jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2001/3/14 V100/00 ua

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.03.2001

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art18 Abs2
Flächenwidmungsplan. Änderung Nr. F 3/50, der Stadtgemeinde Leonding v 17.12.93
Oö RaumOG §11 Abs1 litb

Leitsatz

Keine Gesetzwidrigkeit des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Leonding hinsichtlich einer Widmung als "reines Wohngebiet"; ausreichende Grundlagenforschung für die Umwidmung bezüglich des Vorhandenseins von landwirtschaftlichen Betrieben; keine Geltendmachung der Widmung "Dorfgebiet" seitens des alten oder neuen Eigentümers der beschwerdegegenständlichen Grundstücke während der öffentlichen Auflagefrist

Spruch

Der Flächenwidmungsplan, Änderung Nr. F 3/50, der Stadtgemeinde Leonding, Beschluss des Gemeinderats vom 17. Dezember 1993, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 27. Mai 1994, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 14. Juni bis 29. Juni 1994, wird, soweit er für das in der KG Rufling liegende durch die nachstehend dargestellten Grenzen umschlossene Gebiet die Widmung "reines Wohngebiet" festlegt, nicht als gesetzwidrig aufgehoben. Die Grenzen ergeben sich im Osten durch das an den "Kirnberger Wald" anschließende Quellschutzgebiet und das unmittelbar daran anschließende und bis zur Ruflinger Bez. Str. 1388 reichende Meliorationsgebiet, im Süden durch die Ruflinger Bez. Str. 1388, im Westen und Norden durch die Gemeindegrenze.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. Beim Verfassungsgerichtshof sind zu B1095/99, B1922/99 und B237/00 Beschwerden anhängig, denen folgende Sachverhalte zugrundeliegen:

1.1. Im Verfahren zu B1095/99 wies der Bürgermeister der Stadtgemeinde Leonding mit Bescheid vom 2. September 1998 das Ansuchen des Beschwerdeführers um Baubewilligung zur Errichtung einer Hofüberdachung (Lagerraum) und eines Flugdaches auf dem Grundstück Nr. 66, KG Rufling, gemäß §30 Abs6 Oberösterreichische Bauordnung 1994 (im Folgenden: OÖ BauO 1994) wegen Widerspruchs zum Bebauungsplan Nr. 46 "Rufling-Nord" ab. Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung, die mit Spruchpunkt 1 des Bescheides des Gemeinderats der Stadtgemeinde Leonding

vom 25. Februar 1999 abgewiesen wurde. In der Begründung wurde ausgeführt, dass der Beschwerdeführer die "angeführten Mängel" (Abweichungen vom Bebauungsplan) trotz Aufforderung der Behörde nicht behoben habe. Das Grundstück sei außerdem im Flächenwidmungsplan Nr. F 3 in der geltenden Fassung als "Bauland Wohngebiet" ausgewiesen. Die Oberösterreichische Landesregierung gab der dagegen erhobenen Vorstellung mit Bescheid vom 11. Mai 1999 im Wesentlichen keine Folge.

1.2. Im Verfahren zu B1922/99 erteilte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Leonding mit Bescheid vom 6. November 1998 dem nunmehrigen Beschwerdeführer und Eigentümer der Grundstücke Nr. 64, 65, 66, KG Rufling, gemäß §49 Abs1 der OÖ BauO 1994 unter Fristsetzung den Auftrag, diverse konsenslos errichtete bauliche Anlagen (Flugdach, Schweineställe, Unterstand für Rinder, Hühnerställe) auf den Grundstücken Nr. 64, 65, 66, KG Rufling, zu beseitigen. Der Entfernungsauftrag wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die gegenständlichen Grundstücke im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als "reines Wohngebiet" ausgewiesen seien. Eine Tierhaltung sei in dieser Widmungskategorie unzulässig, eine nachträgliche Baubewilligung wäre auf Grund des Widerspruchs zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht zu erteilen. Dagegen erhob der Beschwerdeführer im Wesentlichen mit der Begründung Berufung, dass die baulichen Anlagen nicht bewilligungspflichtig seien. Mit Bescheid vom 25. März 1999 wies der Gemeinderat der Stadtgemeinde Leonding die Berufung des Beschwerdeführers mit der Begründung ab, dass sich sämtliche Baumaßnahmen gemäß dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan F 3/50 idgF im "reinen Wohngebiet" befinden. Dort dürften gemäß §22 Abs1 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 (im Folgenden: OÖ ROG 1994) neben Wohngebäuden nur solche in Wohngebieten zulässige Bauten und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienten, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken. Dem würden die errichteten baulichen Anlagen nicht entsprechen. Die Oberösterreichische Landesregierung gab mit Bescheid vom 12. Oktober 1999 der dagegen erhobenen Vorstellung keine Folge.

1.3. Im Verfahren zu B237/00 erteilte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Leonding dem Beschwerdeführer mit Bescheid vom 6. November 1998 gemäß §49 Abs1 OÖ BauO 1994 den Auftrag, die bewilligungslos errichteten Folientunnel auf den Grundstücken Nr. 65 und 66, KG Rufling, zu beseitigen. Eine nachträgliche Baubewilligung sei wegen Widerspruchs zum rechtswirksamen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht möglich. Die dagegen erhobene Berufung wies der Gemeinderat der Stadtgemeinde Leonding mit Bescheid vom 25. Februar 1999 ab. Der dagegen erhobenen Vorstellung des Beschwerdeführers gab die Oberösterreichische Landesregierung mit Bescheid vom 28. April 1999 Folge. Aufgrund einer Beschwerde der Stadtgemeinde Leonding hob der Verwaltungsgerichtshof den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 28. April 1999 mit Erkenntnis vom 9. November 1999, Z99/05/0136, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes auf. In Bindung an das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes gab die Oberösterreichische Landesregierung mit Bescheid vom 28. Dezember 1999 der Vorstellung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Gemeinderats der Stadtgemeinde Leonding vom 25. Februar 1999 mit der Begründung keine Folge, dass die - nach der alten Rechtslage bewilligungspflichtigen, nach der neuen Rechtslage nicht bewilligungspflichtigen - Folientunnel im Widerspruch zum bestehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan stünden. §49 OÖ BauO 1994 in der auf Grund der Übergangsbestimmung des ArtII Abs3, LGBl. Nr. 70/1998, hier anzuwendenden Fassung vor Inkrafttreten der Bauordnungs-Novelle 1998 regle jedoch nicht nur die Voraussetzungen baupolizeilicher Aufträge für bewilligungspflichtige bauliche Anlagen, sondern dehne diesen Regelungsbereich auf sämtliche bewilligungslose, also auch nicht bewilligungspflichtige Anlagen, aus.

2. Aus Anlass dieser Beschwerden hat der Verfassungsgerichtshof am 26. September 2000 beschlossen, gemäß Art139 Abs1 B-VG die Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplanes, Änderung Nr. F 3/50, der Stadtgemeinde Leonding, Beschluss des Gemeinderats vom 17. Dezember 1993, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 27. Mai 1994, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 14. Juni bis 29. Juni 1994, soweit er für das in der KG Rufling liegende durch näher dargestellte Grenzen umschlossene Gebiet die Widmung "reines Wohngebiet" festlegt, von Amts wegen zu prüfen.

Der Verfassungsgerichtshof ist im Einleitungsbeschluss vorläufig davon ausgegangen, dass die Beschwerden zulässig sind, die belangte Behörde die in Rede stehende Verordnung bei Erlassung der angefochtenen Bescheide angewendet hat und er zur Beurteilung der Beschwerden die in Prüfung gezogene Verordnung anzuwenden hätte.

3. Aus folgenden Gründen hegte der Verfassungsgerichtshof jedoch Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit der im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Leonding, Änderung Nr. F 3/50, ausgewiesenen Widmung des im Spruch genannten Gebietes als "reines Wohngebiet":

"(...) Aus den vorgelegten Akten und dem Vorbringen der Gemeinde geht hervor, dass die Stadtgemeinde Leonding mit Beschluss des Gemeinderats der Stadtgemeinde Leonding vom 20. Oktober 1978, genehmigt von der Oberösterreichischen Landesregierung mit Bescheid vom 23. November 1978, kundgemacht durch Anschlag vom 4. bis 19. Dezember 1978, den Flächenwidmungs-Änderungsplan Nr. F/27 erlassen hat. Die Grundstücke Nr. 64, 65, 66, KG Rufling, sind in diesem Flächenwidmungsplan in dem im Spruch näher beschriebenen Gebiet als 'reines Wohngebiet' ausgewiesen gewesen. Sie waren durch den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Leonding vom 17. April 1964 (F 2) laut Vorbringen der Gemeinde - diesbezügliche Verordnungsakten konnten von der Stadtgemeinde Leonding nicht mehr vorgelegt werden - als 'Bauland' ausgewiesen. Die planliche Darstellung im Flächenwidmungs-Änderungsplan Nr. F/27 lässt Parzellennummern und großteils Straßennamen nicht erkennen. Die von Umwidmungen betroffenen Grundstücke werden nicht im Textteil der Verordnung angeführt. In dem nun in Prüfung gezogenen Flächenwidmungsplan, Änderung Nr. F 3/50, wurde somit die Widmung 'reines Wohngebiet' der Grundstücke Nr. 64, 65, 66, KG Rufling, beibehalten.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass sich die Berufungsbescheide vom 25. Februar 1999 und 25. März 1999 des Gemeinderats der Stadtgemeinde Leonding ausdrücklich auf die Rechtslage des Flächenwidmungsplans F 3/50 beziehen.

Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die Tierhaltung vor Inkrafttreten des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1972 (in der Folge OÖ ROG 1972) auf den genannten Grundstücken zulässig war, während sie im 'reinen Wohngebiet' gemäß §16 Abs3 OÖ ROG 1972, LGBl. Nr. 18/1972 idF LGBl. Nr. 15/1977, unzulässig wurde. Die Gemeinde bewirkte also nach der Umwidmung durch den Flächenwidmungs-Änderungsplan F/27 von 'Bauland' in 'reines Wohngebiet', dass künftig keine Baubewilligung für die Errichtung oder Änderung der Tierhaltung dienender Gebäude erteilt werden dürfte und schränkte dadurch die Nutzungsmöglichkeit für landwirtschaftliche Zwecke erheblich ein.

Gemäß §11 Abs1 OÖ ROG 1972, LGBl. Nr. 18/1972 idF LGBl. Nr. 15/1977, dürfen Raumordnungsprogramme nur geändert werden

a) bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage,

b) bei wesentlicher Änderung der Planungsvoraussetzungen, oder

c) wenn es das Gemeinwohl erfordert. Es scheint keine dieser Änderungsvoraussetzungen bezüglich der Grundstücke Nr. 64, 65, 66, KG Rufling, vorgelegen zu sein.

Zwar ist die bereits vorliegende Bebauung bei der Bestandsaufnahme 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).

Beispielsweise könnte die Durchmischung von Gebieten mit Wohnbauten und einem landwirtschaftlichen Betrieb eine Absiedlung dieses Betriebes rechtfertigen, um eine räumlich funktionelle Gliederung des Gemeindegebietes und einen möglichst wirksamen Umweltschutz zu erreichen (§15 Abs8 OÖ ROG 1972). Derartige Überlegungen müssten jedoch in der Raumforschung der Gemeinde (§13 Z1 OÖ ROG 1972) sowie in der Festlegung der angestrebten Ziele der örtlichen Raumordnung und der zu ihrer Erreichung erforderlichen Maßnahmen (§15 Abs3 OÖ ROG 1972) ihren Niederschlag finden. Dazu kommt, dass eine ungerechtfertigte Benachteiligung der Landwirtschaft vor dem Gleichheitssatz nicht bestehen kann (vgl. VfSlg. 8701/1979).

Im Protokoll des Gemeinderats der Stadtgemeinde Leonding vom 20. Oktober 1978 wurde erläutert, dass bezüglich näher bezeichneter Gewerbebetriebe zunächst ein Zusatz in die Legende aufgenommen wurde, der den weiteren Betrieb der Betriebe sowie eine eventuelle Erweiterung durch Zu- und Umbauten (im Wohngebiet) ermöglichen sollte. Die Oberösterreichische Landesregierung erteilte jedoch schon im Vorfeld des Verordnungsgebungsverfahrens die Auskunft, dass diese Zusatzregelung nicht möglich sei. Es wurde festgestellt, dass das Gesetz nunmehr im Wohngebiet die Errichtung, den Umbau oder die Erweiterung 'derartiger' Betriebe nicht mehr zulasse. Der Fortbestand eines Betriebes könne so gefährdet sein. Am Ende des Protokolls wurde eine Resolution gefasst:

'Der Gemeinderat stellt fest, daß die bestehenden Gewerbebetriebe im Wohngebiet, reinen Wohngebiet, Dorfgebiet und Kerngebiet wirtschaftliche Bedürfnisse im Sinn des §16 (3) des ROG erfüllen. Das Amt der O.ö. Landesregierung wird gebeten, festzustellen, wie der Bestand dieser Gewerbebetriebe im Wohngebiet, reinen Wohngebiet, Dorfgebiet

und Kerngebiet formell auch weiterhin gesichert werden kann.'

Bezüglich der in Frage stehenden Grundstücke dürften sich die Planungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Umwidmung nicht geändert haben, auch das Gemeinwohl scheint diese Umwidmung nicht gefordert zu haben. Im Bezug auf den Fortbestand bereits bestehender Gewerbebetriebe scheint die Stadtgemeinde Leonding zusätzliche Widmungsmaßnahmen zur Sicherung dieser Betriebe beabsichtigt zu haben, jedoch nicht hinsichtlich des landwirtschaftlichen Betriebes auf den Grundstücken Nr. 64, 65, 66, KG Rufling. Es dürften auch keine Erwägungen zur Frage der Auswirkungen der von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Emissionen auf die umliegenden Wohnbauten angestellt worden sein. Die Gemeinde bringt in ihrer Äußerung vor, nichts vom Weiterbetrieb der 'Kleinstlandwirtschaft' gewusst zu haben. Es scheint jedoch die Kenntnis der Widmung und der tatsächlichen Nutzung der von einer Widmungsänderung betroffenen Grundstücke erforderlich zu sein, um beurteilen zu können, ob die Änderungsvoraussetzungen vorliegen, ob anzunehmen ist, dass das Gemeinwohl eine Änderung erfordert und um eine Abwägung zwischen den Interessen der Allgemeinheit und des einzelnen Betroffenen vornehmen zu können. Insofern scheint die gemäß '11 OÖ ROG 1972 erforderliche Grundlagenforschung mangelhaft gewesen zu sein.

Gleiches gilt auch für die Aufrechterhaltung der (vorläufig angenommenen) gesetzwidrigen Widmung des im Spruch näher umschriebenen Bereichs der KG Rufling im Flächenwidmungsplan, Änderung Nr. F 3/50.

(...) Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. 11.592/1987, 13.887/1994) ist es ein Erfordernis des Rechtsstaatsprinzips, dass der Rechtsunterworfene die Rechtslage aus der planlichen Darstellung eindeutig und unmittelbar - also ohne Heranziehen etwaiger technischer Hilfsmittel wie zB des Grenzkatasters - feststellen kann. Diesem Erfordernis wurde durch den Flächenwidmungsplan, Änderung Nr. F 3/50, nicht Rechnung getragen. Die Widmung eines bestimmten Grundstücks - somit auch der Grundstücke Nr. 64, 65, 66, KG Rufling - ist in der planlichen Darstellung mangels leserlicher Parzellennummern - infolge des Maßstabs 1:5000 - bzw. mangels - bis auf wenige Ausnahmen - Erkennbarkeit der Bezeichnung der im Planungsgebiet verlaufenden Straßen nicht ersichtlich. Der Text der Verordnung legt die einzelnen Widmungen bzw. Änderungen der Widmungen ebenfalls nicht fest.

Mangels Erkennbarkeit der Parzellennummern ist es notwendig, den Bereich der präjudiziellen Widmung 'reines Wohngebiet' anhand anderer planlicher Merkmale abzugrenzen. Es scheint dem Verfassungsgerichtshof das Gebiet, in dem die Parzellen Nr. 64, 65, 66, KG Rufling, liegen, auf jenes als 'reines Wohngebiet' gewidmete Gebiet eingrenzbar, das im Osten durch das an den Kirnberger Wald anschließende Quellschutzgebiet und das unmittelbar daran anschließende und bis zur Ruflinger Bez. Str. 1388 reichende Meliorationsgebiet, im Süden durch die Ruflinger Bez. Str. 1388, im Westen und Norden durch die Gemeindegrenze umschlossen ist.

(...) Der Verfassungsgerichtshof hat daher gemäß Art139 Abs1 B-VG beschlossen, die Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplanes, Änderung Nr. F 3/50 für das in der KG Rufling liegende durch die nachstehend dargestellten Grenzen umschlossene Gebiet, soweit er die Widmung 'reines Wohngebiet' festlegt, von Amts wegen zu prüfen. Die Grenzen ergeben sich im Osten durch das an den Kirnberger Wald anschließende Quellschutzgebiet und das unmittelbar daran anschließende und bis zur Ruflinger Bez. Str. 1388 reichende Meliorationsgebiet, im Süden durch die Ruflinger Bez. Str. 1388, im Westen und Norden durch die Gemeindegrenze."

4. Die Stadtgemeinde Leonding erstattete eine Äußerung, in der sie die Feststellung der Gesetzmäßigkeit des in Prüfung gezogenen Flächenwidmungsplanes beantragt und die in Prüfung stehende Verordnung mit folgenden Argumenten verteidigt:

"a) Bereits im Verfahren B1514/88-1 hatte der Beschwerdeführer, Ing. J H, im wesentlichen die selben Argumente, wie im gegenständlichen Verfahren, vorgebracht (siehe Anlage) und trotzdem wurde das Verfahren mit Beschluss des VfGH vom 28. Februar 1989, B1514/88-6, eingestellt. Es erscheint daher fragwürdig, weshalb seitens des VfGH nunmehr das Widmungsverfahren zum Fläche(n)widmungsplan F 2/27 als problematisch erachtet wird.

Der VfGH hatte danach ausgesprochen, dass das Beschwerdevorbringen im Hinblick auf die ständige Rechtsprechung des VfGH über das dem Verordnungsgeber zustehende Planungsermessen (VfSlg 10710/1985, S 783), sowie unter Bedachtnahme auf bestehende Nutzungen (VfSlg 9975/1984, S 232) die behauptete Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung als so wenig wahrscheinlich erkennen läßt, dass die Beschwerde keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat.

Dieser Gegenschrift wird in der Anlage die VfGH-Beschwerde des Hrn Ing H vom 02.09.1988, B1514/88-1, in Kopie angeschlossen, um aufzuzeigen, dass bereits 1988 die selben Problembereiche wie heute beschwerdegegenständlich waren und der VfGH keine Überprüfungswürdigkeit des angefochtenen Bebauungsplanes und des zugrundeliegenden Flächenwidmungsplanes feststellte. Hätte seinerzeit der VfGH anders entschieden, wäre dies mit Sicherheit für die spätere Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes von wesentlichem Einfluss (F 3/50) gewesen.

Zum Vorhalt, es ließen sich im Flächenwidmungsplan F 3/50 die Parzellen Nr 64, 65, 66 KG Rufling nicht ausreichend genau individualisieren, muss festgestellt werden, dass sogar in einer ha vorliegenden Lichtpause, die qualitativ sicher wesentlich minderwertiger ist als das vorgelegte Original, die Parzellen erkennbar sind. Dass Parzellennummern und Straßenbezeichnungen nicht lesbar sind (M 1:5000!), hängt mit den seinerzeitigen technischen Möglichkeiten zusammen, die nicht mit heutigen Standards verglichen werden können. Zudem sind die Pläne aufgrund des Alters und des Gebrauchs zum Teil in Mitleidenschaft gezogen, was aber keine Rückschlüsse auf eine seinerzeit inkorrekte Ausfertigung zuläßt - der Flächenwidmungsplan wurde vom Amt der OÖ LReg überprüft und genehmigt. Aufgrund der Form und der Lage der betreffenden Grundstücke ist eine eindeutige Individualisierung möglich, sodass aus ha Sicht keinesfalls der gesamte im Beschluss genannte Bereich einer Verordnungsprüfung zu unterziehen ist, sondern - wenn überhaupt - nur die verfahrensgegenständlichen Grundstücke.

b) Der Stadtgemeinde Leonding wäre es jederzeit möglich gewesen, einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Verfahren zum Flächenwidmungsplan F 2/27 widmungsmäßig zu berücksichtigen. Zum Zeitpunkt der angesprochenen Umwidmung von 'Baufläche' in 'Reines Wohngebiet', war jedoch allgemein bekannt, dass eine Landwirtschaft im gegenständlichen Bereich seit vielen Jahren nicht betrieben wurde. Der Beschwerdeführer, Ing H, hatte das Anwesen erst gegen Ende der 70er Jahre erstanden und erst wesentlich später begonnen eine Nebenerwerbs-Landwirtschaft aufzubauen - insbesondere die Tierhaltung wurde erst wesentlich später begonnen.

Es war somit mangels Bestand einer Landwirtschaft die Voraussetzung des §11 Abs1 litb Oö ROG 1972, nämlich die 'wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzung', gegeben, die jedenfalls zuließ, im Verfahren zu(r) Erlassung des Flächenwidmungsplanes F2/27 die Widmung 'reines Wohngebiet' festzulegen.

(...)

Es darf auch nicht unerwähnt bleiben, dass der Beschwerdeführer gegen die Widmung 'Reines Wohngebiet' im Verfahren zum Flächenwidmungsplan F 2/27 kein(en) Einwand erhoben hat.

c) Im Zuge des Verfahrens zur Erlassung des derzeit aktuellen Flächenwidmungsplans F4 hat sich der Verordnungsgeber auch mit der gegenständlichen Problematik befasst und die Wohngebietswidmung nicht abgeändert. Anlässlich des Verfahrens zur Flächenwidmungsplanänderung F3/65 (Antrag des Hrn Ing H vom 20.03.96) kam der Gemeinderat ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die Wohngebietswidmung aufrecht zu bleiben hat (einstellender Gemeinderatsbeschluss vom 26.03.1998). Vom Amt der OÖ LReg wurde bezüglich der Umwidmung in der Vorverfahrensstellungnahme vom 11.11.1997 der hiedurch zu erwartende Nutzungskonflikt aufgezeigt. Die Planungsbehörde konnte auch aus Gründen des Vertrauensschutzes auf den Bestand der Wohngebietswidmung für die umliegende Nachbarschaft bei Erlassung des Flächenwidmungsplanes F 3/50 keine Umwidmung vornehmen. Ein wesentliches Detail am Rande ist der Umstand, dass im Verfahren zur Gesamtüberarbeitung des Flächenwidmungsplanes (F 3/50) der nunmehrige Beschwerdeführer - trotzdem er von einer Umwidmung betroffen war - keinen Einwand erhoben hat.

d) Weiters scheint fraglich, ob die seinerzeitige Widmung 'Baufläche' gem Flächwidmungsplänen F1 und F2 überhaupt den Betrieb einer Landwirtschaft zuließ. Immerhin war die Widmungskategorie 'Landwir(t)schaftliche Fläche' ebenfalls in oa Flächenwidmungsplänen existent, wurde jedoch für die gegenständlichen Grundstücke nicht verordnet. Dies wohl auch aus dem Grund, weil eine Landwirtschaft im gegenständlichen Bereich nicht betrieben wurde (vgl Pkt b).

Es stellt sich daher die Frage, ob nicht schon mit den Flächenwidmungsplänen F1 und in weiterer Folge F2 - somit lange Zeit vor dem Eigentumsübergang auf Hrn Ing H - bereits die Planungsgrundlagen entgegen einer landwirtschaftlichen Nutzung geschaffen wurden und somit im Umwidmungsverfahren F2/27 von einer Änderung der Nutzungsmöglichkeiten nicht gesprochen werden kann - die bestehenden Widmungen wurden lediglich in die 'neuen' Kategorien des OÖ ROG 1972 transformiert."

5. Die Oberösterreichische Landesregierung erstattete ebenfalls eine Äußerung, in der sie beantragt, der Verfassungsgerichtshof möge feststellen, dass die in Prüfung gezogene Verordnung nicht gesetzwidrig ist. Sie bringt Folgendes vor:

"I. Sachverhalt:

Zum Sachverhalt darf auf die Sachverhaltsdarstellung in den angefochtenen Bescheiden sowie auf die Aktenlage, insbesondere auch den Verfahrensakt betreffend Beschwerden an die Volksanwaltschaft (BauR-150308) verwiesen werden.

Zusammenfassend darf jedoch eine kurze Chronologie der gegenständlichen Beschwerdeangelegenheit dargestellt werden:

Wie den Aktenunterlagen, insbesondere dem Planungsakt der Stadtgemeinde Leonding, betreffend die Flächenwidmungsplanänderung Nr. 27 (GZ. 610/1-1977-Sa vom 3.5.1977) zu entnehmen ist, wurde das Änderungsverfahren zum Flächenwidmungsplan F 27 bzw. das Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 25, Rufling Nord-Süd zu einer Zeit eingeleitet, als der Beschwerdeführer die Liegenschaft GZ. 12 der KG. Rufling noch nicht (von einer Pensionistin) käuflich erworben hatte. Zu dieser Zeit waren die landwirtschaftlich genutzten Flächen (insbesondere das Grundstück Nr. 77) seit Jahren verpachtet und gab es auf der EZ. Nr. 12, KG. Rufling, auch keine Tierhaltung und keine landwirtschaftlichen Maschinen.

Im Jahr 1978 wurde der erstmals auf Grundlage des Oö. Raumordnungsgesetzes 1972 (Oö. ROG 1972), LGBl. Nr. 18/1972 erstellte Flächenwidmungsplan (Flächenwidmungsplanänderung Nr. 27) der Stadtgemeinde Leonding, welcher für den bebauten südlichen Teil der EZ. Nr. 12 KG Rufling die Widmung 'reines Wohngebiet' vorsah, erlassen.

Als der nunmehrige Beschwerdeführer als Käufer der Liegenschaft offenbar die ehemalige Kleinstlandwirtschaft zu reaktivieren beabsichtigte, wofür er verschiedene Baulichkeiten benötigte, beantragte er mit Schriftsatz vom 22.6.1987 die Erteilung der Bauplatzbewilligung für die Grundstücke Nr. .4l,.163 und 65 der Liegenschaft EZ. 12, KG. Rufling. Der Erteilung der nachgesuchten Bauplatzbewilligung stand aber bereits damals der im Einklang mit dem Flächenwidmungsplan erstellte Bebauungsplan Nr. 46 'Rufling' (Änderungsplan Nr. 46/20) entgegen. Nach Erschöpfung des Instanzenzuges erhob der Beschwerdeführer gegen die Versagung der Bauplatzbewilligung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, welche sich inhaltlich im Wesentlichen gegen den rechtswirksamen, auf die Widmung 'Reines Wohngebiet' zugeschnittenen Bebauungsplan, aber auch gegen die seit Erlassung des Flächenwidmungsplanes (Änderungsplan Nr. 27) rechtswirksame Flächenwidmung 'reines Wohngebiet' richtete.

Mit Beschluss vom 28.02.1989, Zl. B-1514/88-6, lehnte der Verfassungsgerichtshof die Behandlung der Beschwerde ab. In der Begründung dazu führt der Gerichtshof aus, dass das Beschwerdevorbringen im Hinblick auf die ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes über das dem Verordnungsgeber zustehende Planungsermessen (vgl. zB VfSlg. 10710/1985 S.783) sowie zur Bedachtnahme auf bestehende Nutzungen (vgl. zB VfSlg.9975/1984 S.232) die behauptete Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung als sowenig wahrscheinlich erkennen ließe, dass die Beschwerde keine ausreichende Aussicht auf Erfolg habe.

Die den Gegenstand des Beschwerdeverfahrens bildenden landwirtschaftlichen Gebäude wurden vom Beschwerdeführer daher ohne baubehördliche Bewilligungen errichtet. Die Rinderhaltung auf der Liegenschaft dürfte erst zu Beginn der 90iger Jahre eingeführt worden sein.

II. Rechtsausführungen:

1. Flächenwidmungsplan, Änderung Nr. F3/50 der Stadtgemeinde

Leonding:

Der vom Verfassungsgerichtshof in Prüfung gezogene Flächenwidmungsplan, Änderung Nr. F3/50 der Stadtgemeinde Leonding, Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.1993, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 27.05.1994, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 14.06. bis 29.06.1994 stellt hinsichtlich des zu prüfenden, jedenfalls auch die Liegenschaft des Beschwerdeführers betreffenden Bereiches, eine Fortschreibung des Flächenwidmungsplanes, Flächenwidmungsplanänderung Nr. 27 (Gemeinderatsbeschluss vom 20.10.1978), genehmigt mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 23.11.1978, Zl. BauR-17238/4-1978, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 04.12.1978 bis 19.12.1978, dar. Die Liegenschaft EZ. 12 ist von den im

Flächenwidmungsplan, Änderung Nr. F3/50 im Rahmen der fünfjährigen \berprüfung durchgeführten Änderungen nicht betroffen. Weder wurde vom Beschwerdeführer ein Änderungsansuchen eingebracht noch im Planauflageverfahren gegen die Beibehaltung der Widmung ein Einwand erhoben!

Eine Änderungsnotwendigkeit der Widmung der EZ 12 wurde auch nicht seitens der Gemeinde von sich aus gesehen (wohl in Kenntnis des Beschlusses des Verfassungsgerichtshofes vom 28.02.1989, Zl. B-1514/88-6).

2. Flächenwidmungsplan, Flächenwidmungsplanänderung Nr. 27:

Die vom Verfassungsgerichtshof im Verordnungsprüfungsbeschluss vom 26.09.2000 erhobenen Bedenken beziehen sich im Wesentlichen auf das Planungsverfahren der Stadtgemeinde Leonding aus den Jahren 1977/78 betreffend den Flächenwidmungsplan, Flächenwidmungsplanänderung Nr. 27.

(...)

Zu a) Grundlagenforschung

Hinsichtlich der im Zusammenhang mit der Erstellung des Änderungsplanes F27 betriebenen Grundlagenforschung darf zunächst darauf hingewiesen werden, dass dieses Verfahren parallel zum Verfahren betreffend die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 25, Rufling Nord-Süd, geführt wurde. Wie aus dem Amtsbericht zur Sitzung des Planungsausschusses vom 05.05.1977 (GZ.: 610/1-1977 Sa vom 03.05.1977) hervorgeht, wurde vom Bebauungsplaner, den Architekten K-N, für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 'Rufling Nord-Süd' beiliegender Änderungsplan F27 zum rechtswirksamen Flächenwidmungsplan 1967 - auf den Bebauungsplan abgestimmt - erstellt.

Die Erstellung des Bebauungsplanes war für die Gemeinde auf Grund der wegen der äußerst dynamischen Siedlungsentwicklung in den Siebzigerjahren gebotenen Sicherstellung einer geordneten und zweckmäßigen Bebauung (§19 Abs1 Oö. ROG 1972) in hohem öffentlichem Interesse gelegen. Die zur Vertretung der Verordnung berufene Aufsichtsbehörde geht daher davon aus, dass die Voraussetzungen für die Erstellung des Flächenwidmungsplanes F27 bzw. für die Änderung der damals noch in Geltung stehenden Flächenwidmung jedenfalls gegeben waren, zumal zum damaligen Zeitpunkt noch kein auf Grundlage des Oö. ROG 1972 erlassener und dem Oö. ROG 1972 entsprechender Flächenwidmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet existierte. Im Zuge der Bebauungsplanung musste jedenfalls eine genaue Bestandsaufnahme durch die planenden Architekten K/N erfolgt sein.

Zu b) Interessenabwägung im Gemeinderat

Zu den vom Verfassungsgerichtshof geäußerten Bedenken, dass in Bezug auf den Fortbestand bereits bestehender Gewerbebetriebe die Stadtgemeinde Leonding zusätzliche Widmungsmaßnahmen zur Sicherung dieser Betriebe beabsichtigt zu haben scheint, jedoch nicht hinsichtlich des landwirtschaftlichen Betriebes auf den Grundstücken Nr. 64, 65, 66, KG. Rufling, darf folgendes bemerkt werden:

Aus der Verhandlungsschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 28.04.1978, Prot.Nr. 4/1978, ist ersichtlich, dass sich der Gemeinderat mit den Interessen der in der Ortschaft Rufling existierenden landwirtschaftlichen Betriebe auseinandergesetzt hat. Eine detaillierte Auflistung aller zum damaligen Zeitpunkt noch aktiven Landwirtschaftsbetriebe findet sich in den Verfahrensunterlagen allerdings nicht, ebenso wenig eine weiterführende Auseinandersetzung in der Gemeinderatsdebatte, da offenbar für alle in Frage kommenden landwirtschaftlichen Betriebe - die dem damals für Landwirtschaftsangelegenheiten zuständigen Stadtrat J H bekannt sein mussten - die Widmung Dorfgebiet vorgesehen war. Die Liegenschaft EZ. Nr. 12 war in diesem Zusammenhang kein Thema, weil die damalige Gemeindevertretung davon ausgegangen ist, dass auf dieser Liegenschaft seit Jahren kein Betrieb mehr existierte und die landwirtschaftlichen Flächen verpachtet waren.

Bemerkt wird in diesem Zusammenhang auch, dass im Auflageverfahren, welches in der Zeit vom 23.02. bis 21.04.1978 öffentlich kundgemacht und vom 10.03. bis einschließlich 21.04.1978 durchgeführt wurde, auch keine Einwendungen von den betroffenen Grundeigentümern eingelangt sind (Amtsbericht vom 10.04.1978, GZ. 4548-610/2 1976/77/78 Sa).

Angesichts des Umstandes, dass aufgrund der geringen Fläche der Liegenschaft EZ. 12 nach damaligen wirtschaftlichen Überlegungen nicht mit der Neugründung bzw. Revitalisierung eines Landwirtschaftsbetriebes mit kaum einem Hektar Fläche gerechnet werden konnte, sieht die belangte Behörde am Fehlen einer detaillierteren aktenkundig nachweisbaren Grundlagenforschung keinen wesentlichen Verfahrensmangel.

Die vom Verfassungsgerichtshof erhobenen Bedenken treffen daher nach Auffassung der zur Vertretung der Verordnung berufenen Behörde nicht zu."

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die vorläufigen Annahmen des Verfassungsgerichtshofes, dass die zu B1095/99, B1922/99 und B237/00 protokollierten Beschwerden zulässig sind und die in Prüfung gezogene Verordnung bei ihrer Behandlung präjudiziell ist, haben sich als zutreffend erwiesen.

2. Die vorläufigen Bedenken des Verfassungsgerichtshofes gegen die Gesetzmäßigkeit der in Rede stehenden Verordnung treffen jedoch nicht zu:

Die Stadtgemeinde Leonding konnte zwar keine Aktenstücke vorlegen, aus denen sich eindeutig ergibt, dass sich der Verordnungsgeber bei der Erstellung des Flächenwidmungs-Änderungsplans Nr. F/27 mit der Frage auseinander gesetzt hat, ob für die als "Bauland" gewidmeten Grundstücke des Beschwerdeführers - im Hinblick darauf, dass die Landwirtschaft nicht mehr betrieben worden sei - die Widmungs- und Nutzungsart "reines Wohngebiet" und nicht die für bestehende landwirtschaftliche Betriebe vorgesehene Widmung "Dorfgebiet" festgelegt werden sollte. Die Tatsache, dass der Beschwerdeführer keine Einwendungen im Verfahren zur Planerlassung während der öffentlichen Auflagefrist erhoben hat, entlässt die Stadtgemeinde Leonding nicht grundsätzlich aus der Pflicht, die Grundlagen anlässlich der Entscheidung über den Flächenwidmungsplan festzustellen.

Bei der Erstellung des Flächenwidmungs-Änderungsplanes Nr. F/27 konnte die Stadtgemeinde Leonding freilich zu Recht davon ausgehen, dass die Landwirtschaft der Rechtsvorgängerin des Beschwerdeführers tatsächlich nicht mehr betrieben worden ist. Dies ergibt sich einerseits aus dem Protokoll über die Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Leonding vom 28. April 1978, Prot.Nr. 4/1978, aus dem ersichtlich ist, dass sich der Gemeinderat - entgegen der Annahme des Prüfungsbeschlusses - nicht nur mit der Frage des Fortbestandes von Gewerbebetrieben sondern auch mit jener des Fortbestandes von zum damaligen Zeitpunkt existierenden landwirtschaftlichen Betrieben - ohne jedoch diese Betriebe namentlich aufzuzählen - auseinander gesetzt hat und für diese eine Widmung Dorfgebiet in Aussicht nahm. Zum damaligen Zeitpunkt war allein der Bestand auf den beschwerdegegenständlichen Grundstücken (Wohngebäude und zwei Nebengebäude) für die Widmung "reines Wohngebiet" maßgebend. Dazu kommt, dass der Beschwerdeführer die Grundstücke erst mit Kaufvertrag vom 31. Oktober 1977 erworben hat (ein Belastungs- und Veräußerungsverbot erfolgte im Jahr 1978). Das Verfahren zum Flächenwidmungs-Änderungsplan Nr. F/27 begann gemäß §23 Abs3 OÖ ROG 1972 mit Verständigung der Planungsträger am 31. Mai 1977. Das anschließende Auflageverfahren wurde in der Zeit vom 23. Februar bis 21. April 1978 öffentlich kundgemacht und vom 10. März bis 21. April 1978 durchgeführt. Die für eine intensivere landwirtschaftliche Nutzung und den Ausbau des landwirtschaftlichen Betriebes des Beschwerdeführers notwendigen Gebäude wurden erst nach Erstellung des Flächenwidmungs-Änderungsplanes Nr. F/27 gebaut und erst nachträglich suchte der Beschwerdeführer - mit Schreiben vom 22. Juni 1987 - um eine Baubewilligung an. Zum Zeitpunkt der Erlassung des Flächenwidmungs-Änderungsplanes Nr. F/27 wurde nach dem unwidersprochen gebliebenen Vorbringen der Gemeinde und der Oberösterreichischen Landesregierung keine Tierhaltung betrieben und es waren auf den Grundstücken keine landwirtschaftlichen Maschinen mehr vorhanden.

Da eine aufrechte landwirtschaftliche Nutzung in der Natur aufgrund des gegebenen Bestandes nicht ersichtlich war und das Eigentum an den Grundstücken während des Verfahrens zur Planerlassung übergegangen ist, ist angesichts dieser speziellen Konstellation auch der Tatsache Gewicht beizumessen, dass weder der alte noch der neue Eigentümer der beschwerdegegenständlichen Grundstücke während der öffentlichen Auflagefrist zum Flächenwidmungs-Änderungsplan Nr. F/27, die Widmung "Dorfgebiet", für die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes geltend gemacht hat.

Der Verfassungsgerichtshof ist zu der Ansicht gelangt, dass die gemäß §11 Abs1 litb OÖ ROG 1972 erforderliche Grundlagenforschung für die Umwidmung der Grundstücke Nr. 64, 65 und 66 KG Rufling von "Bauland" in "reines Wohngebiet" durch den Flächenwidmungs-Änderungsplan Nr. F/27 nicht mangelhaft war und die Widmung "reines Wohngebiet" daher nicht gesetzwidrig machte. Gleiches gilt auch für die Aufrechterhaltung dieser Widmung des im Spruch näher umschriebenen Bereichs der KG Rufling im Flächenwidmungsplan, Änderung Nr. F 3/50.

3. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG 1953 ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung gefasst werden.

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Flächenwidmungsplan

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2001:V100.2000

Dokumentnummer

JFT_09989686_00V00100_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at