

# TE Vfgh Erkenntnis 2014/9/26 V57/2014 ua

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 26.09.2014

## Index

L8000 Raumordnung

## Norm

B-VG Art18 Abs2

Oö RaumOG 1994 §18, §33, §36 Abs6

Oö GemeindeO 1990 §94 Abs3

Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Altenberg

Bebauungsplan Nr 62 der Marktgemeinde Altenberg

## Leitsatz

Gesetzwidrigkeit von Änderungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsteiles im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Altenberg betreffend die Widmung von Baulanderweiterungsflächen mangels nachvollziehbarer Begründung der Flächenwidmungsplanänderung; Aufhebung des Bebauungsplanes wegen gesetzwidriger Kundmachung

## Spruch

I. Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Altenberg wird in folgendem Umfang als gesetzwidrig aufgehoben:

1. Das örtliche Entwicklungskonzept Nr 1 in der Fassung der Änderung Nr 14, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel am 24. Oktober 2008, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 22. Oktober 2008, soweit es sich auf die von der Änderung Nr 14 erfassten Flächen bezieht.

2. Der Flächenwidmungsteil Nr 4 in der Fassung der Änderung Nr 68, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel am 9. März 2012, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 8. März 2012, soweit er sich auf das Grundstück Nr 951/28, KG Katzgraben, bezieht.

II. Der Bebauungsplan Nr 62 der Marktgemeinde Altenberg wird als gesetzwidrig aufgehoben.

III. Die Oberösterreichische Landesregierung ist zur unverzüglichen Kundmachung dieser Aussprüche im Landesgesetzblatt für Oberösterreich verpflichtet.

## Begründung

Entscheidungsgründe

I. Anlassverfahren, Prüfungsbeschluss und Vorverfahren

1. Beim Verfassungsgerichtshof ist zur Zahl B1157/2013 eine auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde anhängig, der

folgender Sachverhalt zugrunde liegt:

1.1. Die Eigentümer des Grundstückes Nr 951/28, KG Katzgraben, (im Folgenden: die Bauwerber) beantragten mit Schreiben vom 18. Oktober 2012 die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Nr 951/28, KG Katzgraben. Die Beschwerdeführer des Ausgangsverfahrens sind (Mit-)Eigentümer der an das Baugrundstück grenzenden Grundstücke Nr 951/11 und Nr 951/27, KG Katzgraben.

1.2. Die Marktgemeinde Altenberg führte am 20. November 2012 eine mündliche Bauverhandlung durch, in der die Beschwerdeführer des Ausgangsverfahrens – unter anderem – Einwendungen gegen den Flächenwidmungsplan und den "nicht rechtskräftigen Bebauungsplan" erhoben.

1.3. Der Bürgermeister der Marktgemeinde Altenberg erteilte den Bauwerbern nach Durchführung einer mündlichen Bauverhandlung mit Bescheid vom 26. November 2012 die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage.

1.4. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Altenberg wies die von den Beschwerdeführern des Ausgangsverfahrens gegen die Erteilung der Baubewilligung erhobene Berufung mit Bescheid vom 11. Februar 2013 teilweise als unbegründet ab und teilweise als unzulässig zurück.

1.5. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer des Ausgangsverfahrens Vorstellung an die Oberösterreichische Landesregierung, welche die Vorstellung mit dem im Ausgangsverfahren angefochtenen Bescheid vom 2. September 2013 als unbegründet abwies. Zum Bebauungsplan führte die Vorstellungsbehörde aus, für das Baugrundstück existiere ein "'inoffizieller' Bebauungsplan". Dieser sei zwar vom Gemeinderat am 14. Dezember 2011 beschlossen, jedoch nicht ordnungsgemäß kundgemacht worden. In diesem Bescheid wird ausdrücklich auf eine telefonische Nachfrage bei der Marktgemeinde Altenberg am 2. September 2013 hingewiesen, wonach ein Gemeindebediensteter eingeräumt habe, dass diese "Richtlinie" jedem betroffenen Grundkäufer mitgeschickt werde und zusätzlich am Gemeindeamt aufliege, wo jeder darin Einsicht nehmen könne.

1.6. Dem Verfassungsgerichtshof stellte sich im Ausgangsverfahren die Sachlage hinsichtlich der Erlassung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsteiles des Flächenwidmungsplanes sowie hinsichtlich des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Altenberg – soweit jeweils das Baugrundstück Nr 951/28, KG Katzgraben, betroffen ist – wie folgt dar:

1.6.1. In der Gemeinderatssitzung der Marktgemeinde Altenberg vom 13. Dezember 2006 wurden 26 Änderungsansuchen hinsichtlich des örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr 1 (im Folgenden: ÖEK) behandelt. Begründet wurde die Notwendigkeit einer Änderung des ÖEK im Amtsvortrag des Bürgermeisters damit, dass im bestehenden ÖEK Baulanderweiterungsflächen zu eng gefasst seien und dadurch eine sinnvolle Weiterentwicklung der Gemeinde teilweise nicht möglich sei. Das gewidmete Bauland im Gesamtausmaß von ca. 240 Bauparzellen sei größtenteils bereits verkauft und nicht bebaut. Auch der Aufschließungsbeitrag habe keine Baulandmobilität gebracht. 20 landwirtschaftliche Grundeigentümer hätten noch gewidmetes Bauland zur Verfügung. Ein Großteil dessen sei für Familienangehörige reserviert. Der Ortsplaner der Gemeinde habe dazu in einer Stellungnahme angegeben, die Baulandreserven gegenüber dem bereits bebauten Bauland betragen nur mehr 18,39 %.

Im weiteren Verlauf der Gemeinderatssitzung wurden die Änderungsansuchen im Einzelnen behandelt und darüber abgestimmt. Das im Ausgangsverfahren relevante Baugrundstück Nr 951/28 ist von einem Ansuchen der damaligen Grundstückseigentümerin umfasst. In diesem Ansuchen ersucht die Grundstückseigentümerin um Umwidmung von Grünland in Bauland, weil sie sich auf Grund von notwendigen Betreuungsmaßnahmen für ihren behinderten Sohn "in einer finanziell sehr angespannten Situation und mittlerweile existenziellen Notlage" befinde. Mit einstimmigem Beschluss wurde diesem (und anderen) Widmungsansuchen stattgegeben und das Änderungsverfahren für das ÖEK eingeleitet. In derselben Sitzung des Gemeinderates wurde mehreren Widmungsansuchen mit Beschluss nicht stattgegeben, unter anderem mit der Begründung, dass es sich dabei um eine Erweiterung eines Siedlungssplitters handle oder der Bedarf bzw. die verkehrstechnische Erschließung nicht gegeben sei.

1.6.2. Mit Schreiben vom 24. Jänner 2007 verständigte die Gemeinde gemäß §33 Abs2 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 (OÖ ROG 1994), LGBl 114/1993 in der damals geltenden Fassung, die dort genannten Stellen von der beabsichtigten Änderung des ÖEK. Die Oberösterreichische Landesregierung führte in ihrer Stellungnahme vom 4. Juli 2007 zu der beabsichtigten – das Baugrundstück und einige andere Grundstücke

betreffenden – Änderung Nr 14 aus, unter Berücksichtigung der Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes sei diese noch vertretbar und könne auch "noch von einer fußläufigen Erreichbarkeit des Ortszentrums ausgegangen werden". Allerdings sprächen die aufwändige Erschließung, die noch gegebenen Baulandreserven im Umgebungsbereich sowie die "zweifelsfrei noch anzusprechenden Potentiale zwischen dem Hauptort und dem gegenständlichen Außenbereich klar gegen die vorgesehene massive Erweiterung".

1.6.3. In einer von den Beschwerdeführern des Ausgangsverfahrens sowie einigen weiteren Anrainern erstatteten Stellungnahme vom 29. Juli 2007 wendeten sich diese gegen die Annahme der Gemeinde, wonach ein entsprechender Baulandbedarf für die geplante Umwidmung vorliege. Im bestehenden ÖEK seien Baulanderweiterungsoptionen in für eine Siedlungserweiterung günstigen Bereichen im Ausmaß von ca. 140.000 m<sup>2</sup> enthalten. Zusammen mit den im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Wohnbauland gewidmeten und noch unbebauten Flächen im Ausmaß von 240.000 m<sup>2</sup> ergebe sich eine realisierbare Baulandreserve von ca. 380.000 m<sup>2</sup>, was nach derzeit aktueller Bautätigkeit den Bedarf von mindestens 20 Jahren decke. Aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 13. Dezember 2006 gehe zudem hervor, dass mit dem laufenden Änderungsverfahren "fast ausschließlich private Interessen bedient werden sollen". Zu der geplanten Änderung Nr 14 des ÖEK wird in dieser Stellungnahme unter anderem ausgeführt, in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich seien elf Bauplätze an der orts- bzw. straßennahen Seite noch unbebaut, der von der Gemeinde angenommene Bedarf liege daher nicht vor.

1.6.4. In der Gemeinderatssitzung vom 17. Oktober 2007 wurde zum Änderungsvorhaben Nr 14 folgende Stellungnahme des Bauausschusses verlesen:

"Der Grund für diese Änderung liegt im Wesentlichen darin, dass von den noch vorhand[en]en Baulandreserven von ca. 18 % oder 240.000 m<sup>2</sup>, bereits 173.000 m<sup>2</sup> verkauft sind. Für Baugrundsuchende und somit auch für die bevölkerungsmäßige Weiterentwicklung der Gemeinde steht daher nur mehr im sehr bescheidenen Ausmaß Bauland zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang soll auch nicht unerwähnt bleiben, dass sich die meisten Arbeitsplätze im Großraum Linz befinden. Desto näher die Wohnstätten an diese[n] Raum heranrücken, desto weniger lange Fahrstrecken und damit verbunden Verkehrsimmissionen entstehen. In der heutigen Zeit ein nicht zu übersehender Faktor und Beitrag zur Verringerung des Treibhausgas-effektes.

[...]

Hinsichtlich Aufwendungen für die infrastrukturelle Erschließung ist klar zu stellen, dass in der Gemeinde Altenberg bereits seit dem Jahre 2000 eine Regelung besteht, wonach sich die Eigentümer von neu gewidmeten Bauland an den Kosten dafür beteiligen müssen."

1.6.5. Die Änderung Nr 14 des ÖEK wurde in der Folge – nebst anderer Änderungen des ÖEK – einstimmig vom Gemeinderat beschlossen und der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

1.6.6. Mit Schreiben an die Marktgemeinde Altenberg vom 13. Februar 2008 teilte die Oberösterreichische Landesregierung mit, eine Prüfung der Änderung Nr 14 des ÖEK habe ergeben, dass aus raumordnerischer Sicht die aufwändige Erschließung, die noch vorhandenen Baulandreserven im Umgebungsbereich sowie die "zweifelsfrei noch anzusprechenden Potentiale im Funktionsplan des ÖEK" zwischen dem Hauptort und dem Außenbereich "klar gegen die vorgesehene massive Erweiterung" sprächen. Es sei auch nicht ersichtlich, inwieweit die im Rahmen des Verständigungsverfahrens eingelangten erheblichen Einwände von Beteiligten vom Gemeinderat ausreichend behandelt bzw. eine Interessenabwägung durchgeführt worden sei. Es sei daher beabsichtigt, die aufsichtsbehördliche Genehmigung zu versagen.

1.6.7. Mit Bescheid vom 22. Oktober 2008 genehmigte die Oberösterreichische Landesregierung jedoch die von der Marktgemeinde Altenberg vorgelegten Änderungen Nr 14 (und 15) des ÖEK. In der Begründung führte die Oberösterreichische Landesregierung aus, es hätten sich nach abschließender Prüfung keine ausreichenden Gründe für eine Versagung der Genehmigung auf Grund der Bestimmungen des §34 Abs2 OÖ ROG 1994 ergeben. Eine Umsetzung in der Flächenwidmung könne allerdings nur unter den folgenden Voraussetzungen erfolgen (Zitat wie im Bescheid):

"- Nachweis, dass der örtliche Bedarf für die Schaffung von Baugrundstücken gegeben ist und in anderen Bereichen nicht gedeckt werden kann.

- Die Realisierung auf der Ebene Flächenwidmungsplan hat etappenweise mit abgesicherter Verfügbarkeit und Bauverpflichtung zu erfolgen. Außerdem ist auch die Kostenverteilung für die Erschließung abzuklären.

[...]"

1.6.8. In der Folge wurde die Änderung Nr 14 des ÖEK von der Marktgemeinde Altenberg am 24. Oktober 2008 kundgemacht.

1.6.9. In der Gemeinderatssitzung vom 20. Oktober 2010 fasste der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Änderung des Flächenwidmungsteiles des Flächenwidmungsplanes von Grünland in Wohngebiet hinsichtlich des Grundstücks Nr 951/28, KG Katzgraben, (und einiger weiterer, von der Änderung Nr 14 des ÖEK umfasster Grundstücke). In der Folge wurde gemäß §33 OÖ ROG 1994 das Verständigungsverfahren durchgeführt.

1.6.10. In ihrer Stellungnahme vom 5. Jänner 2011 verwies die Oberösterreichische Landesregierung auf die in ihrem Genehmigungsbescheid vom 22. Oktober 2008 angeführten Voraussetzungen für die Umsetzung des ÖEK in den Flächenwidmungsteil des Flächenwidmungsplanes und führte aus, eine Abstimmung mit dem Teilungs- und Erschließungskonzept sei nicht erkennbar. Auch der zusätzliche Baulandbedarf sei "(vorerst) nicht nachvollziehbar".

1.6.11. Mit Kundmachung vom 19. Oktober 2011 wurde die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes für vier Wochen zur öffentlichen Einsichtnahme beim Marktgemeindeamt Altenberg aufgelegt.

1.6.12. In der Sitzung des Gemeinderates vom 14. Dezember 2011 verlas der Bürgermeister unter anderem die Stellungnahme der Oberösterreichischen Landesregierung vom 5. Jänner 2011 und führte aus, der festzustellende Bedarf für die Umwidmung sei sicher gegeben. Es gebe 29 "interessierte junge Altenbergerinnen und Altenberger, wobei nicht der gesamte evaluierte Bedarf gedeckt werden konnte". Die Frage der "Kostenverteilung" sei intensiv behandelt worden, "entsprechende Maßnahmen" würden gesetzt. Während der Kundmachungsfrist der beabsichtigten Flächenwidmungsplanänderung seien keine Einwände erhoben worden. Daraufhin beschloss der Gemeinderat die "Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr 4; Änderung Nr 68 (Föhrenweg)" betreffend – unter anderem – das Grundstück Nr 951/28, KG Katzgraben.

1.6.13. Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 8. März 2012 aufsichtsbehördlich genehmigt und von der Marktgemeinde Altenberg am 9. März 2012 kundgemacht.

1.6.14. In der Gemeinderatssitzung vom 14. Dezember 2011 berichtete der Bürgermeister der Verhandlungsschrift zufolge, die "Bebauungsplanstudie Nr 62 (Föhrenweg)" solle zum Beschluss erhoben werden. Der Plan solle dabei als Grundlage für die Bebauung der entsprechenden Grundstücke dienen. Bei Nichtbeachtung könne eine Bausperre verhängt und das Verfahren fortgesetzt werden. In der Folge beschloss der Gemeinderat "die Bebauungsplanstudie Nr 62 (Föhrenweg)" einstimmig. In dem im Ausgangsverfahren vorgelegten Verwaltungsakt der Gemeinde findet sich im Anschluss an die Verhandlungsschrift der Gemeinderatssitzung vom 14. Dezember 2011 ein als "Bebauungsplan Nr 62" (im Folgenden: Bebauungsplan) bezeichnetes Plandokument im Maßstab 1:1000, das mit der Unterschrift des Bürgermeisters und dem Gemeindesiegel versehen ist und sich – unter anderem – auf das Grundstück Nr 951/28, KG Katzgraben, bezieht.

2. Bei der Behandlung der Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit des örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr 1 in der Fassung der Änderung Nr 14, soweit es sich auf die von der Änderung Nr 14 erfassten Flächen bezieht, und des Flächenwidmungsteiles Nr 4 in der Fassung der Änderung Nr 68, soweit er sich auf das Grundstück Nr 951/28, KG Katzgraben, bezieht, des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Altenberg sowie des Bebauungsplanes Nr 62 der Marktgemeinde Altenberg, soweit er sich auf das Grundstück Nr 951/28, KG Katzgraben, bezieht, entstanden. Der Verfassungsgerichtshof hat daher am 5. Juni 2014 beschlossen, diese Verordnungsbestimmungen von Amts wegen auf ihre Gesetzmäßigkeit zu prüfen.

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

"3. Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen das in Prüfung gezogene örtliche Entwicklungskonzept Nr 1 der Marktgemeinde Altenberg in der Fassung der Änderung Nr 14, soweit es sich auf die von dieser Änderung erfassten Flächen bezieht, folgende Bedenken:

3.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes kommt es bei der Beurteilung der Rechtmäßigkeit einer Planungsmaßnahme nicht darauf an, ob die vom Verordnungsgeber im Rahmen seines planerischen Gestaltungsspielraums getroffene Lösung die bestmögliche ist. Im Rahmen der Normenkontrolle gemäß Art 139 B-VG hat der Verfassungsgerichtshof nicht darüber zu befinden, welche der dem Verordnungsgeber im Rahmen des Gestaltungsspielraums offen stehenden Möglichkeiten die zweckmäßigste ist; sie muss (nur) mit dem Gesetz in Einklang stehen (VfSlg 10.711/1985, 16.373/2001, 18.148/2007, uva.). Der Gemeinde ist es nicht verwehrt, im Rahmen des ihr zustehenden Gestaltungsspielraums den Schwerpunkt auf bestimmte Planungsziele zu setzen (vgl. VfSlg 17.015/2003 zum NÖ ROG 1976). Eine Umwidmung ist jedoch nur dann gesetzeskonform, wenn alle für die Widmung maßgebenden Planungsgrundlagen dargetan und erkennbar gegeneinander abgewogen worden sind (zB VfSlg 17.223/2004).

Gemäß § 36 Abs 6 OÖ ROG 1994 ist die Änderung eines Flächenwidmungsplanes – der gemäß § 18 Abs 1 OÖ ROG 1994 aus dem Flächenwidmungsteil und dem ÖEK besteht – durch den Gemeinderat zu begründen; der Begründung oder den Planungsunterlagen muss überdies die erforderliche Grundlagenforschung und Interessenabwägung zu entnehmen sein.

3.2. Nach den dem Verfassungsgerichtshof zur Verfügung stehenden Unterlagen begründete die Marktgemeinde Altenberg die Änderung Nr 14 des ÖEK im Wesentlichen damit, dass ein Bedarf an Bauland zur Schaffung von Wohnraum bestehe, der mit der bestehenden Widmungslage nicht gedeckt werden könne. Dieser Annahme des fehlenden Bedarfs wurde im Änderungsverfahren von der Erstbeschwerdeführerin und dem Zweitbeschwerdeführer entgegnet, ein solcher Bedarf bestehe nicht und unmittelbar im Bereich der umgewidmeten Fläche stünden leere Bauplätze zur Verfügung. Auch die Oberösterreichische Landesregierung als Aufsichtsbehörde führte Baulandreserven im Umgebungsbereich der geplanten Umwidmung an. Im Gemeinderatsbeschluss vom 17. Oktober 2007 begründete der Gemeinderat die Änderung des ÖEK – aus der derzeitigen Sicht des Verfassungsgerichtshofes – einzig mit der Wiedergabe einer allgemein gehaltenen Stellungnahme des Bauausschusses, wonach 'für die bevölkerungsmäßige Weiterentwicklung der Gemeinde [...] nur noch in sehr bescheidenem Ausmaß Bauland zur Verfügung' stehe. Mit den von der Erstbeschwerdeführerin und dem Zweitbeschwerdeführer vorgelegten Daten zur verfügbaren Baulandreserve im Gemeindegebiet wie auch dem Vorbringen, dass unmittelbar in Umgebung des Widmungsbereiches ausreichend unbebaute Bauplätze zur Verfügung stünden, dürfte sich der Gemeinderat nicht auseinandergesetzt haben.

Im Verordnungsprüfungsverfahren wird zu klären sein, ob der Gemeinderat der Marktgemeinde Altenberg die Umwidmung des ÖEK betreffend das Grundstück Nr 951/28, KG Katzgraben, in einer § 36 Abs 6 OÖ ROG 1994 entsprechenden Weise begründet hat.

3.3. Der Verfassungsgerichtshof hegt angesichts der ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen in Hinblick auf § 36 Abs 6 OÖ ROG 1994 das weitere Bedenken, dass aus diesen Unterlagen nicht ersichtlich ist, in welcher Form die Marktgemeinde Altenberg die nach § 36 Abs 6 OÖ ROG 1994 erforderliche Interessenabwägung vorgenommen hat. Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass eine solche Abwägung der öffentlichen Interessen mit den Interessen Dritter gänzlich unterblieben sein könnte (vgl. zum Erfordernis der Interessenabwägung auch VfGH 17.9.2013, V41/2013).

3.4. Angesichts der Verhandlungsschrift der Gemeinderatssitzung vom 13. Dezember 2006 besteht zudem Grund zur Annahme, dass die Marktgemeinde Altenberg schon bei der Einleitung des Änderungsverfahrens zum ÖEK von nicht vom Gesetz getragenen Erwägungen ausgegangen sein könnte (vgl. VfSlg 14.378/1995 mwN zum Verstoß gegen den Gleichheitssatz, wenn Planungsmaßnahmen unsachliche Erwägungen zugrunde liegen). Aus der Verhandlungsschrift ist derzeit nicht ersichtlich, aus welchem sachlichen Grund der Gemeinderat das Umwidmungsverfahren gerade hinsichtlich des Grundstücks Nr 951/28, KG Katzgraben, einleitete, während in der selben Sitzung Umwidmungsansuchen teils mit der Begründung abgelehnt wurden, es bestünde kein Bedarf an der Widmung neuen Baulands. Im Verordnungsprüfungsverfahren wird daher zu klären sein, von welchen Erwägungen die Marktgemeinde Altenberg bei der Umwidmung des Grundstücks Nr 951/28, KG Katzgraben, ausgegangen ist und ob diese mit dem Gleichheitssatz vereinbar sind.

4. Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen den in Prüfung gezogenen Planungsbereich des Flächenwidmungsteiles Nr 4 des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Altenberg in der Fassung der Änderung Nr 68 folgende Bedenken:

4.1. Die bereits unter Pkt. 3. dargelegten Bedenken zur Änderung des ÖEK erstrecken sich auch auf die Änderung des

Flächenwidmungsteiles des Flächenwidmungsplanes, mit der die Umwidmung des Grundstücks Nr 951/28, KG Katzgraben, von Grünland in Wohngebiet vollzogen wurde. Auch hier geht der Verfassungsgerichtshof vorläufig von einer mangelnden Erhebung des Baulandbedarfs, von einer §36 Abs6 OÖ ROG 1994 nicht genügenden Begründung der Widmungsänderung durch den Gemeinderat, von einer möglicherweise mangelhaft vorgenommenen Interessenabwägung und von möglicherweise unsachlichen Gründen für die Widmungsänderung aus. In diesem Zusammenhang ist auch auf den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 22. Oktober 2008 zu verweisen, mit dem die Änderung Nr 14 des ÖEK genehmigt wurde. In diesem Bescheid führte die Oberösterreichische Landesregierung aus, eine Umsetzung des ÖEK in den Flächenwidmungsteil des Flächenwidmungsplanes könne – unter anderem – nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass der örtliche Bedarf für die Schaffung von Baugrundstücken gegeben sei.

4.2. Der Verfassungsgerichtshof übersieht in diesem Zusammenhang nicht, dass dem Bauausschuss der Marktgemeinde Altenberg vom 8. Februar 2010 ein als 'Baulandbilanz – Entwicklung' bezeichnetes Dokument zur Kenntnis gebracht wurde, aus dem sich die Entwicklung der Baulandreserven in der Marktgemeinde Altenberg während der Jahre 2000 bis 2009 ersehen lässt und ausgehend von demografischen Entwicklungen und Erfahrungswerten ein Bedarf für die folgenden 10 Jahre ermittelt wurde. Im Verordnungsprüfungsverfahren wird zu klären sein, ob diese Überlegungen dem weiteren Änderungsverfahren zu Grunde lagen und es sich bei diesem Dokument um 'Planungsunterlagen' iSd §36 Abs6 OÖ ROG 1994 handelt und ob der Gemeinderat der Marktgemeinde Altenberg damit die nach §36 Abs6 OÖ ROG 1994 erforderliche Begründung der Widmungsänderung dargelegt hat.

4.3. Zuletzt besteht das Bedenken, dass nach einer allfälligen Aufhebung des im Verordnungsprüfungsverfahren in Prüfung gezogenen Teiles des ÖEK durch den Verfassungsgerichtshof dem Flächenwidmungsteil, soweit er sich auf das Grundstück Nr 951/28, KG Katzgraben, bezieht, die Grundlage fehlen könnte.

5. Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen den in Prüfung gezogenen Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr 62 der Marktgemeinde Altenberg folgende Bedenken:

5.1. Zunächst geht der Verfassungsgerichtshof hinsichtlich der Verordnungsqualität des Bebauungsplanes – in Übereinstimmung mit der bescheiderlassenden Behörde – vorläufig von folgenden Erwägungen aus:

5.1.1. Rechtsverordnungen müssen, um rechtliche Existenz zu erlangen, jedenfalls in einer ein Mindestmaß an Publizität gewährleistenden Form behördlich kundgemacht werden (s. etwa VfSlg 6422/1971, 6945/1972, 7086/1973, 7281/1974, 7375/1974, 8350/1978, 8351/1958, 8997/1980 und 9247/1981; vgl. etwa auch Ringhofer, Die österreichische Bundesverfassung [1977], S 278 f.), und zwar so, dass die Normadressaten von ihrem Inhalt Kenntnis erlangen können (s. etwa VfSlg 2828/1955, 4320/1962, 9535/1982; vgl. auch VfSlg 11.624/1988, wonach es ausreicht, dass der in Frage stehende behördliche Akt faktisch bekannt und von den Normadressaten zur Kenntnis genommen wurde).

5.1.2. Auf Grundlage des vom Gemeinderat der Marktgemeinde Altenberg am 14. Dezember 2011 gefassten Beschlusses über die 'Bebauungsplanstudie Nr 62 (Föhrenweg)' wurde das Plandokument 'Bebauungsplan Nr 62' im Gemeindeamt zur allgemeinen Ansicht aufgelegt und den Käufern der davon betroffenen Liegenschaften übermittelt. In der Begründung des Baubewilligungsbescheides vom 26. November 2012 des Bürgermeisters der Marktgemeinde Altenberg führte dieser in der Begründung aus, dass das eingereichte Projekt 'vollinhaltlich dem zwar nicht rechtskräftigen – jedoch von den Bauwerbern einzuhaltenden – Bebauungsplan' entspreche.

5.1.3. Vor diesem Hintergrund geht der Verfassungsgerichtshof vorläufig davon aus, dass der Bebauungsplan einerseits das entsprechende Mindestmaß an Publizität erlangt haben dürfte, um als Rechtsverordnung in rechtliche Existenz getreten zu sein, und andererseits den für die Qualifikation eines Rechtsaktes als Verordnung notwendigen normativen Inhalt aufweisen dürfte (vgl. zu Letztem etwa VfSlg 8647/1979, 13.632/1993, 15.061/1997, 17.244/2004 und 18.112/2007).

5.2. Gemäß §94 Abs3 OÖ GemO 1991 ist die Kundmachung einer Verordnung der Gemeinde vom Bürgermeister binnen zwei Wochen nach der Beschlussfassung durch Anschlag an der Gemeindeamtstafel durchzuführen. Nach den dem Verfassungsgerichtshof vorliegenden Unterlagen wurde der Bebauungsplan am 14. Dezember 2011 vom Gemeinderat beschlossen, ein Anschlag an der Amtstafel dürfte jedoch unterblieben sein; der Bebauungsplan wurde anscheinend lediglich im Gemeindeamt aufgelegt und betroffenen Bauwerbern persönlich übermittelt. Aus diesem Grund geht der Verfassungsgerichtshof vorläufig davon aus, dass der Bebauungsplan wegen nicht gehöriger Kundmachung gesetzwidrig sein könnte.

5.3. Darüber hinaus bestehen gegen den Bebauungsplan folgende Bedenken:

5.3.1. Gemäß §33 Abs1 OÖ ROG 1994 ist die Absicht, einen Bebauungsplan neu zu erlassen oder grundlegend zu überprüfen, vom Bürgermeister durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel mit der Aufforderung kundzumachen, dass jeder, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist seine Planungsinteressen dem Gemeindeamt (Magistrat) schriftlich bekannt geben kann. Gibt die Gemeinde regelmäßig ein amtliches Mitteilungsblatt heraus, hat die Kundmachung auch dort zu erfolgen. Nach Beschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat hat die Gemeinde den in §33 Abs2 OÖ ROG 1994 bezeichneten Stellen innerhalb von acht Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Gemäß §33 Abs3 OÖ ROG 1994 ist vor Beschlussfassung eines Bebauungsplanes der Plan durch vier Wochen zur öffentlichen Einsichtnahme beim Gemeindeamt (Magistrat) aufzulegen. Die Eigentümer jener Grundstücke, an deren Flächenwidmung oder Bebaubarkeit sich Änderungen ergeben, sind von der Planaufgabe nachweislich zu verständigen.

Aus den dem Verfassungsgerichtshof vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass ein Anschlag an der Amtstafel über die Absicht der Erlassung eines Bebauungsplanes gemäß §33 Abs1 OÖ ROG 1994 stattgefunden hätte. Es ist weiters nicht ersichtlich, dass eine Beschlussfassung des Planentwurfs durch den Gemeinderat stattgefunden hätte und den in §33 Abs2 OÖ ROG 1994 bezeichneten Stellen Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt worden wäre. Auch eine Auflage vor Beschlussfassung des Bebauungsplanes gemäß §33 Abs3 OÖ ROG 1994 ist für den Verfassungsgerichtshof anhand der ihm vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Zwar bewirken (kleinere) Verstöße gegen Formvorschriften bei der Auflage von Entwürfen und der Verständigung darüber dann (noch) keine Gesetzwidrigkeit des Zustandekommens des Planes, wenn dadurch die Unterrichtung der betroffenen Gemeindebürger über die beabsichtigten Planungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt wird (vgl. VfSlg 8463/1978, 9150/1981, 10.208/1984, 12.785/1991 und 13.967/1994); von solchen unbeachtlichen Verstößen ist aber bei völliger Außerachtlassung der Formvorschriften für die Erlassung eines Bebauungsplanes nicht auszugehen. Der Verfassungsgerichtshof geht daher vorläufig davon aus, dass der Bebauungsplan auch wegen der Missachtung der Verfahrensvorschriften für seine Erlassung in §33 OÖ ROG 1994 gesetzwidrig sein könnte.

5.3.2. Gegen den Bebauungsplan bestehen auch die Bedenken, dass nach einer allfälligen (teilweisen) Aufhebung des ÖEK bzw. des Flächenwidmungsteiles des Flächenwidmungsplanes durch den Verfassungsgerichtshof im Verordnungsprüfungsverfahren auch dem Bebauungsplan hinsichtlich des Grundstücks Nr 951/28, KG Katzgraben, die Grundlage entzogen sein könnte."

4. Die Oberösterreichische Landesregierung erstattete eine Äußerung, in der sie beantragt, der Verfassungsgerichtshof möge aussprechen, dass die in Prüfung gezogenen Verordnungsbestimmungen nicht gesetzwidrig seien. Sie tritt den im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken insbesondere hinsichtlich der Änderung des ÖEK und des Flächenwidmungsteiles des Flächenwidmungsplanes wie folgt entgegen:

"1. Örtliches Entwicklungskonzept Nr 1, Änderung Nr 14

Zu den Bedenken des Verfassungsgerichtshofes gegen das in Prüfung gezogene örtliche Entwicklungskonzept Nr 1 der Marktgemeinde Altenberg in der Fassung der Änderung Nr 14:

Der Verfassungsgerichtshof begründet seine Bedenken zunächst mit der Annahme, der Gemeinderat habe sich mit den von der Erstbeschwerdeführerin und dem Zweitbeschwerdeführer vorgelegten Daten zur verfügbaren Baulandreserve im Gemeindegebiet wie auch dem Vorbringen, dass unmittelbar in Umgebung des Widmungsbereichs ausreichend unbebaute Bauplätze zur Verfügung stünden, nicht auseinandergesetzt.

Dazu darf zunächst bemerkt werden, dass es bei der Darstellung der geplanten Siedlungsentwicklung im örtlichen Entwicklungskonzept, anders als bei der konkreten Umsetzung im Flächenwidmungsteil des Flächenwidmungsplans (§18 Abs1 Z1 Oö. ROG 1994) in erster Linie nicht auf den unmittelbar aktuell bestehenden Baulandbedarf, insbesondere auch nicht auf einen konkreten örtlichen Bedarf in einer bestimmten Umgebung ankommt, sondern das örtliche Entwicklungskonzept ist gemäß §18 Abs1 letzter Satz OÖ.ROG 1994 auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren auszulegen und verfolgt somit weiter gefasste generelle Ziele. Wie aus dem Ausschussbericht zu §18 (AB1994 zu §§18, 19 und 20) hervorgeht, ist es für das örtliche Entwicklungskonzept wesentlich, dass die Gemeinde die Möglichkeiten und Grenzen ihrer Entwicklung abschätzt, die Maßnahmen zur Erreichung der Ziele festlegt und diese Festlegungen begründet. Aus den Sitzungsunterlagen zum Gemeinderatsbeschluss vom 13. Dezember 2006, mit welchem das Verfahren zur Überarbeitung des örtlichen Entwicklungskonzepts eingeleitet wurde geht im Wesentlichen

hervor, dass die Vollzugspraxis gezeigt habe, dass zur Erreichung der örtlichen Planungsziele in verschiedenen Bereichen des ÖEK, Änderungen und Nachjustierungen notwendig sind. Baulanderweiterungsflächen seien zu eng gefasst worden, und dadurch eine sinnvolle Weiterentwicklung der Gemeinde teilweise nicht möglich. Das gewidmete Bauland im Gesamtausmaß von 250 Bauparzellen sei Großteils bereits verkauft und nicht bebaut. Das Vorhandensein unbebauter Baulandparzellen wird zwar nicht bestritten doch wird die mangelnde Baulandmobilität ausdrücklich beklagt. Von den 20 landwirtschaftlichen Grundeigentümern, welche noch gewidmetes Bauland zur Verfügung hätten, sei ein Großteil für Familienangehörige reserviert. Auch in der Stellungnahme des Ortsplaners vom 12. Dezember 2006 wird darauf hingewiesen, dass die Hauptziele für die Änderungen des ÖEK seitens der Gemeinde mit dem tatsächlichen Baulandbedarf für die Jugend von Altenberg bzw. zur Schaffung von verfügbaren Bauland begründet sei, da die derzeitigen Baulandreserven gegenüber dem bereits bebauten Bauland nur mehr 18,39 % betragen und ein Großteil dieser Reserven aufgrund Besitzerwechsel nicht mehr verfügbar sei. Es ist davon auszugehen, dass diese Aussagen auf Grundlage der von der Gemeinde auch damals bereits geführten Baulandbilanz basieren. Diese mit dem Jahr 1999 beginnende und regelmäßig aktualisierte Baulandstatistik enthält sowohl Zahlen über das Ausmaß unbebauter Baulandflächen als auch über den durch aktuelle Bauführungen erfolgten Verbrauch. Nicht zuletzt auf Basis dieser Unterlagen war die Ausgangslage und Erkenntnis der Gemeinde, dass verfügbares unbebautes Bauland zumindest nicht im ausreichenden Ausmaß vorhanden sei, jedenfalls nachvollziehbar, auch wenn eine unmittelbare Auseinandersetzung mit einzelnen im Beteiligungsverfahren eingegangenen Einwendungen der Betroffenen aus dem Verfahrensakt nicht erkennbar ist. Soweit der Gerichtshof hinsichtlich der Änderung Nr 14 des örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr 1 insofern Bedenken erhebt, als aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht ersichtlich sei, in welcher Form die Marktgemeinde Altenberg die nach §36 Abs6 Oö. ROG 1994 erforderliche Interessensabwägung vorgenommen hat und dabei vorläufig davon ausgeht, dass eine solche Abwägung der öffentlichen Interessen mit den Interessen Dritter gänzlich unterblieben sein könnte, darf auf die Verhandlungsschriften über die Sitzungen des Bauausschusses und des Gemeinderats, welche der Einleitung des Verfahrens vorangegangen sind und Grundlage für die Einleitung des Verfahrens waren, hingewiesen werden. So hat etwa der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28. Juni 2006 eine Liste von Kriterien (Checkliste) zur Prüfung der Voraussetzungen für eine Baulandwidmung einstimmig beschlossen. Dieser Kriterienkatalog war wohl die Grundlage für die Gemeinderatsbeschlüsse vom 28. Juni 2006 und vom 13. Dezember 2006. In der Gemeinderatssitzung vom 13. Dezember 2006 wurden von den eingegangenen 26 Ansuchen 15 positiv behandelt und 11 unter Hinweis auf die 'Checkliste' und die negative Beurteilung im Bauausschuss, negativ entschieden. Die zur Vertretung der in Prüfung gezogenen Verordnung berufene Behörde vertritt daher die Auffassung, dass zumindest was den im ÖEK-Teil des Flächenwidmungsplans vorgesehenen längerfristigen Spielraum an Baulandoptionen für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde betrifft, auch hinsichtlich des Grundstücks Nr 951/28, KG Katzgraben, kein wesentlicher Verfahrensfehler gegeben ist.

Flächenwidmungsplan Nr 4; Änderung Nr 68

Zu den vom Verfassungsgerichtshof gehegten Bedenken betreffend den Flächenwidmungsplanteil Nr 4 des Flächenwidmungsplans der Marktgemeinde Altenberg in der Fassung der Änderung Nr 68:

Auch hier geht der Gerichtshof vorläufig von einer mangelnden Erhebung des Baulandbedarfs, von einer §36 Abs6 Oö. ROG 1994 nicht genügenden Begründung der Widmungsänderung durch den Gemeinderat, von einer möglicherweise mangelhaft vorgenommenen Interessensabwägung und von möglicherweise unsachlichen Gründen für die Widmungsänderung aus.

[...]

Wie sich aus dem Beratungsverlauf des Bauausschusses und des Gemeinderates der Marktgemeinde Altenberg zur Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK Nr 14, Familie \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\* und \*\*\*\*\*, Föhrenweg) ergibt, war es stets Absicht der Gemeinde, den aktuellen Baulandbedarf durch Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zu decken. Dazu sollte ein Baulandsicherungsvertrag abgeschlossen werden, der einen Teil der Fläche Altenbergerinnen zu einem 'leistbaren' Preis als Baugrund zur Verfügung stellt. Wie aus den (parallel zum Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren) laufenden Beratungen des Bauausschusses und des Gemeinderats betreffend die Erstellung von Baulandsicherungsverträgen hervorgeht, stand der Gemeinde eine Liste von Bewerbern für Baugrund zur Verfügung. So geht aus der Verhandlungsschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats vom 29. Juni 2011 unter Tagesordnungspunkt 5.), lita Festlegung der weiteren Vorgangsweise für Schaffung von Bauland als



Information über Bewerber für Baugrund hervor, dass derzeit 29 Personen angemeldet seien, wobei etwa 24 Personen die Kriterien erfüllten. In Summe würde die Gemeinde ca. 17 bis 18 Bauparzellen haben, sodass sie davon ausgehen könne, dass entsprechend dem Bedarf, die Grundstücke an den Mann/die Frau kämen. Die Verhandlungsschrift über die Sitzung des Gemeinderats vom 18. Oktober 2011 enthält dazu auch eine Auflistung von 29 Bewerbern für Baugrundstücke. Im Lichte der Beratungen über die von der Gemeinde angestrebten Baulandverträge, kann davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der Flächenwidmungsplan-Änderung Nr 4/68 ein aktueller Baulandbedarf auch tatsächlich gegeben war. Aus Sicht der zur Vertretung der in Prüfung gezogenen Verordnung berufenen Landesregierung ist die nach §36 Abs6 Oö. ROG 1994 erforderliche Begründung der Widmungsänderung vorgelegen.

#### Bebauungsplan Nr62

Zu den Bedenken gegen den in Prüfung gezogenen Planungsbereich des Bebauungsplans Nr 62 der Marktgemeinde Altenberg:

Was den auch aus der Sicht der Aufsichtsbehörde offenbar nicht entsprechend den Verfahrensbestimmungen des §33 Oö. ROG 1994 erstellten und nicht ordnungsgemäß kundgemachten Bebauungsplan 'Bebauungsplan Studie Nr 62 (Föhrenweg)' betrifft, kann den Bedenken des VfGH soweit dieser Bebauungsplan-Studie eine Verbindlichkeit im Rahmen der baubehördlichen Vollziehung zuzubilligen ist, gewiss nicht entgegengetreten werden. Allerdings wäre zu bedenken, dass die festzustellenden, auf Außerachtlassung der entsprechenden Formvorschriften beruhenden Verfahrensmängel auch auf jeden, vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplanentwurf bis hin zu dessen ordnungsgemäßer Kundmachung zutreffen würden. Ungeachtet der zweifellos aus der Sicht des Rechtsstaatsgebots bestehenden Problematik bei der (allfälligen verbindlichen) Vollziehung einer solchen fehlerhaften Norm, hätte der Gemeinderat im Bedarfsfall jederzeit die Möglichkeit die sich aus dem Bebauungsplanentwurf ergebenden Grundzüge der künftigen Planung durch Erlassung einer Verordnung gemäß §45 Abs1 Oö. Bauordnung 1994 LGBl Nr 66/1994 in der Fassung LGBl Nr 34/2013 (Neuplanungsgebiet), ohne erheblichen Verfahrensaufwand für verbindlich zu erklären. Aus der, den Anlass des gegenständlichen Verordnungsprüfungsverfahrens bildenden Beschwerde ergibt sich im Übrigen kein Hinweis, durch welchen konkreten Inhalt des Bebauungsplanentwurfs eine Verletzung subjektiver Rechte der Beschwerdeführer erfolgt sein soll. Insbesondere ist auch nicht erkennbar, durch welche konkrete, von den Bestimmungen des Oö. Bautechnikgesetzes 1994 abweichende Regelung des (hier ohnehin nicht zwingend gemäß §31 Abs1 zu erlassenden) Bebauungsplans eine Beeinträchtigung subjektiver Rechte erfolgt ist.

Nach Auffassung der zur Vertretung der Verordnung berufenen Behörde müssten die erhobenen Bedenken nicht zwingend zu einer Aufhebung des in Prüfung gezogenen Gemeinderatsbeschlusses (Bebauungsplan Nr 62 der Marktgemeinde Altenberg) führen."

5. Die Marktgemeinde Altenberg erstattete eine Äußerung, in der sie den im Prüfungsbeschluss geäußerten Bedenken wie folgt entgegnet:

"Über die, in der Gemeinderatssitzung der Marktgemeinde Altenberg vom 13.12.2006 beschlossenen ÖEK-Erweiterungsflächen, wurde bereits vorher in den Bauausschusssitzungen Nr 22 vom 13.02.2006, Nr 23 vom 08.05.2006, Nr 25 vom 20.06.2006 und Nr 28 vom 04.12.2006 beraten.

Aus den Bauausschussprotokollen der o.g. Sitzungen ist ersichtlich, dass sich der Bauausschuss der Marktgemeinde Altenberg sehr wohl und eingehend mit den anschließend im Gemeinderat beschlossenen ÖEK-Änderungen auseinandergesetzt hat.

Weshalb es in dieser Sitzung auch Ablehnungen gegeben hat, lässt sich dadurch erklären, dass viele der beantragten Umwidmungen gegen die vom Bauausschuss festgelegten Checkliste (Bauausschuss 20.06.2006) gesprochen haben (Flächen in regionaler Grünzone, Flächen in Gefahrenzonenbereichen, zu geringe Abstände zu gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben, kein direkter Anschluss an bestehende Wohnsiedlungsgebiete, unzureichende Baulandeignung, etc.).

Weiters hat man bei den Ausweisungen für Wohngebiet im Bereich Föhrenweg (Parz. Nr 957, 951/28, 951/3, 951/26, 951/27, ... ) sicher die Vorteile einer kompakten, infrastrukturellen Erschließung (viele Parzellen - günstigere Aufschließungskosten durch Kanal/Wasser/Straße) die Nähe zum Ort und auch die Bereitschaft zum sofortigem Verkauf der Baugründe gesehen.

Aus diesen Gründen hat man auch Flächen, welche zwar ebenfalls in annähernd gleicher Ortsnähe liegen aber vom Ausmaß her kleiner gewesen wären und sicherlich höhere Infrastrukturkosten verursacht hätten, abgelehnt.

Die Ablehnungsbegründungen sind aber leider in diesen Punkten nicht ganz treffend formuliert. Der Ablehnungsgrund für die Parzelle 1560/2 im Ausmaß von ca. 3000m<sup>2</sup> hätte folgendermaßen lauten können: Der Bedarf in den kommenden 10 Jahren, bzw. im dzt. Planungszeitraum erscheint nicht gegeben, da andere Flächen im Gemeindegebiet von Altenberg besser für eine Siedlungserweiterung in Frage kommen.

Dass in der Marktgemeinde Altenberg der Bedarf an verfügbarem Bauland zweifelsfrei besteht, kann hiermit nur nochmals bestätigt werden. Die im Zuge der Flächenwidmung begonnene Liste- Eintragung von Altenbergern und Altenbergerinnen, welche auf der Suche nach verfügbarem Bauland sind - wird bis dato weitergeführt und trotz der Tatsache das im dortigen Siedlungsbereich fünfzehn junge Familien aus Altenberg einen Bauplatz erhalten haben stehen noch immer 54 Personen, bzw. Familien auf dieser Liste [...].

Weiters ist aus der von Seiten des Bauamtes geführten Wahn-Baulandbilanz (Erst-Erstellung 23.10.1999) ersichtlich, dass in den letzten Jahren nur sehr wenige bestehende Bauparzellen bebaut wurden. Zum Beispiel sind im Jahr 2011 von 15 neu errichteten Häusern nur 8 Bauparzellen bebaut worden, welche nicht erst vor kurzem neu als Bauland gewidmet wurden.

Von Seiten der Marktgemeinde Altenberg kann auch bestätigt werden, dass in unmittelbarer Nähe zur ÖEK-Änderung Nr 14 noch bestehendes, unbebautes Bauland vorhanden ist. Der Marktgemeinde Altenberg ist nicht bekannt, dass dieses Bauland auch zum Verkauf angeboten wird, da teilweise Bauland gehortet und als Sicherstellung Verwendung findet.

Durch die geführte Baulandbilanz, bzw. Aufzeichnung der an Bauland interessierten Altenberg/innen, welche vor bzw. im Verfahren erfasst wurde, ist die Marktgemeinde Altenberg der Meinung eine ausreichende Grundlagenforschung bzw. Interessenabwägung in den zahlreichen Bauausschüssen durchgeführt zu haben.

In Bezug auf die vom Gemeinderat einstimmig beschlossene Bebauungsplanstudie Nr 62 teilt die Marktgemeinde Altenberg mit, dass diese Studie nur als Grundlage einer möglichen Bebauung dient. Diese Richtlinie hat unbestreitbar ein gewisses Maß an Publizität erreicht, wird aber von den bisherigen Bauwerbern akzeptiert und auch eingehalten."

6. Die im Anlassfall beschwerdeführenden Parteien erstatteten eine Äußerung, in der sie im Wesentlichen vorbringen, dass für die in Prüfung gezogene Änderung des ÖEK der von der Gemeinde angegebene Baulandbedarf nicht vorgelegen sei. Dies sei von den Beschwerdeführern wie auch der Oberösterreichischen Landesregierung im Verordnungserlassungsverfahren eingewendet worden. Die Gemeinde habe sich zudem mit der Kostenbelastung hinsichtlich der Erschließung des neuen Baulandes nur unzureichend auseinandergesetzt. Es fehle daher an einer §36 Abs6 OÖ ROG 1994 entsprechenden Begründung. Die Änderung des ÖEK sei zudem gleichheitswidrig, weil sie auf unsachlichen Überlegungen beruhe. Diese Bedenken erstreckten sich auch auf den Flächenwidmungsteil des Flächenwidmungsplanes.

## II. Rechtslage

1. Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1994 (OÖ ROG 1994), LGBl 114/1993 idF LGBl 73/2011, (die davor anzuwendenden Fassungen der Novellen LGBl 1/2007 und LGBl 102/2009 unterscheiden sich unter dem Blickwinkel des vorliegenden Falles von der zitierten Fassung der Novelle LGBl 73/2011 nur unmaßgeblich und sind deshalb hier aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht angeführt) lauten:

"§18

Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept

(1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung den Flächenwidmungsplan zu erlassen, weiterzuführen und regelmäßig zu überprüfen. Der Flächenwidmungsplan besteht aus

1. dem Flächenwidmungsteil und
2. dem örtlichen Entwicklungskonzeptteil (örtliches Entwicklungskonzept).

Das örtliche Entwicklungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren, der Flächenwidmungsteil auf einen solchen von fünf Jahren auszulegen.

(2) Das örtliche Entwicklungskonzept hat als Grundlage der übrigen Flächenwidmungsplanung die längerfristigen Ziele und Festlegungen der örtlichen Raumordnung zu enthalten.

(3) Das örtliche Entwicklungskonzept besteht aus einer zeichnerischen Darstellung (Funktionsplan) und ergänzenden textlichen Festlegungen; es hat jedenfalls grundsätzliche Aussagen zu enthalten über:

1. das Baulandkonzept, das

a) den künftigen Baulandbedarf,

b) die räumliche und funktionelle Gliederung des Baulands im Hinblick auf die künftige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung einschließlich der Festlegung von Funktionen und Entwicklungszielen,

c) die technische und soziale Infrastruktur und

d) die Sicherung eines wirksamen Umweltschutzes

festlegt; die abschätzbare Entwicklung möglicher Baulanderweiterungen ist im Funktionsplan darzustellen;

2. das Verkehrskonzept mit den geplanten Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde im Bereich der örtlichen Verkehrserschließung;

3. das Grünlandkonzept, das

a) die natürlichen Voraussetzungen und Umweltbedingungen,

b) die landschaftlichen Vorrangzonen unter besonderer Berücksichtigung der Ökologie, des Landschaftsbildes und der Landwirtschaft,

c) die Frei- und Erholungsflächen und

d) die Neuaufforstungsgebiete

festlegt.

(4) Der Flächenwidmungsplan darf den Raumordnungsprogrammen und Verordnungen gemäß §11 Abs6 nicht widersprechen.

(5) In Übereinstimmung mit den Zielen und Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist im Flächenwidmungsteil (Abs1 zweiter Satz Z1) für das gesamte Gemeindegebiet auszuweisen, welche Flächen als Bauland (§21 bis §23), als Verkehrsflächen (§29) oder als Grünland (§30) gewidmet werden. Die Gemeinde hat dabei auf Planungen benachbarter Gemeinden und anderer Körperschaften öffentlichen Rechtes sowie auf raumbedeutsame Maßnahmen anderer Planungsträger möglichst Bedacht zu nehmen.

(6) Für verschiedene räumlich übereinanderliegende Ebenen desselben Planungsraumes können verschiedene Widmungen festgelegt werden.

(7) Bei der Erlassung, Änderung oder regelmäßigen Überprüfung des Flächenwidmungsplanes hat die Gemeinde festgelegte Planungen des Bundes und des Landes zu berücksichtigen; solche Planungen sind überdies im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen; dies gilt für festgelegte Flächennutzungen (wie Flugplätze, Eisenbahnen, Bundesstraßen, Verkehrsflächen des Landes, Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung, Ver- und Entsorgungsleitungen) und Nutzungsbeschränkungen (wie Bannwälder, wasserrechtliche Schutz- und Schongebiete, Schutzzonen für Straßen, Sicherheitszonen für Flugplätze, Bauverbots- und Feuerbereiche bei Eisenbahnen, Naturschutzgebiete, Objekte unter Denkmalschutz, Schutzstreifen für ober- und unterirdische Leitungen, Bergbauggebiete, Gefahrenzonenpläne gemäß Forstgesetz 1975 sowie festgelegte Hochwasserabflussgebiete). Auch für Flächen, auf denen überörtliche Planungen ersichtlich zu machen sind, sind Widmungen gemäß Abs5 festzulegen.

[...]

§31

Bebauungsplan

(1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes erforderlich ist. Bebauungspläne dürfen den Raumordnungsgrundsätzen, den Raumordnungsprogrammen, Verordnungen gemäß §11 Abs6 und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.

(2) Bei der Erlassung der Bebauungspläne ist die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der Gebäude und sonstigen Anlagen sowie gegebenenfalls das Maß der baulichen Nutzung möglichst so festzulegen, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Insbesondere ist auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne sowie auf die Erfordernisse des Umweltschutzes, insbesondere auch im Hinblick auf die Ermöglichung einer ökologischen Bauweise (z. B. Solaranlagen, Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser), der Hygiene und der Feuersicherheit Rücksicht zu nehmen.

(3) §20 gilt sinngemäß.

§32

Inhalt des Bebauungsplanes

(1) Der Bebauungsplan hat auszuweisen und festzulegen:

1. die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes und die Darstellung seiner Lage im Gemeindegebiet;
2. die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen sowie die Darstellung von überörtlichen Planungen;
3. die Fluchtlinien (Abs3);
4. die Gebäudehöhe (Abs4);
5. den Verlauf und die Breite der Verkehrsflächen; nach Erfordernis auch die Angabe der Breite von Fahrbahnen und Gehsteigen;
6. die Art der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Energieversorgung;
7. bestehende Bauten und Anlagen.

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)