jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1993/7/1 V33/93, V34/93, V35/93, V36/93

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.07.1993

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art18 Abs2
Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 11.11.83. V/204/83, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes
Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 11.11.83. V/966/84, über die Änderung des Bebauungsplanes
Nö BauO §8 Abs1
Nö ROG 1976 §22 Abs1

Leitsatz

Aufhebung einer Flächenwidmungsplanänderung hinsichtlich der Umwidmung eines Gebietes von "Bauland-Wohngebiet" in "Bauland-Kerngebiet" mangels wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen; Aufhebung einer Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Festlegung einer geänderten Bauklasse und Bebauungsdichte; Änderung des Bebauungsplanes durch Umwidmung des Gebietes nicht zur Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm geboten

Spruch

I. Die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 11. November 1983, V/204/83, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Mödling wird, soweit mit ihr für den im Teilblatt Nr. 30 des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Mödling durch rote Umrandung dargestellten Teil des westlich an die Neusiedler Straße angrenzenden, im Norden von der Bernhardgasse, im Westen von der Scheffergasse und im Süden von der Ludwig-Höfler-Gasse begrenzten Gebietes die Widmung "Bauland-Kerngebiet" festgelegt wird, als gesetzwidrig aufgehoben.

II. Die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 11. November 1983, V/966/84, über die Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Mödling wird, soweit mit ihr für den im Teilblatt Nr. 30 des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Mödling durch rote Umrandung dargestellten, als "Bauland-Kerngebiet" gewidmeten Teil des westlich an die Neusiedler Straße angrenzenden, im Norden von der Bernhardgasse, im Westen von der Scheffergasse und im Süden von der Ludwig-Höfler-Gasse begrenzten Gebietes die Bauklasse III und eine Bebauungsdichte von 50 % festgelegt wird, als gesetzwidrig aufgehoben.

III. Die Niederösterreichische Landesregierung ist zur unverzüglichen Kundmachung dieser Aussprüche im Landesgesetzblatt verpflichtet.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I . 1. Beim Verfassungsgerichtshof ist zu B1074/91 eine auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde gegen einen Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung anhängig, der folgender Sachverhalt zugrundeliegt:

a) Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Mödling vom 3. Oktober 1990 wurde der I-ges.m.b.H. unter Berufung auf §92 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200 idgF, die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage und von Pkw-Abstellplätzen in einem Tiefgeschoß auf dem (neugebildeten) Grundstück Nr. 956/2 in EZ 446, KG Mödling (im folgenden als Baugrundstück bezeichnet), erteilt. Der gegen diesen Bescheid gerichteten Berufung der Anrainer Univ.-Prof. DDr. R L und Mag. E L, deren rechtzeitig erhobene Einwendungen von der Behörde erster Instanz teilweise abgewiesen, teilweise als unzulässig zurückgewiesen worden waren, gab der Gemeinderat der Stadtgemeinde Mödling mit Bescheid vom 25. Februar 1991 keine Folge.

Die Niederösterreichische Landesregierung gab mit Bescheid vom 24. Juli 1991 der Vorstellung der Genannten gegen den Bescheid des Gemeinderates Folge, hob diesen Bescheid auf und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat.

b) Gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung richtet sich die eingangs erwähnte Beschwerde von Univ.-Prof. DDr. R

L und Mag. E L, mit der (ausschließlich) die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird.

c) Die Niederösterreichische Landesregierung als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift die Abweisung der Beschwerde beantragt. Die Stadtgemeinde Mödling ist in einer Äußerung dafür eingetreten, die Beschwerde abzuweisen, falls sie nicht zurückgewiesen werden sollte.

Die Beschwerdeführer haben auf die Gegenschrift der belangten Behörde repliziert.

2.a) Der Gemeinderat holte in dem nach Aufhebung seines Bescheides fortgesetzten Verfahren eine Stellungnahme des Stadtbauamtes Mödling und ein Gutachten einer Amtssachverständigen ein. Die Bauwerberin legte geänderte Pläne, darunter einen Lageplan, sowie eine Stellungnahme eines Ziviltechnikers zur Frage der Bebauungsdichte vor. Mag. E L erhob schriftlich Einwendungen gegen das (geänderte) Bauvorhaben.

Der Gemeinderat gab sodann mit (Ersatz-)Bescheid vom 9. Juni 1992 der Berufung wiederum keine Folge und erteilte die baubehördliche Bewilligung für das (nach seiner Auffassung nur geringfügig geänderte) Bauvorhaben.

Die Niederösterreichische Landesregierung gab mit Bescheid vom 29. Dezember 1992 der gegen den (Ersatz-)Bescheid des Gemeinderates (allein) von Mag. E L erhobenen Vorstellung Folge, hob diesen Bescheid auf und verwies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeinderat.

b) Gegen diesen Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung richtet sich die zu B140/93 protokollierte, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde von Mag. E L, mit der die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm sowie die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird.

c) Die Niederösterreichische Landesregierung hat unter Vorlage der Akten eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragt. Die Bauwerberin ist in einer Äußerung für die Abweisung der Beschwerde eingetreten.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat die Verfahren über die beiden Beschwerden in sinngemäßer Anwendung der §§187 und 404 ZPO iVm §35 VerfGG zur gemeinsamen Beratung und Beschlußfassung verbunden.

III. Der Verfassungsgerichtshof hat aus Anlaß der beiden Beschwerden ferner beschlossen, gemäß Art139 Abs1 B-VG die Gesetzmäßigkeit folgender Verordnungen von Amts wegen zu prüfen:

a) Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 11. November 1983, V/204/83, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Mödling, soweit mit ihr für den im Teilblatt Nr. 30 des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Mödling durch rote Umrandung dargestellten Teil des westlich an die Neusiedler Straße angrenzenden, im Norden von der Bernhardgasse, im Westen von der Scheffergasse und im Süden von der Ludwig-Höfler-Gasse begrenzten Gebietes die Widmung "Bauland-Kerngebiet" festgelegt wird;

b) Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 11. November 1983, V/966/84, über die Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Mödling, soweit mit ihr für den im Teilblatt Nr. 30 des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Mödling durch rote Umrandung dargestellten Teil des westlich an die Neusiedler Straße angrenzenden, im Norden von der Bernhardgasse, im Westen von der Scheffergasse und im Süden von der Ludwig-Höfler-Gasse begrenzten Gebietes die Bauklasse III und eine Bebauungsdichte von 50 % festgelegt wird.

IV. 1. Der Verfassungsgerichtshof ist in diesem Beschluß aus folgenden Erwägungen davon ausgegangen, daß die Verordnungsprüfungsverfahren zulässig seien:

"a) Zur Beschwerdeführung gegen einen Bescheid ist nach Art144 Abs1 B-VG legitimiert, wer durch den Bescheid in irgendeinem subjektiven Recht verletzt sein kann (zB VfSlg. 10087/1984, 10342/1985). Zur Anfechtung eines über eine Vorstellung ergangenen Bescheides der Aufsichtsbehörde, mit der der Bescheid eines Gemeindeorganes wegen Verletzung von Rechten des Vorstellungswerbers aufgehoben wurde, ist der Vorstellungswerber mit Rücksicht auf die Bindung des zuständigen Gemeindeorganes an die den Spruch des Vorstellungsbescheides tragende Rechtsmeinung der Aufsichtsbehörde dann berechtigt, wenn die Aufsichtsbehörde einen die Aufhebung tragenden Grund anders beurteilt hat als der Vorstellungswerber (VwGH 1.7.1980, 3341/79).

b) In der Begründung des Bescheides, gegen den sich die zu B1074/91 protokollierte Beschwerde wendet, scheint unter anderem die Rechtsauffassung der Vorstellungsbehörde zum Ausdruck zu kommen, daß im geänderten Bebauungsplan (auch) für das Baugrundstück die Bauklasse III festgelegt und infolgedessen (nur) eine näher umschriebene (Höchst-)Höhe von Gebäuden zulässig ist. Es scheint ferner, daß diese Rechtsauffassung den Spruch des (ersten) Vorstellungsbescheides trägt und die Beschwerdeführer, da ihnen als Anrainern ein subjektives Recht auf Einhaltung der höchstzulässigen Gebäudehöhe zukommt, in einem subjektiven Recht zu verletzen vermag.

c) In der Begründung des Bescheides, der mit der zu B140/93 protokollierten Beschwerde angefochten ist, dürfte zum einen gleichfalls die Rechtsauffassung der Vorstellungsbehörde zum Ausdruck kommen, daß im (geänderten) Bebauungsplan (auch) für das Baugrundstück die Bauklasse III festgelegt und folglich (nur) eine näher umschriebene (Höchst-)Höhe von Gebäuden zulässig ist; des weiteren aber auch die Rechtsauffassung, daß in diesem Bebauungsplan (auch) für das Baugrundstück eine bestimmte Bebauungsdichte festgelegt ist. Es scheint, daß diese Rechtsauffassungen den Spruch des (zweiten) Vorstellungsbescheides tragen und die Beschwerdeführerin, da ihr als Anrainerin ein subjektives Recht auf Einhaltung nicht nur der höchstzulässigen Gebäudehöhe, sondern auch der Bebauungsdichte zukommt, in einem subjektiven Recht zu verletzen vermögen.

d) Die Legitimation zur Beschwerdeführung vor dem Verfassungsgerichtshof dürfte somit in beiden Fällen gegeben sein.

2. Der Verfassungsgerichtshof nimmt vorläufig an, daß jeder der angefochtenen Vorstellungsbescheide in jenem Umfang, in dem er der Anfechtung mit einer Beschwerde nach Art144 Abs1 B-VG unterliegt (vgl. dazu oben unter III.1.b und c), auf der Verordnung des Gemeinderates vom 11. November 1983, V/966/84, über die Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Mödling beruht, soweit sie das Baugrundstück betrifft. Mit dieser Verordnung wurden unter anderem für das Baugrundstück die Bauklasse III (und damit die sich daraus ergebende höchstzulässige Gebäudehöhe) sowie eine Bebauungsdichte von 50 % festgelegt.

Der Verfassungsgerichtshof geht ferner im Rahmen einer vorläufigen Beurteilung davon aus, daß er bei der Entscheidung über beide Beschwerden auch die Verordnung des Gemeinderates vom 11. November 1983 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Mödling, soweit sie das Baugrundstück betrifft, anzuwenden hätte, da der Flächenwidmungsplan ein Beurteilungsmaßstab für den Bebauungsplan ist, der ihm gemäß §3 Abs1 zweiter Satz NÖ Bauordnung 1976 nicht widersprechen darf. Insbesondere ist die Gesetzmäßigkeit der im Bebauungsplan vorgenommenen Festlegung der Bauklasse und der Bebauungsdichte unter anderem davon abhängig, daß für die betreffenden Flächen im Flächenwidmungsplan die Widmungsart Bauland festgelegt ist."

2. In den Verfahren ist weder vorgebracht worden noch sonst hervorgekommen, daß die vorläufigen Annahmen des Verfassungsgerichtshofes über die Zulässigkeit der Beschwerden und über die Präjudizialität der in Prüfung gezogenen Verordnungsbestimmungen unzutreffend wären. Da alle Prozeßvoraussetzungen vorliegen, sind die Verordnungsprüfungsverfahren zulässig.

V . 1. Der Verfassungsgerichtshof hat im Beschluß über die Einleitung der Verordnungsprüfungsverfahren seine Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der Änderung des Flächenwidmungsplanes, soweit sie das Baugrundstück betrifft, folgendermaßen begründet:

"a) Nach §13 Abs1 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG 1976), idgF, hat jede Gemeinde, ausgehend von den Leitzielen (§1 NÖ ROG 1976) und den Ergebnissen der (in§2 NÖ ROG 1976 geregelten) Grundlagenforschung, durch Verordnung ein örtliches Raumordnungsprogramm zu erstellen, das insbesondere einen Flächenwidmungsplan zu enthalten hat (§13 Abs3 NÖ ROG 1976). Im Flächenwidmungsplan sind die Widmungsarten Bauland, Verkehrsflächen und Grünland festzulegen (§15 Abs1 NÖ ROG 1976). Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in die in §16 Abs1 NÖ ROG 1976 näher umschriebenen Nutzungsarten zu gliedern. Zu diesen Nutzungsarten gehören unter anderem Wohngebiete (Z1), die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche keine das örtliche Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Auswirkungen auf die Umgebung verursachen können; Kerngebiete (Z2), die vorwiegend für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten sowie für Betriebe des Handels, Gewerbes und Fremdenverkehrs bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes (Stadtkernes) harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen können; Betriebsgebiete (Z3), die für Baulichkeiten solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- und Geruchsbelästigung und keine schädlichen, störenden oder gefährlichen Einwirkungen auf die Umgebung verursachen können und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild eines Wohn- oder Kerngebietes einfügen.

b) Gemäß §22 Abs1 Z2 NÖ ROG 1976 darf ein örtliches Raumordnungsprogramm, abgesehen von den übrigen in§22 Abs1 NÖ ROG 1976 angeführten, hier von vorneherein nicht in Betracht kommenden Fällen, nur wegen wesentlicher Änderungen der Grundlagen geändert werden.

Wie der Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis VfSlg. 11374/1987 (zum burgenländischen Raumplanungsrecht) in Anknüpfung an das (ebenfalls zum burgenländischen Raumplanungsrecht ergangene) Erkenntnis VfSlg. 9361/1982 ausgesprochen hat, ist in jenen Fällen, in denen sich der Gemeinderat bei Erlassung des Flächenwidmungsplanes unter mehreren ihm im Rahmen seines Planungsermessens offenstehenden Möglichkeiten für eine bestimmte Lösung entschieden hat, eine Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht schon dann zulässig, wenn der Gemeinderat in der Folge zur Auffassung gelangt, daß eine andere Widmung die bessere (gewesen) wäre (s. etwa auch VfSlg. 12555/1990). §22 Abs1 NÖ ROG 1976 verleiht dem Flächenwidmungsplan - bei dessen Gestaltung dem Verordnungsgeber ein weiter Spielraum zur Verfügung steht (vgl. etwa VfSlg. 11850/1988) - im Interesse der Rechtssicherheit eine erhöhte Bestandsgarantie (s. zB VfSlg. 11374/1987). Lediglich in dem - hier anscheinend nicht gegebenen - Fall, daß eine rechtswidrige Flächenwidmung korrigiert werden soll, ist dies unabhängig vom Vorliegen einer der in §22 Abs1 NÖ ROG 1976 umschriebenen Voraussetzungen für die Änderung des Flächenwidmungsplanes zulässig (VfSlg. 12555/1990).

c) Mit der hier in Rede stehenden Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde in dem westlich an die Neusiedler Straße angrenzenden, im Norden von der Bernhardgasse, im Westen von der Scheffergasse und im Süden von der Ludwig-Höfler-Gasse begrenzten Gebiet eine zuvor als 'Bauland-Betriebsgebiet' ausgewiesene Fläche sowie eine an diese Fläche (jedoch nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche) angrenzende, zuvor als 'Bauland-Wohngebiet' ausgewiesene Fläche in 'Bauland-Kerngebiet' umgewidmet, wobei diese Umwidmung auch das Baugrundstück betrifft.

Aus den vorgelegten Verordnungsakten ist, was die Gründe für diese Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft, folgendes ersichtlich:

Der Niederschrift über eine am 6. Juni 1983 durchgeführte Besprechung zwischen Vertretern der Stadtgemeinde Mödling und des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung zufolge wurden die in Aussicht genommenen Änderungen des Flächenwidmungsplanes, darunter auch die hier in Rede stehende, von den Vertretern der Stadtgemeinde Mödling mit folgenden Ausführungen begründet:

'Im derzeit ausgewiesenen Bauland-Wohngebiet ist in einigen Bereichen an stärker befahrenen Durchzugsstraßen Wohnbebauung mit kleineren gewerblichen Betrieben durchmischt. Diese gewerblichen Betriebe passen entsprechend der Definition im §16 Abs1 Z1 NÖ ROG 1976 - Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude - nicht mehr in das Bauland-Wohngebiet. Sie sollen daher in Bauland-Kerngebiet abgeändert werden.

Ebenso soll in einigen Fällen gewidmetes Bauland-Betriebsgebiet auf Bauland-Kerngebiet geändert werden, da es sich um gewerbliche Betriebe handelt, die besser in Bauland-Kerngebiet passen.

Durch diese Änderung erfolgt keine Vermehrung des gewidmeten Baulandes oder nur in untergeordnetem Ausmaß. Die im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegte Einwohnerzielzahl wird dadurch nicht verändert.

Die Stadtgemeinde Mödling hat weiters bei der NÖ Umweltschutzanstalt ein Lärmgutachten für die Durchzugsstraßen angefordert; aus diesem geht hervor, daß die Lärmpegelwerte oft die Werte für Bauland-Industriegebiet erreichen. Die Ausweisung von Bauland-Kerngebiet entspricht daher besser dem Bestand als Bauland-Wohngebiet.'

Ausdrücklich angeführt ist in dieser Niederschrift, daß 'bei der Neusiedlerstraße' die Widmung 'Bauland-Kerngebiet' an die Stelle der Widmungen 'Bauland-Wohngebiet' und 'Bauland-Betriebsgebiet' treten solle.

Ähnliche Ausführungen enthält ein im Akt befindliches, mit 'Motivenbericht' überschriebenes, undatiertes und nicht unterfertigtes Schriftstück, von dem überdies nicht zu ersehen ist, von wem und für welchen Zweck es verfaßt und wozu es verwendet wurde.

Aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 11. November 1983, von der sich in den dem Verfassungsgerichtshof vorgelegten Akten eine beglaubigte Abschrift über die Beratung und Beschlußfassung zu Punkt 22 der Tagesordnung 'Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes' befindet, ist folgende Begründung für die in Rede stehende Änderung des Flächenwidmungsplanes ersichtlich:

'Auf Grund der wirtschaftlichen Entwicklung in letzter Zeit in Mödling, wie Ausbau bestehender Betriebe bzw. Errichtung von Betrieben in bestehenden Lokalitäten, jedoch keine Errichtung von neuen Betriebsgebäuden, ist es erforderlich, den Flächenwidmungsplan in verschiedenen Gebieten abzuändern.

Durch diese Abänderung soll den bestehenden Strukturen in Mödling besser Rechnung getragen werden. Es ergeben sich immer wieder Schwierigkeiten, bestehende Betriebe zu erweitern oder neue Betriebe in bestehende(n) Räumlichkeiten unterzubringen, da die entsprechende Widmung oft fehlt. Weiters ergeben sich auch Schwierigkeiten in den verschiedenen als Betriebsgebiet gewidmeten Teilen des Gemeindegebietes, da dort entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen nur Betriebe und keine Wohnungen errichtet werden können. Auf Grund der engen Verknüpfung von Betrieben und Wohnungen durch die bestehende gewachsene Struktur kann in verschiedenen Straßenzügen mit der Widmung Bauland-Wohngebiet oder Bauland-Betriebsgebiet nicht das Auslangen gefunden werden. Es ist daher beabsichtigt, in verschiedenen Straßenzügen eine Abänderung des Flächenwidmungsplanes von Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Betriebsgebiet auf Bauland-Kerngebiet vorzunehmen, da dort die Errichtung von Betrieben und Wohnungen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen des ROG gleichzeitig möglich ist. ...

Änderungen des im örtlichen Raumordnungsprogramm enthaltenen Flächenwidmungsplanes sind bei den Teilblättern Nr. ... 30 ... vorgesehen.'

d) Es scheint nun aus den wiedergegebenen - allgemein gehaltenen - Ausführungen nicht ersichtlich zu sein, daß in dem hier in Rede stehenden Bereich in der Durchmischung von Wohnbauten und gewerblichen Betrieben eine Änderung gegenüber jenem Zustand eingetreten ist, der zur Zeit der Erlassung des Flächenwidmungsplanes gegeben war. Zumindest hat es den Anschein, daß mit diesen Ausführungen keine wesentliche Änderung der Grundlagen dargetan wird, die iS des §22 Abs1 Z2 NÖ ROG 1976 eine Änderung (des örtlichen Raumordnungsprogrammes und damit) des Flächenwidmungsplanes zu rechtfertigen vermöchte. Insbesondere ist dem Verfassungsgerichtshof vorerst nicht erkennbar, daß sich aus den wiedergegebenen Ausführungen ein Grund dafür ableiten läßt, in das nunmehr als 'Bauland-Kerngebiet' ausgewiesene Gebiet nicht nur ehemals als 'Bauland-Betriebsgebiet' gewidmete Flächen, sondern - gerade im Bereich des Baugrundstückes - auch eine Fläche einzubeziehen, die vordem als 'Bauland-Wohngebiet' ausgewiesen war, jedoch nicht an einer 'stärker befahrenen Durchzugsstraße' liegt."

2.a) Die Niederösterreichische Landesregierung hat beschlossen, in den Verordnungsprüfungsverfahren keine Stellungnahme abzugeben.

b) Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Mödling hat eine Äußerung erstattet, auf die, da ihr kein Beschluß des Gemeinderates als der Behörde, die die Verordnungen erlassen hat (§58 Abs2 VerfGG), zugrundeliegt, nicht eingegangen werden kann (vgl. dazu etwa VfSlg. 10598/1985).

3. Im Verfahren zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit der Verordnung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes hat sich die vorläufige Annahme des Verfassungsgerichtshofes im Beschluß über die Einleitung dieses Verfahrens bestätigt, daß die gesetzlich festgelegten Voraussetzungen für die Änderung des Flächenwidmungsplanes, soweit sie das Baugrundstück betraf, nicht vorlagen.

a) Nach §22 Abs1 NÖ ROG 1976 darf ein örtliches Raumordnungsprogramm - das gemäß§13 Abs3 NÖ ROG 1976 insbesondere einen Flächenwidmungsplan zu enthalten hat - nur geändert werden wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen (Z1), wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen (Z2) oder wegen Löschung des Vorbehaltes (Z3 iVm §20 Abs5 NÖ ROG 1976).

Es ist offenkundig, daß die in Rede stehende Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht erforderlich war, um den Flächenwidmungsplan an ein (allenfalls geändertes) Raumordnungsprogramm des Landes oder an eine andere überörtliche Planung anzupassen und daß er ebensowenig der Löschung eines Vorbehaltes iS des §20 NÖ ROG 1976 diente.

b) Es fehlte aber auch an der in §22 Abs1 Z2 NÖ ROG 1976 normierten Voraussetzung einer wesentlichen Änderung der Grundlagen:

aa) Das Gesetz verleiht dem Flächenwidmungsplan, indem es seine Änderung nur unter bestimmt umschriebenen Voraussetzungen gestattet (und dadurch dem pflichtgemäßen Ermessen des Verordnungsgebers überläßt), im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich (erhöhte) Bestandskraft (vgl. etwa VfSlg. 11990/1989). Es bewirkt daher, wie der Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis VfSlg. 11374/1984 (zum burgenländischen, dem niederösterreichischen vergleichbaren Raumplanungsrecht) unter Berufung auf das (gleichfalls zum burgenländischen Raumplanungsrecht ergangene) Erkenntnis VfSlg. 9361/1982 ausgesprochen hat, nicht jede Änderungsabsicht schlechthin eine wesentliche, eine Umwidmung rechtfertigende Änderung der Planungsgrundlagen, vielmehr trifft dies nur für neue Zielsetzungen allgemeiner Art zu (s. etwa das zum niederösterreichischen Raumplanungsrecht ergangene Erkenntnis VfGH 3.12.1992, V239/91).

bb) Mit der hier zu beurteilenden Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde in dem Gebiet, das im Osten von der Neusiedler Straße, im Norden von der Bernhardgasse, im Westen von der Scheffergasse und im Süden von der Ludwig-Höfler-Gasse begrenzt wird, eine zuvor als "Bauland-Betriebsgebiet" ausgewiesene Fläche sowie eine an diese Fläche angrenzende, zuvor als "Bauland-Wohngebiet" ausgewiesene Fläche in "Bauland-Kerngebiet" umgewidmet, wobei diese Umwidmung auch das Baugrundstück betrifft.

Die zuvor als "Bauland-Wohngebiet" ausgewiesene, auch das Baugrundstück umfassende Fläche ist weder an einer "stark befahrenen Durchzugsstraße" gelegen noch befinden sich darauf, soweit sie unbebaut ist, "kleinere gewerbliche Betriebe". Schon deshalb kann für die Umwidmung dieser Fläche in "Bauland-Kerngebiet" nicht die Begründung herangezogen werden, die zufolge der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 11. November 1983 für die in Rede stehende Änderung des Flächenwidmungsplanes maßgebend war: Daß nämlich mit der Widmung "Bauland-Kerngebiet" die Errichtung sowohl von Gewerbebetrieben (bestimmter Arten) als auch von Wohngebäuden ermöglicht werden und dadurch den bestehenden, durch die "enge Verknüpfung von Betrieben und Wohnungen gekennzeichneten Strukturen ... besser Rechnung getragen werden" soll. Mit dieser Begründung wird überdies nicht dargetan, daß in dem hier in Rede stehenden Gebiet in der "enge(n) Verknüpfung von Betrieben und Wohnungen" eine Änderung gegenüber dem zur Zeit der Erlassung des Flächenwidmungsplanes gegebenen Zustand eingetreten ist, der als eine wesentliche Änderung der Grundlagen iS des §22 Abs1 Z2 NÖ ROG 1976 eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes - und damit des Flächenwidmungsplanes - zu rechtfertigen vermag.

VI. 1. Der Verfassungsgerichtshof hat im Beschluß über die Einleitung der Verordnungsprüfungsverfahren seine Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes, soweit sie das Baugrundstück betrifft, folgendermaßen begründet:

"a) Nach §3 Abs1 NÖ Bauordnung 1976 hat der Bebauungsplan, ausgehend von den Ergebnissen der

Grundlagenforschung und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung, die Regeln für die bauliche Gestaltung der Umwelt, insbesondere für die Bebauung, und die Einzelheiten der Verkehrserschließung festzulegen. Der Bebauungsplan darf dem örtlichen Raumordnungsprogramm nicht widersprechen. Auf rechtswirksame überörtliche Planungen ist hiebei Bedacht zu nehmen.

Im Bebauungsplan ist die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der Baulichkeiten sowie das Maß der baulichen Nutzung nach Möglichkeit so festzulegen, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Dabei ist auf die Erfordernisse einer hohen Wohnqualität und der Verkehrserschließung sowie auf die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes Rücksicht zu nehmen (§3 Abs2 NÖ Bauordnung 1976). Für das Bauland sind im Bebauungsplan unter anderem die Bebauungshöhe und die Bebauungsdichte festzulegen (§4 Abs1 Z4 und 5 NÖ Bauordnung 1976).

Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden (§8 Abs1 erster Satz NÖ Bauordnung 1976). Er darf wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung oder neuer Tatsachen (§8 Abs1 Z1 NÖ Bauordnung 1976) sowie zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft (§8 Abs1 Z2 NÖ Bauordnung 1976) abgeändert werden.

b) Die hier in Rede stehende, im Teilblatt Nr. 30 des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Mödling dargestellte Änderung des Bebauungsplanes wurde gleichzeitig mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes vorgenommen. Mit ihr wurde, wie aus der Plandarstellung hervorgeht, für das im geänderten Flächenwidmungsplan als 'Bauland-Kerngebiet' festgelegte Gebiet unter anderem einheitlich die Bauklasse III und eine Bebauungsdichte von 50 % festgelegt. Zuvor hatte für dieses Gebiet, soweit es als 'Bauland-Betriebsgebiet' gewidmet war, die Bauklasse III und eine Bebauungsdichte von 75 %, soweit es als 'Bauland-Wohngebiet' gewidmet war, aber die Bauklasse II und eine Bebauungsdichte von 25 % gegolten.

Wie sich aus §5 Abs3 NÖ Bauordnung 1976 ergibt, ist im Rahmen der Bauklasse II eine Bebauungshöhe (das ist gemäß §2 Z11 der NÖ Bauordnung 1976 die zulässige Gebäudehöhe an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Gebäudefront) von 5 m bis 7 m, im Rahmen der Bauklasse III aber eine Bebauungshöhe von 8 m bis 10 m zulässig.

c) Aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 11. November 1983, von der sich in den dem Verfassungsgerichtshof vorgelegten Akten eine beglaubigte Abschrift über die Beratung und Beschlußfassung zu Punkt 22 der Tagesordnung 'Abänderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes' befindet, ist folgende Begründung für die in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes ersichtlich:

'Infolge der Abänderung des im örtlichen Raumordnungsprogramm enthaltenen Flächenwidmungsplanes ist es auch erforderlich, den Bebauungsplan in den Teilblättern ... 30 ... entsprechend abzuändern. Der Entwurf der Abänderungen war in der Zeit vom 9.2. bis 8.4.1983 öffentlich kundgemacht mit dem Hinweis, daß jedermann innerhalb dieser Frist berechtigt war, schriftlich dazu Stellung zu nehmen.

Überdies wurden jene Grundeigentümer, bei denen eine Änderung im Entwurf zur Abänderung des Bebauungsplanes vorgesehen ist, auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom 21. Mai 1976 schriftlich verständigt. ... Zu den verbleibenden Abänderungen des Bebauungsplanes ist keine Stellungnahme abgegeben worden.'

Im Anschluß daran wurde der Niederschrift zufolge (einstimmig) eine Verordnung beschlossen, deren §1 folgenden Wortlaut hat:

'Aufgrund des §8 Abs1/1 und 1/2 der NÖ. B.O. 1976, LGBl. 8200-0 in der derzeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan in den Teilblättern 14, 21, 22, 29, 30, 31 u. 38 dahingehend abgeändert, daß die auf der zugehörigen Plandarstellung durch rote Signatur dargestellte Abänderung festgelegt wird.'

d) Der Verfassungsgerichtshof vermag vorläufig nicht zu erkennen, daß die mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes vorgenommene Umwidmung des (auch) von der Änderung des Bebauungsplanes erfaßten Gebietes von 'Bauland-Betriebsgebiet' in 'Bauland-Kerngebiet' unter gleichzeitiger Einbeziehung einer zuvor als 'Bauland-Wohngebiet' gewidmeten Fläche in das 'Bauland-Kerngebiet' eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (und damit des Flächenwidmungsplanes) bedeutet, die die Festlegungen des Bebauungsplanes in dem Sinn berührt, daß gemäß §8 Abs1 erster Satz NÖ Bauordnung 1976 die Änderung des Bebauungsplanes geboten ist, um ihn dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen.

Es scheint aber nach dem Ausweis der vorgelegten Akten auch nichts darauf hinzudeuten, daß sich die Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung oder neuer Tatsachen wesentlich geändert hätten, sodaß eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß §8 Abs1 Z1 NÖ Bauordnung 1976 gestattet wäre. Ebensowenig scheint es einen Anhaltspunkt dafür zu geben, daß eine Änderung des Bebauungsplanes iS des §8 Abs1 Z2 NÖ Bauordnung 1976 zur Abwehr schwerwiegender Nachteile für die Gemeinde zulässig war."

2. Auch im Verfahren zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit der Verordnung über die Änderung des Bebauungsplanes hat sich die vorläufige Annahme des Verfassungsgerichtshofes im Beschluß über die Einleitung dieses Verfahrens bestätigt, daß keine der rechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes, soweit sie das Baugrundstück betraf, gegeben war.

a) Nach §8 Abs1 erster Satz NÖ Bauordnung 1976 ist der Bebauungsplan dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Der Bebauungsplan darf gemäß §8 Abs1 zweiter Satz NÖ Bauordnung 1976 abgeändert werden wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung oder neuer Tatsachen (Z1) sowie zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte örtliche Gemeinschaft (Z2).

b) aa) Mit der hier in Rede stehenden, im Teilblatt Nr. 30 des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Mödling dargestellten Änderung des Bebauungsplanes wurde für das im - gleichzeitig - geänderten Flächenwidmungsplan als "Bauland-Kerngebiet" ausgewiesene Gebiet einheitlich die Bauklasse III und eine Bebauungsdichte von 50 % festgelegt. Zuvor hatte für dieses Gebiet, soweit es als "Bauland-Betriebsgebiet" gewidmet war, ebenfalls die Bauklasse III, jedoch eine Bebauungsdichte von 75 %, soweit es aber als "Bauland-Wohngebiet" gewidmet war, die Bauklasse II und eine Bebauungsdichte von nur 25 % gegolten.

Die einheitliche Festlegung der Bauklasse III bedeutete, daß zwar im ehemaligen "Bauland-Betriebsgebiet" (Bauklasse III) die Bebauungshöhe von 8 m bis 10 m unverändert blieb, im ehemaligen "Bauland-Wohngebiet" (Bauklasse II) aber die Bebauungshöhe von 5 m bis 7 m auf 8 m bis 10 m hinaufgesetzt wurde.

bb) Die Änderung sowohl der Bauklasse als auch der Bebauungsdichte wurde, wie aus der Niederschrift über diese Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 11. November 1983 ersichtlich, lediglich mit dem Hinweis auf die (gleichzeitige) Änderung des "im örtlichen Raumordnungsprogramm enthaltenen Flächenwidmungsplanes" begründet.

Es besteht jedoch keine gesetzliche Vorschrift, die für ein als "Bauland-Kerngebiet" ausgewiesenes Gebiet die Festlegung einer bestimmten Bauhöhe (die gemäß §5 Abs3 NÖ Bauordnung 1976 in bestimmten Bauklassen festzulegen ist) oder einer bestimmten Bebauungsdichte vorschreibt. Die mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes unter anderem vorgenommene Umwidmung von "Bauland-Wohngebiet" in "Bauland-Kerngebiet" bewirkte daher keineswegs, daß die für dieses Gebiet vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes (Festlegung der Bauklasse III anstelle der Bauklasse II, Erhöhung der Bebauungsdichte von 25 % auf 50 %) iS des §8 Abs1 erster Satz NÖ Bauordnung 1976 geboten war, um den Bebauungsplan dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen.

Es ist aber auch nichts hervorgekommen, was die Auffassung zu begründen vermag, daß sich die Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung oder neuer Tatsachen wesentlich geändert haben, sodaß die zu beurteilende Änderung des Bebauungsplanes gemäß §8 Abs1 Z1 NÖ Bauordnung 1976 statthaft wäre.

Selbst wenn man die Auffassung vertreten wollte, daß die mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes vorgenommene Umwidmung von "Bauland-Betriebsgebiet" und von "Bauland-Wohngebiet" in "Bauland-Kerngebiet" als eine neue Tatsache iS der zuletzt zitierten Gesetzesstelle zu werten ist, kann diese Umwidmung im vorliegenden Fall mit Rücksicht auf die Aufhebung dieser Flächenwidmungsplanänderung durch den Punkt I des Spruches dieses Erkenntnisses keine Voraussetzung für die Zulässigkeit der in Rede stehenden Änderung des Bebauungsplanes bilden.

Daß schließlich die in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes nicht zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte örtliche Gemeinschaft erforderlich und darum nicht iS des §8 Abs1 Z2 NÖ Bauordnung 1976 zulässig war, ist offenkundig.

3. Die Plandarstellung des geänderten Flächenwidmungsplanes, die zugleich die planliche Darstellung des geänderten Bebauungsplanes enthält, weist zwar Grundstücksgrenzen aus und enthält auch die Nummern einzelner Grundstücke.

Sie läßt aber die Grenzen des Baugrundstückes, also des im Hinblick auf die Bauführung neu gebildeten Grundstückes Nr. 956/2 in EZ 446, KG Mödling (s. dazu oben unter I.1.a), nicht erkennen und enthält auch die Nummer dieses Grundstückes nicht. Es ist daher nicht möglich, die Aufhebung der beiden in Prüfung gezogenen Verordnungen jeweils auf deren dieses Grundstück betreffende Festlegungen zu beschränken.

Der Verfassungsgerichtshof kann vielmehr zur Umschreibung des jeweils aufzuhebenden Teiles dieser Verordnungen nur die in der Plandarstellung bezeichneten öffentlichen Verkehrsflächen und die in dieser Darstellung vorgenommene planliche Abgrenzung des von diesen Verordnungen erfaßten Gebietes heranziehen (vgl. etwa VfSlg. 11592/1987, 11807/1988, 12231/1989, 12401/1990).

Es waren somit beide Verordnungen in dem aus dem Spruch ersichtlichen Umfang als gesetzwidrig aufzuheben.

4. Die Verpflichtung der Niederösterreichischen Landesregierung zur unverzüglichen Kundmachung beruht auf Art139 Abs5 erster Satz B-VG und auf §60 Abs2 VerfGG.

5. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Raumordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Abänderung (Bebauungsplan), Abänderung (Flächenwidmungsplan)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1993:V33.1993

Dokumentnummer

JFT_10069299_93V00033_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at