

# TE Vfgh Erkenntnis 2015/2/27 V123/2014 ua

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.02.2015

## Index

L8000 Raumordnung

## Norm

B-VG Art18 Abs2

B-VG Art139 Abs1 / Präjudizialität

Oö RaumOG 1994 §18 Abs5, §21, §22, §30, §31, §32

Oö PlanzeichenV, LGBl 46/2008 Anlage 2

Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Ansfelden, Flächenwidmungsteil Nr 4 idF der Änderung Nr 4.56 vom 10.05.2012

Bebauungsplan Nr 126.00, "Betriebsbaugebiet Lell", des Gemeinderates der Stadtgemeinde Ansfelden vom 11.05.2009

## Leitsatz

Teilweise Aufhebung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Ansfelden hinsichtlich der Umwidmung von als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen in Grünland wegen Widerspruchs zu den Festlegungen im örtlichen Entwicklungskonzept; Aufhebung des Bebauungsplanes wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan

## Spruch

I. Der Flächenwidmungsteil Nr 4 des Flächenwidmungsplans der Stadtgemeinde Ansfelden in der Fassung der Änderung Nr 4.56, beschlossen im Gemeinderat der Stadtgemeinde Ansfelden am 10. Mai 2012, aufsichtsbehördlich genehmigt durch Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 1. Juni 2012, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel am 11. Juni 2012, soweit er sich auf die von der Änderung Nr 4.56 erfassten Flächen bezieht, wird als gesetzwidrig aufgehoben.

II. Der Bebauungsplan Nr 126.00 "Betriebsbaugebiet Lell", beschlossen im Gemeinderat der Stadtgemeinde Ansfelden am 11. Mai 2009, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 7. Juni 2009, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel am 14. Juni 2009, soweit er sich auf jene Fläche bezieht, die zwischen der als "Standortgerechter Gehölz- und Gebüschstreifen" ausgewiesenen Fläche und den Grundstücken Nr 3292 und Nr 2765/2, KG Ansfelden, liegt, 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 E1245/2014 eine auf Art 144 B-VG gestützte Beschwerde anhängig, der folgender Sachverhalt zugrunde liegt:

1.1. Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Ansfelden erteilte dem Bauwerber mit Bescheid vom 12. März 2013 die Baubewilligung für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Einstellhalle auf dem Grundstück Nr 2765/8, KG Ansfelden, unter Vorschreibung von Bedingungen, Befristungen und Auflagen. Von Nachbarn des Baugrundstücks erhobene Einwendungen – unter anderem solche des Beschwerdeführers des Anlassverfahrens – wurden in diesem Bescheid ab- bzw. zurückgewiesen.

1.2. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer des Anlassverfahrens Berufung, in welcher er unter anderem ausführte, für das Baugrundstück liege ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, der einer Bewilligung des Bauvorhabens entgegenstehe und im Bauverfahren nicht berücksichtigt worden sei.

1.3. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Ansfelden wies die Berufung des Beschwerdeführers des Anlassverfahrens mit Bescheid vom 24. Juni 2013 als unbegründet ab und verwies darin auf die "materielle Unbeachtlichkeit der Bestimmungen des Bebauungsplans". Im Weiteren ging er auf die sonstigen Einwendungen des Beschwerdeführers des Anlassverfahrens ein.

1.4. Dagegen erhob der Beschwerdeführer des Anlassverfahrens Vorstellung, die ab dem 1. Jänner 2014 vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich als Beschwerde behandelt wurde. Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Vorstellung des Beschwerdeführers des Anlassverfahrens als unbegründet ab. Das Bauvorhaben sei mit der Widmung "Grünland" im Flächenwidmungsplan vereinbar und zur Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Bauwerbers auch erforderlich. Der für das Baugrundstück bestehende Bebauungsplan könne im Grünland keine Anwendung finden, weil er "völlig anderen Interessen" diene "und auch systematisch nicht in den spezifischen Regelungsbereich der Ordnung des Grünlandes" passe.

1.5. Dem Verfassungsgerichtshof stellte sich im Anlassverfahren die Sachlage hinsichtlich der Erlassung des Flächenwidmungsteils Nr 4 des Flächenwidmungsplans der Stadtgemeinde Ansfelden in der Fassung der Änderung Nr 4.56, beschlossen im Gemeinderat der Stadtgemeinde Ansfelden am 10. Mai 2012, aufsichtsbehördlich genehmigt durch Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 1. Juni 2012, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel am 11. Juni 2012, soweit er sich auf die von der Änderung Nr 4.56 erfassten Flächen bezieht, (ab hier: Flächenwidmungsteil) und des Bebauungsplans Nr 126.00 "Betriebsbaugebiet Lell", beschlossen im Gemeinderat der Stadtgemeinde Ansfelden am 11. Mai 2009, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 7. Juni 2009, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel am 14. Juni 2009, soweit er sich auf jene Fläche bezieht, die zwischen der als "Standortgerechter Gehölz- und Gebüschstreifen" ausgewiesenen Fläche und den Grundstücken Nr 3292 und Nr 2765/2, KG Ansfelden, liegt, (ab hier: Bebauungsplan) wie folgt dar:

1.5.1. In seiner Sitzung vom 11. Mai 2009 beschloss der Gemeinderat der Stadtgemeinde Ansfelden den Bebauungsplan Nr 126.00 "Betriebsbaugebiet Lell". Nach aufsichtsbehördlicher Genehmigung durch die Oberösterreichische Landesregierung mit Bescheid vom 7. Juni 2009 wurde der Bebauungsplan mit Anschlag an der Amtstafel am 14. Juni 2009 kundgemacht. In diesem Bebauungsplan ist jene Fläche, die nach den Einreichplänen des Bauverfahrens das Baugrundstück umfasst, als Wohngebiet mit offener Bauweise (zwei Vollgeschoße) ausgewiesen und ist ein bestehendes Wohngebäude eingezeichnet.

1.5.2. Mit Schreiben an das Stadtamt Ansfelden vom 15. August 2011 beantragte der Bauwerber "die Umwandlung des Grundstückes 2765/8 KG 45313 in land. Nutzung um das Bauvorhaben einer land. Einstellhalle zu realisieren".

1.5.3. Zu diesem Ansuchen erstattete der Stadtplaner der Stadtgemeinde Ansfelden eine Stellungnahme vom 5. September 2011, in welcher er im Wesentlichen Folgendes festhielt:

"[...]

- Das Planungsgebiet ist ca. 900 m<sup>2</sup> groß und liegt am nördlichen Siedlungsrand von Freindorf.
- Auf dem betreffenden Grundstück soll eine landwirtschaftliche Einstellhalle errichtet werden, dem die derzeitige Widmung Wohngebiet entgegensteht.

- Da das Planungsgebiet am Übergang zu den landwirtschaftlichen Kulturlächen liegt und somit keine widmungsstrukturellen Konflikte zu erwarten sind, wird die Änderung auch im Sinne der landwirtschaftlichen Entwicklung/Standortsicherung positiv beurteilt.
- Aufgrund der geringen Fläche des Planungsgebietes, kann aus h.o. Sicht eine Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes unterbleiben.
- Das Interesse des Gemeinwohls wird mit der (land-)wirtschaftlichen Entwicklung/Standortsicherung begründet. [...]"

In einer weiteren Stellungnahme vom 23. November 2011 traf der Stadtplaner der Stadtgemeinde Ansfelden noch folgende Ausführungen:

"[...]"

- Jede Baulandwidmung wird letztlich von Grünland oder Verkehrsfläche begrenzt; die Nachbarschaft von landwirtschaftlicher Nutzung zu Wohnnutzung stellt demnach eine übliche Widmungsabfolge/Widmungsstruktur dar, die entweder als angenehm oder als störend wahrgenommen werden kann.
- Die Einschränkungen widmun[g]sgemäßer Nutzungen durch entsprechende Indizes im Flächenwidmungsplan stellt eine äußerst problematische Vorgangsweise dar, da ein Rechtsanspruch auf widmungsgemäße Nutzung besteht und beispielsweise eine Einschränkung der Tierhaltung im landwirtschaftlichen Grünland die Widmung an sich konterkariert.
- Grundsätzlich sollen Widmungen gemäß O.ö. ROG bzw. Planzeichenverordnung gewählt werden, da anlassbezogene 'Widmungskonstrukte' fast immer massive rechtliche Unsicherheit in sich bergen.
- Letztlich wird auch auf die allgemein geltenden Rechtsvorschriften zur Einschränkung von Emissionen hingewiesen.
- Im Zuge eines konkreten Bauverfahrens können selbstverständlich die in den relevanten Rechtsvorschriften vorgesehenen Nachbarschaftsrechte wahrgenommen und entsprechend umgesetzt werden."

1.5.4. In seiner Sitzung vom 15. Dezember 2011 beschloss der Gemeinderat der Stadtgemeinde Ansfelden die "Einleitung des raumordnungsrechtlichen Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr 4 für die Grundstücke 2765/8 und Teilen der Parzelle 2765/5 (beide KG Ansfelden) in 'für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen'". Der Beschlussfassung lag ein Amtsbericht zugrunde, in dem der Antrag des Bauwerbers auf Umwidmung, die Stellungnahmen des Stadtplaners sowie der bisherige Verfahrensgang im Gemeinderat wiedergegeben sind.

1.5.5. Mit Anschlag an der Amtstafel vom 13. Jänner 2012 wurde die Einleitung des Änderungsverfahrens gemäß §33 Abs1 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 (OÖ ROG 1994) kundgemacht. In der Folge wurden die in §33 Abs2 OÖ ROG 1994 genannten Stellen von der Einleitung verständigt.

1.5.6. Im Stellungnahmeverfahren erstatteten mehrere Eigentümer von Nachbargrundstücken zum Baugrundstück – unter anderem der Beschwerdeführer – Äußerungen, in denen sie sich gegen die Umwidmung wandten und dabei insbesondere Emissionen auf Grund des geplanten Bauvorhabens befürchteten.

1.5.7. Mit Anschlag an der Amtstafel vom 19. März 2012 wurde "die Änderung Nr 4.56 zum Flächenwidmungsplan Nr 4 mit der Bezeichnung 'Lell-Freindorfer Straße'" zur Einsicht aufgelegt und die Anrainer davon schriftlich verständigt. In der Folge erstattete der Beschwerdeführer eine weitere Stellungnahme, in welcher er im Wesentlichen auf den Inhalt der bereits erstatteten Stellungnahmen verwies.

1.5.8. In seiner Sitzung vom 10. Mai 2012 beschloss der Gemeinderat der Stadtgemeinde Ansfelden die "Verordnung der Flächenwidmungsplanänderung Nr 4.56 'Lell-Freindorfer Straße'". In dem der Verhandlungsschrift angeschlossenen Amtsbericht sind der Verfahrensgang des Verordnungserlassungsverfahrens und die darin erstatteten Stellungnahmen wiedergegeben.

1.5.9. Mit Bescheid vom 1. Juni 2012 genehmigte die Oberösterreichische Landesregierung die "vorgelegte Änderung Nr 56 zum Flächenwidmungsplan Nr 4" der Stadtgemeinde Ansfelden.

1.5.10. Mit Anschlag an der Amtstafel am 11. Juni 2012 wurde die Änderung Nr 4.56 "Lell – Freindorfer Straße" des Flächenwidmungsteils Nr 4 des Flächenwidmungsplans der Stadtgemeinde Ansfelden kundgemacht. Aus der planlichen Darstellung des Flächenwidmungsteils ergibt sich für die von dieser Änderung erfasste Fläche die Widmung

"Grünland". Diese Fläche weist keine Grundstücksnummern auf und liegt nördlich eines – ebenfalls ohne Grundstücksnummern bezeichneten – Straßenzugs sowie östlich des als Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücks Nr 2765/2 und südlich einer als Grünland ausgewiesenen Fläche.

2. Bei der Behandlung der Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsteils Nr 4 des Flächenwidmungsplans der Stadtgemeinde Ansfelden in der Fassung der Änderung Nr 4.56, beschlossen im Gemeinderat der Stadtgemeinde Ansfelden am 10. Mai 2012, aufsichtsbehördlich genehmigt durch Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 1. Juni 2012, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel am 11. Juni 2012, soweit er sich auf die von der Änderung Nr 4.56 erfassten Flächen bezieht, und des Bebauungsplans Nr 126.00 "Betriebsbaugebiet Lell", beschlossen im Gemeinderat der Stadtgemeinde Ansfelden am 11. Mai 2009, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 7. Juni 2009, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel am 14. Juni 2009, soweit er sich auf jene Fläche bezieht, die zwischen der als "Standortgerechter Gehölz- und Gebüschstreifen" ausgewiesenen Fläche und den Grundstücken Nr 3292 und Nr 2765/2, KG Ansfelden, liegt, entstanden. Der Verfassungsgerichtshof hat daher am 2. Dezember 2014 beschlossen, diese Verordnungen von Amts wegen auf ihre Gesetzmäßigkeit zu prüfen.

3. Der Verfassungsgerichtshof ging in seinem Prüfungsbeschluss vorläufig davon aus, dass die Beschwerde zulässig ist und das Landesverwaltungsgericht bei der Erlassung des angefochtenen Erkenntnisses den Flächenwidmungsteil denkmöglich angewendet hat bzw. den Bebauungsplan anzuwenden gehabt hätte und auch der Verfassungsgerichtshof diese Verordnungen bei seiner Entscheidung über die Beschwerde anzuwenden hätte. Zur Anwendbarkeit des Bebauungsplans führte der Verfassungsgerichtshof im Prüfungsbeschluss Folgendes aus:

"Hinsichtlich des Bebauungsplans ging das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich davon aus, dass dieser auf das Baugrundstück seit dessen Umwidmung von Bau- in Grünland im Flächenwidmungsteil nicht mehr anzuwenden sei, weil der Bebauungsplan 'systematisch nicht in den spezifischen Regelungsbereich der Ordnung des Grünlandes' passe. Für den Verfassungsgerichtshof ist jedoch vorläufig keine Bestimmung des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1994 ersichtlich, aus der sich eine solche Annahme ableiten ließe (vgl. hingegen zu einer ausdrücklichen Derogationsbestimmung §57 Abs4 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011). Zwar scheinen Bebauungspläne iSd §31 OÖ ROG 1994 ihren Inhaltserfordernissen nach eine Widmung der zu regelnden Fläche als Bauland vorauszusetzen (vgl. zum Inhalt von Bebauungsplänen §32 OÖ ROG 1994). Daraus ist nach vorläufiger Ansicht des Verfassungsgerichtshofes jedoch – entgegen der Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich – nicht abzuleiten, dass bei der Umwidmung eines Grundstücks von Bau- in Grünland ein für dieses Grundstück bestehender Bebauungsplan seine Geltung verliert. Ob ein solcher Bebauungsplan noch dem Flächenwidmungsplan entspricht (§31 Abs1 letzter Satz OÖ ROG 1994), scheint eine Frage der inhaltlichen Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans zu sein, die auf die Frage der Geltung des Bebauungsplans nach vorläufiger Ansicht des Verfassungsgerichtshofes hingegen keine Auswirkung hat. Der Verfassungsgerichtshof geht daher vorläufig davon aus, dass das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bei seiner Entscheidung den Bebauungsplan anzuwenden gehabt hätte und daher auch der Verfassungsgerichtshof diese Verordnung bei seiner Entscheidung über die Beschwerde anzuwenden hätte."

4. Die Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsteils und des Bebauungsplans, die den Verfassungsgerichtshof zur Einleitung der Ordnungsprüfungsverfahren bestimmt haben, legte er in seinem Prüfungsbeschluss wie folgt dar:

"3.1. Der Flächenwidmungsteil könnte dem örtlichen Entwicklungskonzept (ab hier: ÖEK) der Stadtgemeinde Ansfelden widersprechen:

3.1.1. Gemäß §18 Abs1 OÖ ROG 1994 besteht der Flächenwidmungsplan aus dem Flächenwidmungsteil und dem örtlichen Entwicklungskonzeptteil (örtliches Entwicklungskonzept). Das ÖEK hat gemäß §18 Abs2 OÖ ROG 1994 als Grundlage der übrigen Flächenwidmungsplanung die längerfristigen Ziele und Festlegungen der örtlichen Raumordnung zu enthalten. Gemäß §18 Abs5 OÖ ROG 1994 ist im Flächenwidmungsteil in Übereinstimmung mit den Zielen und Festlegungen des ÖEK für das gesamte Gemeindegebiet auszuweisen, welche Flächen als Bauland, als Verkehrsfläche oder als Grünland gewidmet werden.

3.1.2. In der Plandarstellung des ÖEK Nr 1 der Stadtgemeinde Ansfelden (Funktionsplan Baulandentwicklung) liegt das – aus den Einreichplänen des Bauverfahrens ersichtliche – Baugrundstück innerhalb der Grenzen des für die Baulandentwicklung vorgesehenen Bereichs und ist dort konkret als Wohngebiet ausgewiesen. Angesichts dieser

Plandarstellung geht der Verfassungsgerichtshof vorläufig davon aus, dass im vorliegenden Fall das ÖEK für die das Baugrundstück umfassende Fläche ohne weiteren Spielraum das Erfordernis der Widmung 'Wohngebiet' im Flächenwidmungsteil festlegt (vgl. hingegen zur Fallkonstellation, dass eine Fläche lediglich als Bauerwartungsland ausgewiesen ist, VfSlg 11.914/1988 und 17.795/2006). Der Flächenwidmungsteil weist für die von der Änderung Nr 4.56 erfassten Flächen die Widmung Grünland auf. Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass diese Widmung als Grünland im Flächenwidmungsteil nicht mit der dieselben Flächen betreffenden Festlegung 'Wohngebiet' im ÖEK übereinstimmt und der Flächenwidmungsteil aus diesem Grund rechtswidrig sein könnte.

Die Ausführungen des Bauwerbers, wonach eine Rechtswidrigkeit der Verordnung nicht vorliege, weil es sich nur um eine 'nicht wesentliche' Abweichung des Flächenwidmungsteils vom ÖEK handle, erscheinen dem Verfassungsgerichtshof vorläufig nicht geeignet, die Rechtmäßigkeit dieser Abweichung aufzuzeigen, weil §18 Abs5 OÖ ROG 1994 nicht zwischen wesentlichen und unwesentlichen Abweichungen zu unterscheiden scheint und somit jede Nichtübereinstimmung des Flächenwidmungsteils mit den Zielen und Festlegungen des ÖEK zur Rechtswidrigkeit des Flächenwidmungsteils führen dürfte.

3.2. Der Verfassungsgerichtshof hegt das weitere Bedenken, dass die Änderung Nr 4.56 des Flächenwidmungsteils nicht ausreichend begründet ist §36 Abs6 OÖ ROG 1994 und die für eine Umwidmung erforderliche Grundlagenforschung unterblieben sein könnte:

3.2.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes kommt es bei der Beurteilung der Rechtmäßigkeit einer Planungsmaßnahme nicht darauf an, ob die vom Ordnungsgeber im Rahmen seines planerischen Gestaltungsspielraums getroffene Lösung die bestmögliche ist. Im Rahmen der Normenkontrolle gemäß Art139 B-VG hat der Verfassungsgerichtshof nicht darüber zu befinden, welche der dem Ordnungsgeber 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 Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz 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). Diese Planungsgrundlagen und die Interessenabwägung müssen der Begründung der Änderung des Flächenwidmungsplans gemäß §36 Abs6 OÖ ROG 1994 zu entnehmen sein.

3.2.2. Die Stadtgemeinde Ansfelden holte im Verordnungserlassungsverfahren Stellungnahmen eines Stadtplaners ein, in welchen dieser ausführte, dass das 'Planungsgebiet am Übergang zu den landwirtschaftlichen Kulturflächen' liege und somit 'keine widmungsstrukturellen Konflikte zu erwarten' seien, weshalb 'die Änderung auch im Sinne der landwirtschaftlichen Entwicklung/Standortsicherung positiv beurteilt' werde. Das Interesse des Gemeinwohls werde 'mit der (land)-wirtschaftlichen Entwicklung/Standortsicherung begründet'. Weitere für die Umwidmung sprechende Gründe lassen sich den Akten des Verordnungserlassungsverfahrens – einschließlich der den Gemeinderatssitzungen zugrunde liegenden Amtsberichte – vorläufig nicht entnehmen. Mit im Verordnungserlassungsverfahren erstatteten Stellungnahmen von Anrainern – unter anderem des Beschwerdeführers –, in denen eine Beeinträchtigung ihrer Interessen durch die geplante Umwidmung behauptet worden war, scheint sich die Stadtgemeinde Ansfelden überhaupt nicht auseinandergesetzt zu haben; im Amtsbericht der Gemeinderatssitzung vom 10. Mai 2012 wird diesbezüglich auf die Ausführungen des Stadtplaners verwiesen, denen sich jedoch keine Auseinandersetzung mit den Nachbarinteressen entnehmen lässt.

3.2.3. Vor diesem Hintergrund geht der Verfassungsgerichtshof vorläufig davon aus, dass die aus den Akten des Verordnungserlassungsverfahrens ersichtlichen Erwägungen keine ausreichende Begründung der Änderung des Flächenwidmungsteils iSd §36 Abs6 OÖ ROG 1994 darstellen. Die Stellungnahmen des Stadtplaners der Stadtgemeinde Ansfelden lassen anscheinend keine ortsplanerische Auseinandersetzung mit der geplanten Umwidmung und auch keine Abwägung der Interessen des – die Umwidmung beantragenden – Grundeigentümers mit den Interessen der benachbarten Grundeigentümer oder öffentlichen Interessen erkennen. Den Schlussfolgerungen, wonach die Umwidmung 'im Sinne der landwirtschaftlichen Entwicklung/Standortsicherung positiv beurteilt' und das öffentliche Interesse 'mit der (land)-wirtschaftlichen Entwicklung/Standortsicherung begründet' werde, lassen nach vorläufiger Auffassung des Verfassungsgerichtshofes jegliches Tatsachensubstrat vermissen, auf das sich eine solche Schlussfolgerung stützen könnte. Mangels entsprechender Begründung und Interessenabwägung iSd §36 Abs6

OÖ ROG 1994 dürfte daher die Umwidmung der von der Änderung Nr 4.56 des Flächenwidmungsteils betroffenen Fläche von Bauland in Grünland rechtswidrig sein. Aus denselben Erwägungen dürften zudem schon die Voraussetzungen für eine Änderung des Flächenwidmungsteils gemäß §36 Abs1 und 2 OÖ ROG 1994 nicht vorgelegen sein.

3.3. Die Änderung Nr 4.56 des Flächenwidmungsteils des Flächenwidmungsplans der Stadtgemeinde Ansfelden könnte zudem unsachlich sein und daher gegen den Gleichheitssatz verstoßen:

3.3.1. Die Änderung Nr 4.56 des Flächenwidmungsteils geht auf einen Antrag des Bauwerbers auf Umwidmung des Baugrundstücks von Bauland in Grünland zurück. Wie unter Pkt. III.3.2. dargelegt, geht der Verfassungsgerichtshof vorläufig davon aus, dass der Umwidmung von Bau- in Grünland keine erkennbaren ortsplanerischen Motive zugrunde lagen und die Umwidmung ohne Begründung iSd §36 Abs6 OÖ ROG 1994 erfolgte. Daraus scheint sich zu ergeben, dass die Umwidmung einzig dem Zweck diene, dem Bauwerber die Verwirklichung eines Bauvorhabens zu ermöglichen. Eine auf solchen Erwägungen beruhende Verordnung, der keine ortsplanerischen Motive oder öffentliche Interessen zugrunde liegen, ist jedoch unsachlich und mit dem Gleichheitssatz nicht vereinbar und aus diesem Grund rechtswidrig (vgl. VfSlg 12.171/1989, 14.378/1995, 14.757/1997 uva.).

4. Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen den in Prüfung gezogenen Bebauungsplan 'Betriebsbaugebiet Lell', soweit er sich auf jene – das Baugrundstück umfassende – Fläche bezieht, die zwischen der als 'Standortgerechter Gehölz- und Gebüschstreifen' ausgewiesenen Fläche und den Grundstücken Nr 3292 und Nr 2765/2, KG Ansfelden, liegt, folgende Bedenken:

4.1. Gemäß §31 Abs1 letzter Satz OÖ ROG 1994 dürfen Bebauungspläne unter anderem dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Gemäß §32 Abs1 Z2 OÖ ROG 1994 hat der Bebauungsplan die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen sowie die Darstellung von überörtlichen Planungen auszuweisen und festzulegen. Im vorliegenden Fall ist die das Baugrundstück umfassende Fläche in der planlichen Darstellung des Bebauungsplans mit der Kennzeichnung 'W/III/o' versehen, wobei die Ausweisung 'W' nach der Legende des Bebauungsplans für 'Wohngebiet' steht. Für die das Baugrundstück umfassende Fläche ist jedoch im Flächenwidmungsteil des Flächenwidmungsplans die Widmung 'Grünland' vorgesehen, weshalb der Verfassungsgerichtshof vorläufig davon ausgeht, dass der Bebauungsplan, soweit er die das Baugrundstück umfassende Fläche betrifft, dem Flächenwidmungsplan widersprechen und aus diesem Grund rechtswidrig sein könnte.

4.2. Weiters besteht das vorläufige Bedenken, dass das Bestehen eines Bebauungsplans für im Flächenwidmungsteil des Flächenwidmungsplans als Grünland gekennzeichnete Flächen nach dem Oberösterreichischen Raumordnungsgesetz 1994 generell unzulässig sein könnte:

Gemäß §31 Abs1 OÖ ROG 1994 dient ein Bebauungsplan der 'Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung' bzw. der 'Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes'. Grünland iSd §30 OÖ ROG 1994 dient jedoch schon seinem Wesen und Zweck nach nicht der Bebauung bzw. ist dort Bebauung nur in den engen Grenzen des §30 Abs5 OÖ ROG 1994 zulässig. Für eine solche im Grünland zulässige Bebauung scheinen die an einen Bebauungsplan gestellten Inhaltserfordernisse des §32 OÖ ROG 1994 nicht sachgerecht zu sein, weshalb der Verfassungsgerichtshof vorläufig davon ausgeht, dass die Erlassung von Bebauungsplänen nur für solche Flächen zulässig ist, die im Flächenwidmungsplan gemäß §18 Abs1 OÖ ROG 1994 im Flächenwidmungsteil und im ÖEK als Bauland ausgewiesen sind bzw. diese Ausweisung ermöglichen. Demzufolge könnte ein Bebauungsplan für eine im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesene Fläche generell rechtswidrig sein.

Sollte ein Bebauungsplan im Grünland nach dem Oberösterreichischen Raumordnungsgesetz 1994 hingegen grundsätzlich zulässig sein, besteht das Bedenken, dass die konkrete Ausgestaltung des hier vorliegenden Bebauungsplans rechtswidrig sein könnte, weil der Bebauungsplan für die im Flächenwidmungsteil als Grünland ausgewiesene Fläche die Widmung 'Wohngebiet' ausweist (vgl. VfSlg 11.462/1987, wonach ein solcher Widerspruch zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führt, unabhängig davon, ob der Kenntlichmachung als Wohngebiet 'konstitutive Wirkung' zukommt).

4.3. Schließlich besteht das vorläufige Bedenken, dass bei Aufhebung des mit diesem Beschluss in Prüfung gezogenen Flächenwidmungsteils des Flächenwidmungsplans der Stadtgemeinde Ansfelden dem für diese Fläche geltenden Bebauungsplan die Grundlage für seine weitere Geltung entzogen sein könnte (vgl. VfSlg 19.007/2010). Darüber hinaus bestünden nach vorläufiger Auffassung des Verfassungsgerichtshofes im Fall der Aufhebung der Widmung im

Flächenwidmungsteil gleichermaßen die in Pkt. III.4.2. geäußerten vorläufigen Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans, weil – wie dort ausgeführt – ein Bebauungsplan generell die Ausweisung einer Fläche als Bauland im Flächenwidmungsplan voraussetzen könnte."

5. Die Oberösterreichische Landesregierung erstattete eine Äußerung, in der sie beantragt, der Verfassungsgerichtshof möge feststellen, dass der in Prüfung gezogene Flächenwidmungsteil nicht gesetzwidrig sei. Zu den im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken führt sie Folgendes aus:

"1. Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept:

Zunächst rügt der Verfassungsgerichtshof gegen den in Prüfung gezogenen Flächenwidmungsteil der Stadtgemeinde Ansfelden, soweit er sich auf die von der Änderung Nr 4.56 betroffenen Flächen bezieht, dass dieser dem örtlichen Entwicklungskonzept widersprechen könnte, da in der Plandarstellung des Örtlichen Entwicklungskonzepts Nr 1 der Stadtgemeinde Ansfelden das aus den Einreichplänen des Bauverfahrens ersichtliche Baugrundstück innerhalb der Grenzen des für die Baulandentwicklung vorgesehenen Bereichs als Wohngebiet liege und daher nach Ansicht des Verfassungsgerichtshof[es] das örtliche Entwicklungskonzept ohne weiteren Spielraum das Erfordernis der Widmung 'Wohngebiet' im Flächenwidmungsteil festlege, der Flächenwidmungsteil aber für die von der Änderung erfassten Flächen die Widmung Grünland ausweise.

Anlage 2 der Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne, LGBl Nr 46/2008, legt in den Entwicklungszielen für die Rücknahme von Bauland fest, dass Umwidmungen von Bauland in Grünland in untergeordneten Fällen auch ohne Änderungen des örtlichen Entwicklungskonzepts dort möglich sind, wo im Funktionsplan diesbezüglich keine Aussagen getroffen werden. Im Funktionsplan des Örtlichen Entwicklungskonzepts finden sich keine Aussagen über Umwidmungen von Bauland in Grünland. Die von der Stadtgemeinde Ansfelden angestellte Begründung liegt offenbar in der Geringfügigkeit der umzuwidmenden Fläche in der Größenordnung von ca. 900 m<sup>2</sup> und der Lage der umgewidmeten Fläche am Übergang zu den landwirtschaftlichen Kulturflächen. Überdies findet sich dort auch der Übergangsbereich zur regionalen Grünzone gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm 'Linz-Umland 2'.

2. Keine hinreichende Begründung für die Änderung des Flächenwidmungsteils

Nach den Ausführungen des Stadtplaners sei die umzuwidmende Fläche nur ca. 900 m<sup>2</sup> groß und befinde sich am nördlichen Siedlungsgebiet von Freindorf. Da das Planungsgebiet am Übergang zu der landwirtschaftlichen Kulturflächen' liege und somit keine widmungsstrukturellen Konflikte zu erwarten seien, werde die Änderung auch im Sinn der landwirtschaftlichen Entwicklung bzw. Standortsicherung positiv beurteilt. Das Interesse des Gemeinwohls könne mit der landwirtschaftlichen Entwicklung bzw. Standortsicherung begründet werden. Die Grundlagenforschung wurde in der Folge noch dahingehend ergänzt, dass jede Baulandwidmung von Grünland oder Verkehrsfläche begrenzt werde. Die Nachbarschaft von landwirtschaftlicher Nutzung zu Wohnnutzung stelle demnach eine übliche Widmungsabfolge bzw. Widmungsstruktur dar, die entweder als angenehm oder als störend wahrgenommen werden könne. Die Einschränkungen widmungsgemäßer Nutzungen durch entsprechende Indizes im Flächenwidmungsplan stelle eine äußerst problematische Vorgangsweise dar, da ein Rechtsanspruch auf widmungsgemäße Nutzung bestehe und beispielsweise eine Einschränkung der Tierhaltung im landwirtschaftlichen Grünland die Widmung an sich konterkarriere. Grundsätzlich sollen Widmungen gemäß Oö. ROG bzw. Planzeichenverordnung gewählt werden, würden doch anlassbezogene Widmungskonstrukte fast immer massive rechtliche Unsicherheiten in sich bergen. Schließlich verwies der Ortsplaner auch auf die allgemein geltenden Rechtsvorschriften zur Einhaltung von Emissionen. Im Zuge eines konkreten Bauvorhabens könnten die in den relevanten Rechtsvorschriften vorgesehenen Nachbarschaftsrechte wahrgenommen und entsprechend umgesetzt werden.

Aus Sicht der Aufsichtsbehörde stellen diese Ausführungen sehr wohl eine ausreichende Grundlagenforschung dar, zumal eine Grünlandwidmung keiner Prüfung im Sinn einer funktionalen Gliederung nach §21 Abs2 Oö. ROG 1994 zu unterziehen ist und grundsätzlich mit jeder Baulandwidmung kompatibel ist.

In Bezug auf die erstatteten Stellungnahmen von Anrainern, in denen eine Beeinträchtigung ihrer Interessen durch die geplante Umwidmung behauptet wurde, kann nur mit dem Argument entgegengetreten werden, dass mögliche Emissionen erst im Zuge eines durchzuführenden Behördenverfahrens einer fachlichen Beurteilung unterzogen werden können. Grundsätzlich kann von der Vereinbarkeit einer Wohngebietswidmung mit einer Grünlandwidmung ausgegangen werden. Mögliche Emissionen können aber nur im Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben beurteilt werden.

### 3. Verstoß gegen den Gleichheitssatz:

Wie der Verfassungsgerichtshof ausführt, geht die Änderung Nr 4.56 des Flächenwidmungsteils des Flächenwidmungsplans der Stadtgemeinde Ansfelden auf einen Antrag des Bauwerbers auf Umwidmung des Baugrundstücks von Bauland in Grünland zurück. Für diese Umwidmung von Bau- in Grünland gebe es keine erkennbaren ortsplanerischen Motive und die Umwidmung sei ohne Begründung erfolgt. Daraus scheine sich zu ergeben, dass die Umwidmung einzig dem Zweck diene dem Bauwerber die Verwirklichung eines Bauvorhabens zu ermöglichen.

Auf einzelne oder einige wenige Grundstücke abgesteckte Flächenwidmungs- und/oder Bebauungsplan-Änderungen sind verfassungsrechtlich dann unbedenklich, wenn dadurch das Maß der baulichen Nutzbarkeit gegenüber den im Umfeldvergleich umliegenden Grundstücken nicht in unsachlichem Ausmaß verbessert wird. Wenn diese Vorgabe eingehalten wird, erachtet der Verfassungsgerichtshof auch Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanänderungen für ein einzelnes Grundstück für zulässig. Die geplante Einstellhalle befindet sich im Übergangsbereich zur regionalen Grünzone und nicht im zentralen Siedlungsbereich. Diese Lage im Randbereich stellt im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken keine unsachliche Begünstigung einer Einzelperson dar, sondern ermöglicht das Nebeneinander der Grünland- und Wohngebietswidmung. Eine unsachliche Begünstigung einer Einzelperson kann darin nicht gesehen werden.

### 4. Bedenken über Bestehen eines Bebauungsplans für als Grünland gekennzeichneten Flächen:

Den Bedenken des Verfassungsgerichtshof in Bezug auf die Unzulässigkeit des Bestehens eines Bebauungsplans für im Flächenwidmungsteil des Flächenwidmungsplans als Grünland gekennzeichnete Flächen ist entgegenzuhalten, dass nach §30 Abs5 Oö. ROG 1994 im Grünland grundsätzlich auch eine Bebauung zulässig ist. Sehr wohl kann auch in solchen Fällen durch einen Bebauungsplan die Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung bzw. die Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes sichergestellt werden, was auch eine gängige Praxis darstellt. Auch unter dem Gesichtspunkt der Gesetzssystematik ist zu bemerken, dass der Bebauungsplan weder bei den Baulandwidmungen noch bei den Grünlandbestimmungen normiert ist, sondern ist als eigenständiges Instrument im Bereich der örtlichen Raumordnung im Anschluss an die Grünland- und Baulandbestimmungen konzipiert, sodass auch von der systematischen Einordnung nicht abgeleitet werden kann, Bebauungspläne wären für im Flächenwidmungsteil des Flächenwidmungsplans als Grünland gekennzeichnete Flächen nicht zulässig.

### 5. Bedenken gegen den in Prüfung gezogenen Bebauungsplan 'Betriebsbaugebiet Lell'

Soweit der Verfassungsgerichtshof Bedenken gegen den in Prüfung gezogenen Bebauungsplan 'Betriebsbaugebiet Lell' hegt, soweit er sich auf das Baugrundstück umfassende Flächen bezieht, die zwischen 'Standortgerechter Gehölz- und Buchstreifen' ausgewiesenen Flächen und dem Grundstück Nr 3292 und Nr 2765/2, KG Ansfelden liegt, ist festzuhalten, dass die Stadtgemeinde Ansfelden im Bauverfahren über die Einstellhalle von der Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplans im Grünland ausging und dieser auch der baurechtlichen Entscheidung über die Einstellhalle nicht zugrunde gelegt bzw. angewandt wurde. Der Ansicht des Verfassungsgerichtshofes ist zu folgen, dass nach Änderung des Flächenwidmungsteils auch der Bebauungsplan hätte geändert werden müssen und die Stadtgemeinde Ansfelden hier in der Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplans säumig wurde.

Die Aufsichtsbehörde kann jedoch nur dann über Rechtswidrigkeiten befinden, wenn eine Änderung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung bzw. zur Ordnungsprüfung vorgelegt wird. Da die Gemeinde aber die Anpassung des Bebauungsplans nicht durchführte, kam es auch nicht zu einer Vorlage an die Aufsichtsbehörde."

6. Die Stadtgemeinde Ansfelden erstattete eine Stellungnahme, in welcher sie zu den im Prüfungsbeschluss geäußerten Bedenken Folgendes vorbringt:

"1. Zum vom Verfassungsgerichtshof angenommenen Bereich der von der Änderung Nr 4.56 des Flächenwidmungsplanes erfassten Fläche:

a)



Der Verfassungsgerichtshof verweist darauf, dass er zumindest vorläufig die Auffassung vertritt, dass aus dem Flächenwidmungsteil, soweit er sich auf die von der Änderung Nr 4.56 erfassten Flächen bezieht, keine Grundstücksnummern erkennbar seien.

b)

Diesbezüglich ist zunächst auszuführen, dass aus dem Lageplan im Maßstab 1:2000 des Flächenwidmungsplanes des Flächenwidmungsteiles Nr 4 in der Fassung Nr 4.56 tatsächlich nur bei genauerem Studium des Planes die von der Umwidmung erfasste Grundstücksnummer erkennbar ist.

Begründet werden kann dies damit, dass es sich bei dem Lageplan 1:2000 um einen Auszug aus der digitalen Katastralmappe handelt. Ein zusätzliches Eintragen von Grundstücksnummern erscheint bei einem derartigen Auszug als bedenklich, sodass dies in der Regel nicht geschieht. Warum im gegenständlichen Fall nur schwer erkennbar ist, welche Grundstücksnummer von der gegenständlichen Umwidmung erfasst ist, ist bedingt durch die Form des betroffenen Grundstückes 2765/5. Um dies darstellen zu können, wird dem gegenständlichen Schriftsatz ein Ausdruck aus dem DORIS vom 11.12.2014 beigelegt, aus welchem die Form des betroffenen Grundstückes entnommen werden kann. Der Ordnung halber ist festzuhalten, dass das im nunmehr vorgelegten Ausdruck bereits eingezeichnete Grundstück Nr 2765/8 zum Zeitpunkt der Umwidmung selbst noch nicht existent war. Bekannt war jedoch bereits während des Verfahrens zur Umwidmung des gegenständlichen Grundstücksteiles, dass es zu einer Teilung des Grundstückes 2765/5 kommen werde und das Grundstück 2765/8 neu gegründet wird. Ein entsprechender Teilungsplan des Büros \*\* \*\*\*\*\* vom 07.03.2011 lag bereits vor, sodass im gegenständlichen Verfahren immer wieder Bezug auf dieses neu zu gründende Grundstück 2765/8 genommen wurde, wiewohl es, wie bereits ausgeführt, tatsächlich noch nicht existierte. Jedenfalls zeigt sich aus der Form des Grundstückes 2765/5, dass dieses an das Grundstück Nr 2765/2 westlich, nördlich und auch östlich angrenzt. Es zeigt sich, dass das Grundstück 2765/5 durch das Grundstück 2765/2 quasi in einen westlichen und in einen östlichen Teil getrennt wird und nur über eine relativ schmale Fläche entlang der nördlichen Grenze des Grundstückes 2765/2 verbunden wird. Diese Verbindung ist aus der Flächenwidmungsplanänderung Nr 4.65 deswegen nur schwer zu erkennen, da im Lageplan 1:2000 nördlich des Grundstückes 2765/2 eine Schutzzone im Bauland dargestellt ist. Obwohl im angeführten Lageplan 1:2000 die Grundstücksnummer des betroffenen Grundstückes Nr 2765/5 daher durchaus eingetragen ist (nämlich vorgegeben durch den Auszug aus der digitalen Katastermappe im westlichen Bereich des Grundstückes), ist es nur schwer erkennbar, dass das Grundstück östlich des Grundstückes 2765/2 ebenfalls zum Grundstück 2765/5 dazugehört. Bei entsprechendem Studium des Planes kann dies jedoch durchaus erkannt werden. Insbesondere hätte jederzeit für jedermann die Möglichkeit bestanden, sich einen Auszug aus der digitalen Katastralmappe zu besorgen und wäre in einem solchen Auszug die im gegenständlichen Lageplan eingezeichnete Schutzzone im Bauland nicht eingezeichnet gewesen, sodass aus einem entsprechenden Auszug aus der digitalen Katastralmappe zu entnehmen gewesen wäre, dass die von der Umwidmung erfasste Fläche dem Grundstück 2765/5 zugehörig ist. In der planlichen Darstellung finden sich überdies im einschraffierten Planungsraum zwei 'Z'. Diese haben die Bedeutung, dass der einschraffierte Planungsraum Teil einer anderen Parzelle ist. Bei genauerer Betrachtung der planlichen Darstellung kann sich nur ergeben, dass dieser Planungsraum Teil des Grundstückes 2765/5 ist.

c)

Ungeachtet dieser Ausführungen muss jedoch festgehalten werden, dass der vom Verfassungsgerichtshof angenommene kleinste planlich abgrenzbare Bereich, nämlich jene Fläche, die zwischen der als 'standortgerechter Gehölz- und Gebüschstreifen' ausgewiesenen Fläche im Norden und Osten und den Grundstücken Nr 3292 und Nr 2765/2, KG Ansfelden, im Süden und Westen liegt, ohnedies exakt den gegenständlichen Planungsbereich erfasst.

2. Anwendbarkeit des Bebauungsplanes:

a)

Der Verfassungsgerichtshof führt aus, dass für den Verfassungsgerichtshof keine Bestimmung des oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1994 ersichtlich sei, aus der sich ableiten ließe, dass im Falle der Umwidmung von Bau- in Grünland der Bebauungsplan für dieses umgewidmete Grundstück nicht mehr anwendbar sei.

b)

Zuzugestehen ist diesbezüglich, dass es im Oö. ROG 1994 eine Bestimmung wie jene des §57 Abs4 Tiroler ROG 2011 nicht gibt.

Wenn der Verfassungsgerichtshof als Beispiel dafür, wonach im Falle der Umwidmung von Bau- in Grünland der Bebauungsplan außer Kraft trete, §57 Abs4 Tiroler ROG 2011 zitiert, so scheint der Tiroler Landesgesetzgeber mit dieser Bestimmung eine andere Intention gehabt zu haben. Aus den erläuternden Bemerkungen zum Entwurf des §57 Abs4 Tiroler ROG 2011 wird ausgeführt wie folgt: 'Nach §54 Abs3 in der Fassung der Z80 können hinsichtlich der im örtlichen Raumordnungskonzept nach §31 Abs5 festgelegten Gebiete, für die jedenfalls eine Bebauungsplanung zu erfolgen hat, Bebauungspläne auch für Grundflächen erlassen werden, die noch nicht als Bauland, als Sonderflächen oder als Vorbehaltsflächen gewidmet sind. Folglich soll in diesen Gebieten die nachträgliche Widmung einer Grundfläche als Freiland oder die Aufhebung einer

Widmung durch den Verfassungsgerichtshof nicht das Außerkrafttreten eines bereits bestehenden Bebauungsplanes zur Folge haben (Abs4).'

Aus der Bestimmung des §54 Abs3 Tiroler ROG 2011 kann geschlossen werden, dass im Gegensatz zum Oö. ROG in Tirol Bebauungspläne auch für Grundflächen erlassen werden können, die noch nicht als Bauland, als Sonderfläche oder als Vorbehaltsfläche gewidmet sind. In diesem Punkt unterscheidet sich sohin das Tiroler ROG 2011 doch wesentlich von den Bestimmungen des Oö. ROG, zumal sich aus den Bestimmungen der §§31 ff Oö. ROG 1994 wohl ergibt, dass der Oö. Landesgesetzgeber davon ausgeht, dass Bebauungspläne eine Widmung als Bauland voraussetzen. Dass dies aus den Bestimmungen der Oö. ROG 1994 geschlossen werden kann, führt der Verfassungsgerichtshof ohnedies selbst aus. Nachdem gemäß §31 Abs1 Oö. ROG 1994 Bebauungspläne dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen dürfen und überdies das Oö. ROG nur für die als Bauland gewidmeten Flächen überhaupt die Verordnung eines Bebauungsplanes vorsieht, kann wohl jedenfalls geschlossen werden, dass im Falle der Umwidmung eines Grundstückes vom Bauland in Grünland ein allenfalls für dieses Grundstück geltender Bebauungsplan außer Kraft tritt.

c)

Letztendlich muss noch darauf hingewiesen werden, dass die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes zeitlich nach Verordnung des Bebauungsplanes geschehen ist, sodass mit der zeitlich späteren Verordnung des Flächenwidmungsplanes jedenfalls der zeitlich frühere Bebauungsplan derogiert wurde. Dies im Umfang der Flächenwidmungsplanänderung.

Wenn der Verfassungsgerichtshof ausführt, dass er vorläufig davon ausgehe, dass das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bei seiner Entscheidung den Bebauungsplan anzuwenden gehabt hätte, so würde dies bedeuten, dass der Verfassungsgerichtshof davon ausgeht, dass ein Bebauungsplan auch dann zu berücksichtigen ist, wenn dieser entgegen der Bestimmung des §31 Abs1 Oö. ROG 1994 dem Flächenwidmungsplan widerspricht. Dies würde jedoch bedeuten, dass ein solcher Bebauungsplan nicht nur dem Flächenwidmungsplan selbst widersprechen würde. Vielmehr würde ein solcher Bebauungsplan gegen die Bestimmung des §31 Oö. ROG verstoßen. Wenn schon davon ausgegangen werden sollte, dass durch die Umwidmung einer Liegenschaft von Bauland in Grünland nicht aufgrund der Auslegung der Bestimmungen des Oö. ROG 1994 davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan für das entsprechende Grundstück nicht mehr wirksam ist, so erscheint es als geboten, dass der gegenständliche Bebauungsplan bezogen auf das konkrete Grundstück aufgehoben wird. Würde der Bebauungsplan im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren anzuwenden sein, so wäre wohl davon auszugehen, dass die Baubewilligung zu versagen gewesen wäre. In einem solchen Fall könnte sich der Bauwerber wohl mit Erfolg gegen den negativen Bescheid wehren, zumal eben eine gesetzeswidrige Verordnung der Entscheidung zu Grunde läge.

3. Zu den Bedenken des Verfassungsgerichtshofes, der in Prüfung gezogene Flächenwidmungsteil könnte dem örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Stadtgemeinde Ansfelden widersprechen:

a)

Der Verfassungsgerichtshof verweist darauf, dass in der Plandarstellung des ÖEK Nr 1 der Stadtgemeinde Ansfelden (Funktionsplan Baulandentwicklung), das – aus den Einreichplänen des Bauverfahrens ersichtliche – Baugrundstück innerhalb der Grenzen des für die Baulandentwicklung vorgesehenen Bereichs liegt und dort konkret als Wohngebiet ausgewiesen sei.

b)

Hinsichtlich dieser Ausführungen des Verfassungsgerichtshofes muss zunächst darauf hingewiesen werden, dass das ÖEK Nr 1 der Stadtgemeinde Ansfelden am 30.06.2005 beschlossen wurde. Das ÖEK Nr 1 stammt sohin aus einer Zeit vor der Planzeichenverordnung 2008. Die Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne (LGBl Nr 46/2008 46. Stück) sieht nunmehr zwingend die Festlegung einer Funktion im ÖEK vor. Eine solche Bestimmung hat es zuvor nicht gegeben. Derart muss daher das gegenständliche ÖEK Nr 1 verstanden werden. Wie sich insbesondere aus der Legende des ÖEK Nr 1 – Baulandentwicklung zeigt, unterscheidet diese zwischen Legende - Plangrundlage und Legende – Örtliches Entwicklungskonzept. Die Legende - Plangrundlage beinhaltet die jeweiligen Widmungskategorien, welche aus dem Flächenwidmungsplan Nr 4 übernommen wurden. Die vom Verfassungsgerichtshof aus der Plandarstellung des ÖEK Nr 1 entnommene Widmung des gegenständlichen Grundstückes als Wohngebiet entspricht der sich damals aus dem Flächenwidmungsplan Nr 4 ergebenden Widmung und hat mit dem örtlichen Entwicklungskonzept sohin nur bedingt etwas zu tun. Im örtlichen Entwicklungskonzept, wie sich aus der Legende – Örtliches Entwicklungskonzept ergibt, ist lediglich die Grenze der Baulandentwicklung beschrieben. Dies bedeutet in keiner Weise, dass zwingend innerhalb dieser Grenze sämtliche Grundstücke als Bauland gewidmet sein müssen. Vielmehr gibt diese Grenze der Stadtgemeinde Ansfelden quasi die Widmungsfreiheit, innerhalb dieses Grenzbereiches Grundstücke in Bauland zu widmen oder aber auch Bauland wieder in Grünland umzuwidmen. Wie sich aus der Plandarstellung des ÖEK Nr 1 - Baulandentwicklung zeigt, war schon zum Zeitpunkt der damaligen Planerstellung nicht jedes Grundstück innerhalb der Baulandgrenzen tatsächlich als Bauland gewidmet und war schon zum damaligen Zeitpunkt nicht davon auszugehen, dass jene Grundstücke, welche innerhalb des Grenzbereiches nicht als Bauland gewidmet sind, gegen das ÖEK Nr 1 verstoßen. Nachdem daher das ÖEK Nr 1 aus dem Jahr 2005 in keiner Weise rechtsverbindlich der Stadtgemeinde Ansfelden auferlegt hat, dass das gegenständliche Grundstück als Bauland zu belassen sei, zumal, wie bereits ausgeführt, die aus der Plandarstellung sich ergebende Widmung des Grundstückes ausschließlich auf den damaligen Flächenwidmungsplan zurückzuführen war und das ÖEK daher nur die Grenzen der Baulandentwicklung vorgab und vorgibt, kann nicht erkannt werden, inwieweit die gegenständliche Umwidmung des Grundstückes von Bauland in Grünland gegen das ÖEK Nr 1 verstößt. Dies umso weniger, als ein Verstoß gegen das ÖEK auch vom Ortsplaner Architekt \*\* \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* nicht erkannt wurde.

c)

Selbst wenn man unterstellen wollte, dass die Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne auf gegenständliches örtliches Entwicklungskonzept anzuwenden wäre, so muss festgehalten werden, dass diese in der Anlage 2 in den Entwicklungszielen für die Rücknahme von Bauland festlegt, dass Umwidmungen von Bauland in Grünland in untergeordneten Fällen auch ohne Änderungen des örtlichen Entwicklungskonzepts dort möglich sind, wo im Funktionsplan diesbezüglich keine Aussagen getroffen werden. Im Funktionsplan des gegenständlichen örtlichen Entwicklungskonzepts finden sich keine Aussagen über Umwidmungen von Bauland in Grünland. Alleine aus der Größe der umgewidmeten Fläche von lediglich ca. 900 m<sup>2</sup> kann jedenfalls von einer Geringfügigkeit der gegenständlichen Fläche ausgegangen werden. Schon aus diesem Grund liegt durch die gegenständliche Flächenumwidmung jedenfalls kein Verstoß gegen das ÖEK vor.

4. Zu den Bedenken des Verfassungsgerichtshofes, dass die für eine Umwidmung erforderliche Grundlagenforschung unterblieben sein könnte:

4.1.

a)

Zunächst muss zur Klarstellung von Seiten der Stadtgemeinde Ansfelden darauf hingewiesen werden, dass gegen und mit Herrn \*\* \*\*\*\* (Bauwerber) in der Vergangenheit eine Reihe an Rechtsstreitigkeiten bestanden haben. Ein Naheverhältnis der Stadtgemeinde Ansfelden zum Bauwerber \*\* \*\*\*\*, welches auch nur annähernd Anlass für die Annahme einer Gefälligkeitsentscheidung angenommen werden könnte, kann daher wohl schon aus diesem Grund nicht ernsthaft unterstellt werden.

Abgesehen davon bestand und besteht auf Seiten der mitbeteiligten Partei nicht die geringste Absicht, eine Gefälligkeitsentscheidung zu fällen.

b)

Alleine aus dem Umstand, dass dem Bauwerber nach dem Einlangen der Bauanzeige vom 11.08.2011 mitgeteilt wurde, dass das beabsichtigte Bauvorhaben unter der damaligen Widmung nicht möglich sei und ein derartiges Bauvorhaben wohl nur unter der Widmung Grünland allenfalls bewilligt werden könne, kann in keiner Weise geschlossen werden, dass die Stadtgemeinde Ansfelden beabsichtigte, ohne Durchführung eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens dem Bauwerber dazu zu berechtigen, das von ihm beabsichtigte Bauvorhaben zu vollenden. Aus Sicht der Stadtgemeinde Ansfelden war vielmehr absehbar, dass dann, wenn dem Bauwerber unter Berücksichtigung der damaligen Widmungsform das beabsichtigte Bauvorhaben untersagt wird, dies zum einen ein aufwändiges Verfahren zur Folge hätte und letztendlich der Bauwerber selbst die Umwidmung des Grundstückes beantragen würde, dies völlig unabhängig davon, ob er zuvor einen entsprechenden Hinweis von Seiten der Stadtgemeinde Ansfelden erhält oder nicht. Durch die Vorgehensweise der Stadtgemeinde Ansfelden konnte sohin zumindest ein Verfahren darüber hintangehalten werden, ob zum einen das vom Bauwerber beabsichtigte Bauvorhaben überhaupt bewilligungspflichtig ist (der Bauwerber selbst vermeinte, dass eine Bauanzeige ausreichend sei) und das Bauvorhaben unter der damaligen Widmung zu bewilligen gewesen wäre.

#### 4.2.

Um darlegen zu können, dass entgegen der Bedenken des Verfassungsgerichtshofes eine ausreichende Grundlagenforschung von Seiten der Stadtgemeinde Ansfelden stattgefunden hat, wird versucht in kurzer chronologischer Form die Vorgänge innerhalb der Stadtgemeinde Ansfelden bis zur beschlussmäßigen Änderung des Flächenwidmungsplanes darzustellen wie folgt:

##### a)

Mit Schreiben vom 15.08.2011 beantragte der Bauwerber die Umwidmung des Grundstückes 2765/8 KG 45313 in die Widmungskategorie für landwirtschaftliche Nutzung. Betreffend diesen Antrag muss festgehalten werden, dass in diesem Antrag vom Bauwerber die Grundstücknummer 2765/8 angeführt wurde. Tatsächlich war dieses Grundstück noch nicht existent. Vielmehr war zum damaligen Zeitpunkt bereits bekannt, dass dieses Grundstück Nr 2765/8 durch Herauslösen aus dem Grundstück 2765/5 begründet werden sollte. Zum Zeitpunkt 15.08.2011 war insbesondere bereits das Ausmaß des neu zu bildenden Grundstückes 2765/8 bekannt, zumal ein entsprechender Teilungsplan vom 07.03.2011 der Ziviltechniker OG \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* und \*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* vorlag.

Zu betonen ist daher zunächst, dass der Bauwerber ursprünglich lediglich im Umfang des neu zu gründenden Grundstückes Nr 2765/8 eine Umwidmung beantragte.

Dass die Stadtgemeinde Ansfelden durchaus sich ausreichend mit dem Widmungsbegehren auseinandergesetzt hat, zeigt schon alleine der Umstand, dass dem Bauwerber nach Einlangen des Antrages auf Umwidmung sogleich mitgeteilt wurde, dass eine Umwidmung in dem von ihm genannten Ausmaß kaum realisierbar sein wird, zumal in einem solchen Fall rund um das als Grünland gewidmete Grundstück Nr 765/8 das Grundstück Nr 765/5, gewidmet als Bauland bestehen würde. Dadurch würde sich quasi ein Grünlandsplitter ergeben, welcher tatsächlich wohl kaum als zulässig erschien. Demgemäß einigte sich die Stadtgemeinde Ansfelden mit dem Bauwerber darauf, dass Gegenstand des Umwidmungsverfahrens eine Umwidmung im nunmehr gegenständlichen Ausmaß sein sollte.

Dass die Stadtgemeinde Ansfelden entsprechende Gespräche mit dem Bauwerber geführt hat, ergibt sich insbesondere bereits aus dem ersten Amtsbericht des Stadtamtes Ansfelden vom 29.08.2011, welcher irrtümlich bei den zunächst an den Verfassungsgerichtshof von Seiten der Stadtgemeinde Ansfelden übermittelten Unterlagen nicht beinhaltet war und zwischenzeitig übermittelt wurde. Auf diesem Amtsbericht findet sich unterhalb der planlichen Darstellungen auf der Seite 2 folgender Vermerk: 'Da sich das Ansuchen zur Um- bzw. Rückwidmung 'formell' nur auf die neuentstandene Parzelle 2765/5 bezieht, wurde mit Herrn \*\* \*\*\*\* am 29.08.2011 nochmals telefonisch abgeklärt, dass die südwestliche-östliche Parzellengrenze zu 2765/2 die neue Widmungsgrenze bilden soll.'

##### b)

Am 01.09.2011 fand eine nicht öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Infrastrukturausschusses der Stadtgemeinde Ansfelden statt. Wie sich aus der mittlerweile ebenso übermittelten Verhandlungsschrift ergibt, war Gegenstand dieser Ausschusssitzung unter anderem das Ansuchen des \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*, um Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr 4 im Bereich der Parzelle 2765/5 KG Ansfelden (Punkt 8 der Tagesordnung). Neben den Ausschussmitgliedern nahm unter anderem auch der Ortsplaner Herr Architekt \*\* \*\*\* \*\*\*\*\* teil.

Betreffend der Verhandlungsschrift muss festgehalten werden, dass es sich dabei lediglich um ein kursorisches Protokoll handelt, mit welchem die einzelnen Tagesordnungspunkte angeführt und die jeweiligen Gespräche und Verhandlungen eben nur kursorisch dargestellt werden.

Wie sich aus dem kursorischen Protokoll der Ausschusssitzung vom 01.09.2011 ergibt, wurde den Ausschussmitgliedern zunächst der Amtsbericht vom 29.08.2011 zur Kenntnis gebracht. In weiterer Folge hat der Ausschuss einstimmig beschlossen, dass dem Gemeinderat die Einleitung des raumordnungsrechtlichen Verfahrens für die Umwidmung des Grundstückes empfohlen wird. Zu betonen ist, dass diese Empfehlung selbstverständlich nicht ohne vorherige Diskussion des Antrages und einem Abwägen der Gründe, welche für und gegen eine Umwidmung sprechen, stattgefunden hat.

Wie sich aus den dem Protokoll vom 01.09.2011 zu entnehmenden Tagesordnungspunkten 9 und 10 zum Beispiel ergibt, hat in diesen Fällen der Bauausschuss beschlossen, dem Gemeinderat der Stadtgemeinde Ansfelden zu empfehlen, dem vorliegenden Ansuchen um Umwidmung nicht stattzugeben. Selbstverständlich erfolgte auch diese Empfehlung nicht, ohne die jeweiligen Ansuchen entsprechend im Ausschuss zu diskutieren.

c)

Am 13.10.2011 fand eine öffentliche Gemeinderatssitzung der Stadtgemeinde Ansfelden statt. Unter dem Tagesordnungspunkt 8.8. war über die beabsichtigte Flächenwidmungsplanänderung im Hinblick auf das gegenständliche Grundstück zu entscheiden. Teilgenommen haben an dieser Sitzung unter anderem auch die Mitglieder des Bauausschusses, soweit diese nicht verhindert wa

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

© 2025 JUSLINE

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

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