, vorliegen.

§16 Abs5 zweiter Satz NÖ ROG 1976 geht freilich ebenso wie

§3 Abs3 NÖ BauO 1976 davon aus, daß die Voraussetzungen für

die Freigabe einer Aufschließungszone im örtlichen

Raumordnungsprogramm bzw. im Flächenwidmungsplan, der einen

Teil davon bildet (§13 Abs3 NÖ ROG 1976), festzulegen sind.

An einer derartigen, formell (als Teil des örtlichen Raumordnungsprogramms bzw. des Flächenwidmungsplans) in Verordnungsform beschlossenen Festlegung der Voraussetzungen für die Freigabe des kraft Flächenwidmungsplan als Aufschließungszone bezeichneten Baulandes fehlt es im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Eichgraben vom 25. Juni 1971. Im Gegensatz zu den später erlassenen, bereits zitierten Rechtsnormen des §16 Abs5 NÖ ROG 1976 und des §3 Abs3 NÖ BauO 1976 verlangte aber der zum Zeitpunkt der Erlassung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Eichgraben geltende §13 Abs6 NÖ ROG 1968 keine derartigen, im örtlichen Raumordnungsprogramm oder im Flächenwidmungsplan selbst aufgenommenen Voraussetzungen für die Freigabe der Bebauung in Aufschließungszonen. Diese Voraussetzungen ergeben sich vielmehr aus den Motiven des Verordnungsgebers für die Bezeichnung von Aufschließungszonen und sind daher dem oben zitierten Erläuterungsbericht zum Entwurf des Flächenwidmungsplanes für die Gemeinde Eichgraben in allgemeiner Form zu entnehmen.

Da gemäß §30 Abs3 NÖ ROG 1976 "die nach den bisherigen Bestimmungen aufgestellten örtlichen Raumordnungsprogramme und die vereinfachten Flächenwidmungspläne ... als örtliche Raumordnungsprogramme und vereinfachte Flächenwidmungspläne nach diesem Gesetz" weiter gelten, schadet der Mangel einer ausdrücklichen Festlegung der Voraussetzungen für die Freigabe der Aufschließungszonen im insofern unverändert weitergeltenden vereinfachten Flächenwidmungsplan der Gemeinde Eichgraben vom 25. Juni 1971 nicht. §3 Abs3 NÖ BauO 1976, demzufolge der Zeitpunkt des Beginnes der Bebaubarkeit von Grundstücken in allfälligen Aufschließungszonen an sich "nach Eintritt der im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegten Voraussetzungen vom Gemeinderat durch Verordnung" zu bestimmen ist, muß eben derart ausgelegt werden, daß bei - rechtlich zulässigem (§13 Abs6 NÖ ROG 1968) - Fehlen einer ausdrücklichen Festlegung der Freigabevoraussetzungen in der die Aufschließungszone verfügenden Verordnung diese Voraussetzungen der Begründung zu entnehmen sind, die seinerzeit für die Widmung als Bauland-Aufschließungszone maßgeblich war. Eine derartige Interpretation der Rechtsvorschriften verstößt weder gegen das Legalitätsprinzip (Art18 Abs2 B-VG) noch gegen das dem Gleichheitssatz innewohnende Sachlichkeitsgebot (wie die Beschwerdeführer aber behaupten), weil auch darnach die Festlegung der Aufschließungszone ebenso wie deren Freigabe von sachlichen Überlegungen und Motiven bestimmt sein müssen und auch sind.

c. Bei der Beratung der Freigabeverordnung in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Eichgraben vom 25. Juli 1990 ebenso wie in der anschließenden Stellungnahme des Bürgermeisters der Gemeinde Eichgraben gegenüber dem Amt der Niederösterreichischen Landesregierung wurde sowohl auf die für eine Aufschließungszone lange Zeit von - damals - 19 Jahren verwiesen, die es erforderlich machte, daß "Flächen als das genutzt werden können, als was sie gewidmet sind", als auch auf den mittlerweile "hohen finanziellen Aufwand (1,2 Mill. Schilling)" für die Aufschließung.

Sowohl mit Rücksicht auf den Zeitablauf seit der Festlegung als Bauland (Aufschließungszone) als auch im Hinblick auf die Überlegungen, die vom Gemeinderat der Gemeinde Eichgraben vor der Erlassung der (Freigabe-)Verordnung vom

25. Juli 1990 (jedenfalls mehrheitlich) angestellt wurden, hegt der Verfassungsgerichtshof keinen Zweifel, daß die Freigabeverordnung §3 Abs3 der NÖ BauO 1976 entspricht und die Voraussetzungen für die Bebauung des Grundstücks Nr. 400/1, EZ 520, KG Eichgraben, vorlagen, sodaß der Gemeinderat im Sinne der in VfSlg. 12755/1991 vertretenen Rechtsmeinung des Verfassungsgerichtshofes sogar verpflichtet war, die Freigabe der Aufschließungszone A 16 zu beschließen.

Die Bedenken der Beschwerdeführer gegen die - ihrer Meinung nach - gesetzwidrigen Verordnungen des Gemeinderates der Gemeinde Eichgraben vom 25. Juni 1971 und vom 25. Juli 1990 bestehen sohin nicht zu Recht.

d. Die Beschwerdeführer sind auch mit der von ihnen behaupteten Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Gleichheitsrecht durch Anwendung des ihrer Meinung nach dem Gleichheitssatz widerstreitenden §120 Abs3 NÖ BauO 1976 nicht im Recht. Sie übersehen, daß es nicht unsachlich ist, wenn der Gesetzgeber mit Baulandbereichen rechnet, für die noch kein Bebauungsplan erlassen wurde. Wird ferner bei fehlendem Bebauungsplan für die Zulässigkeit einer Baubewilligung vom Gesetzgeber darauf abgestellt, daß das zu bewilligende Gebäude in keinem auffallenden Widerspruch zur bestehenden Bebauung steht, so widerstreitet diese Regelung nicht dem Gleichheitssatz, zumal die Nachbarn gemäß der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs (vgl. VwGH 13.10.1992, Z92/05/0064) einen Rechtsanspruch auf die Einhaltung dieser Vorschrift haben. Ob die Vorstellungsbehörde den Umfang der subjektiv-öffentlichen Rechte der Anrainer im Sinne des §118 Abs9 NÖ BauO 1976 aber richtig beurteilte, hat nicht der Verfassungsgerichtshof gemäß Art144 Abs1 B-VG zu entscheiden, sondern bildet eine einfachgesetzliche Frage, über die gegebenenfalls der Verwaltungsgerichtshof befindet.

e. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin ebensowenig stattgefunden wie die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm.

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Beschwerdeführer in von ihnen nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurden.

III.Die Beschwerde war daher abzuweisen und gemäß Art144 Abs3 B-VG antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof abzutreten.

IV. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs1 erster Satz VerfGG 1953 ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

**Schlagworte**

Baurecht, Raumordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Nachbarrechte, Aufschließungsgebiet

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1994:B1609.1993

**Dokumentnummer**

JFT_10058785_93B01609_2_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at