

# RS Vfgh 2024/6/11 V22/2024 (V22/2024-15)

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 11.06.2024

## Index

L90 Raumordnung

### Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art139 Abs1 Z1

StGG Art2

Oö RaumOG 1994 §31, §32, §33

Bebauungsplan des Gemeinderates der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee vom 18.10.2018

VfGG §7 Abs2

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. B-VG Art. 139 heute
2. B-VG Art. 139 gültig ab 01.01.2015zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
5. B-VG Art. 139 gültig von 30.11.1996 bis 31.12.2003zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 659/1996
6. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.1991 bis 29.11.1996zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
7. B-VG Art. 139 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
8. B-VG Art. 139 gültig von 21.07.1962 bis 30.06.1976zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 205/1962
9. B-VG Art. 139 gültig von 19.12.1945 bis 20.07.1962zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
10. B-VG Art. 139 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. StGG Art. 2 heute
2. StGG Art. 2 gültig ab 23.12.1867
1. VfGG § 7 heute

2. VfGG § 7 gültig ab 22.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 16/2020
3. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 21.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2014
4. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2014
5. VfGG § 7 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
6. VfGG § 7 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
7. VfGG § 7 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. VfGG § 7 gültig von 01.10.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 123/2002
9. VfGG § 7 gültig von 01.01.1991 bis 30.09.2002 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 329/1990
10. VfGG § 7 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 311/1976

### **Leitsatz**

Aufhebung eines Bebauungsplans der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee wegen Verstoßes gegen den Gleichheitsgrundsatz; mangelnde Darlegung der Planungsziele im Verordnungsakt betreffend die Festlegung begünstigender Baufluchtlinien entlang einer öffentlich genutzten Seeuferpromenade für Bauten auf bereits bebauten aber nicht für unbebaute Grundstücksbereiche; keine hinreichende Grundlagenforschung betreffend die Festlegung unterschiedlicher Bebauungsdichten für in gleicher Lage befindliche Grundstücke; Verstoß des Bebauungsplans gegen den Flächenwidmungsplan betreffend die Widmung eines Grundstückteils als Grünland statt als Verkehrsfläche

### **Rechtssatz**

Gesetzwidrigkeit der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee, Bebauungsplan Nr 61 "Promenade", vom 18.10.2018 soweit sie das Grundstück Nr 2036/1, KG Seewalchen, betrifft.

Beschränkung der Bebaubarkeit durch Baufluchtlinien:

Der Bebauungsplan sieht bei den Grundstücken an der Promenade grundsätzlich eine sechs Meter vor der Grenze zu dieser verlaufende Baufluchtlinie vor, sodass vor den Bauplätzen ein entsprechend unbebauter Bereich entlang der Promenade bestehen bleibt. Daraus ist die grundsätzliche Planungsabsicht abzuleiten, dass Gebäude auf den seeseitig "in erster Reihe" gelegenen Grundstücken eher im hinteren, von der Promenade abgewandten Grundstücksbereich situiert sein sollen, um entlang der öffentlich genutzten Promenade am Seeufer einen unbebauten Bereich zu erhalten. Auch die verordnungserlassende Behörde bestätigt in ihrer Äußerung diese Planungsabsicht. Lediglich bei jenen Grundstücken, bei denen dieser Bereich im Zeitpunkt der Planung bereits bebaut war, verläuft die Baufluchtlinie in deutlich geringerem (Bauplatz Nr 12) bzw ohne Abstand (Bauplatz Nr 16) zur Promenade.

Die generelle Vorgabe für die Anordnung der Bebauung an der Promenade entspricht den für die Bebauungsplanung geltenden gesetzlichen Zielen, die zu verfolgen der Verordnungsgeber im Rahmen seines Ermessens frei ist.

Allerdings kann den Verordnungsakten nicht entnommen werden, aus welchen übergeordneten Gründen dieses Planungsziel hinsichtlich einzelner, zum Zeitpunkt der Planung bestehender Gebäude durchbrochen wurde. Deren Bestand ist durch die Rechtskraft bestehender Bewilligungen gesichert. Es bedürfte daher einer besonderen Begründung, weshalb die für die umliegenden Grundstücke geltenden Abstandsvorschriften für eine allfällige neue Bebauung nicht gelten sollen, kommt es dadurch doch im Falle der Neubebauung der Grundstücke zu einer ungleichen Behandlung von Grundeigentümern.

Die verordnungserlassende Behörde begründet diese Abweichungen in ihrer Äußerung ausschließlich damit, dass es (auch) ihre Planungsintention gewesen sei, "die bereits bestehende Bebauung der betroffenen Grundstücke zu berücksichtigen und diese nicht durch Einschränkungen der Bebaubarkeit über das Maß bestehender Bebauung hinaus zu belasten". Ein vorhandener Baubestand vermag aber nichts daran zu ändern, dass nicht erkennbar ist, welche Planungsziele - abgesehen vom Interesse der insofern begünstigten Grundeigentümer - die Durchbrechung der ansonsten festgelegten Baufluchtlinie rechtfertigen.

Der Verordnungsgeber hat damit, wie das antragstellende Gericht zutreffend aufzeigt, bezüglich der Bebaubarkeit von in grundsätzlich gleicher Lage befindlichen Grundstücken einzelne Liegenschaftseigentümer ohne zwingende Gründe gegenüber anderen bevorzugt. Er ermöglicht diesen Eigentümern eine günstigere Bebauung (geringerer Abstand zur Promenade), anderen hingegen hat er den Umfang der Bebaubarkeit stärker beschränkt.

Unterschiedliche Bebauungsdichten der Grundstücke:

Den Verordnungsakten ist auch nicht zu entnehmen, auf Grund welcher planerischen Erwägungen für die vom

Bebauungsplan erfassten, in grundsätzlich gleicher Lage befindlichen Grundstücke teils stark unterschiedliche Bebauungsdichten (ausgedrückt durch die Grundflächenzahl) festgelegt wurden. Diese reichen von einer Grundflächenzahl von 20 (Bauplatz Nr 14) bis zu einer Grundflächenzahl von 50 (Bauplatz Nr 6).

Die verordnungserlassende Behörde verweist ausschließlich auf die im Zeitpunkt der Planung vorhandene Bebauung der Grundstücke. Die im Bebauungsplan normierten Grundflächenzahlen seien "mittels CAD-Programm" aus den bestehenden Gebäudeflächen "abgegriffen" und übernommen worden. Es mangelt daher hinsichtlich der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichten (Grundflächenzahlen) an einer ordnungsgemäßen Grundlagenforschung. Es ist zwar grundsätzlich nicht erforderlich, jede einzelne Festlegung von Bebauungsbestimmungen zu begründen; dies gilt jedoch nur, solange auf Grund einer für ein größeres Gebiet geltenden Anordnung von Bebauungsbestimmungen eine dahinterliegende Planungsabsicht des Verordnungsgebers erkennbar ist. Zudem bevorzugt die verordnungserlassende Behörde damit bezüglich der Bebaubarkeit von in grundsätzlich gleicher Lage befindlichen Grundstücken bestimmte Liegenschaftseigentümer ohne konkrete, bei der Planung offengelegte zwingende Gründe gegenüber anderen.

Verstoß gegen den Flächenwidmungsplan:

Der Bebauungsplan weist auf dem Grundstück Nr 2036/1 einen einen Meter breiten Streifen an der südwestlichen Bauplatzgrenze zur Promenade als Grünland ("Grünzug Gz 5") aus, obwohl dieser Bereich im Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche gewidmet ist. Der Bebauungsplan widerspricht damit dem Flächenwidmungsplan, weil er entgegen §32 Abs1 Z2 Oö ROG 1994 nicht die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen ausweist.

#### **Entscheidungstexte**

- V22/2024 (V22/2024-15)  
Entscheidungstext VfGH Erkenntnis 11.06.2024 V22/2024 (V22/2024-15)

#### **Schlagworte**

Bebauungsplan, Flächenwidmungsplan, Raumplanung örtliche, Planungsakte Verfahren, Grundlagenforschung, Widmung, VfGH / Gerichtsantrag

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:2024:V22.2024

#### **Zuletzt aktualisiert am**

21.06.2024

**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)