

# TE Vfgh Erkenntnis 1989/9/30 V18/89

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 30.09.1989

## Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8000 Raumordnung

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung / Verletzung

Oö RaumOG 1972 §23 Abs1

Oö RaumOG 1972 §26

Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 22. November 1978 "Bebauungsplan Schrattstraße. Plan Nr 2"

## Leitsatz

Änderung eines Bebauungsplanes, um für eine rechtswidrige Bauführung nachträglich die rechtliche Grundlage zu schaffen; Aufhebung wegen Gleichheitswidrigkeit

## Spruch

Die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 22. November 1978 "Bebauungsplan Schrattstraße, Plan Nr. 2", kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel der Stadtgemeinde Bad Ischl in der Zeit zwischen 6. April 1979 und 24. April 1979, wird, soweit sie sich auf das Grundstück 310/101 in EZ 306 KG Ahorn bezieht, als gesetzwidrig aufgehoben.

Die Oberösterreichische Landesregierung ist zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung im Landesgesetzblatt verpflichtet.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Bad Ischl erteilte mit Bescheid vom 20. November 1985 den beteiligten Parteien des verfassungsgerichtlichen Verfahrens R und G B nachträglich die Bewilligung zum Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück 310/101 in EZ 306 KG Ahorn. Der vom nunmehrigen Beschwerdeführer als Anrainer gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung wurde mit dem auf Grund eines Beschlusses des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 6. Februar 1987 erlassenen Bescheid vom 9. Februar 1987 keine Folge gegeben. Die Oberösterreichische Landesregierung gab der gegen diesen Bescheid eingebrachten Vorstellung des nunmehrigen Beschwerdeführers mit Bescheid vom 2. Juli 1987 keine Folge, wobei sich dieser Bescheid unter anderem auf den "Bebauungsplan Schrattstraße, Plan Nr. 2" vom 22. November 1978, soweit er das Grundstück 310/101 betrifft, stützte.

Die Beschwerde gegen diesen Vorstellungsbeschied ist beim Verfassungsgerichtshof zu B881/87 protokolliert. Der Beschwerdeführer erachtet sich im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz sowie wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung in seinen Rechten verletzt und beantragt die

Aufhebung des angefochtenen Bescheides, hilfsweise die Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof.

2. Der Verfassungsgerichtshof hat beschlossen, gemäß Art139 Abs1 B-VG die Gesetzmäßigkeit der Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 22. November 1978 "Bebauungsplan Schrottstraße, Plan Nr. 2", soweit diese sich auf das Grundstück 310/101 in EZ 306 KG Ahorn bezieht, von Amts wegen zu prüfen.

3. Die Oberösterreichische Landesregierung hat in einer Äußerung die Gesetzmäßigkeit der in Prüfung gezogenen Verordnungsbestimmung verteidigt. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Ischl hat keine Äußerung abgegeben. Von den Parteien des Beschwerdeverfahrens hat der Beschwerdeführer eine Äußerung erstattet, in der er für die Aufhebung dieser Verordnungsbestimmung eintritt.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Aus den vorgelegten Verwaltungsakten ergibt sich folgender für das Verordnungsprüfungsverfahren relevanter Sachverhalt:

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 22. Oktober 1973 wurde R B und seiner (späteren) Gattin G die Bewilligung zum Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück 310/101 in EZ 306 KG Ahorn erteilt, in der - dem damaligen Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet Schrottstraße (Beschluß des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 21. März 1958) entsprechend - der Abstand des Gebäudes von der Grenze des Grundstückes des Beschwerdeführers (310/100) mit vier Metern festgelegt war. Nachdem bei der Errichtung des Gebäudes ein Grenzabstand von lediglich zwei Metern eingehalten worden war, verfügte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Bad Ischl aufgrund einer diesbezüglichen Anzeige des Beschwerdeführers mit Bescheid vom 6. August 1976 die unverzügliche Einstellung der Fortführung des Baues. Auf Grund einer - durch eine Aufsichtsbeschwerde des Beschwerdeführers veranlaßten - Aufforderung der Oberösterreichischen Landesregierung (die Aufsichtsbehörde hatte nicht nur die Nichteinhaltung des im Bebauungsplan vorgesehenen Grenzabstandes von vier Metern, sondern auch den Umstand festgestellt, daß der von den Bauwerbern eingereichte Änderungsplan ohne förmliches Ansuchen und ohne Durchführung einer mündlichen Bauverhandlung lediglich durch Anbringung des Vermerkes "Abänderungsplan genehmigt" auf dem Plan genehmigt worden war und daß es sich bei dem nach dem Änderungsplan errichteten Gebäude um ein völlig neues Bauvorhaben handelte) trug der Bürgermeister der Stadtgemeinde Bad Ischl mit Bescheid vom 5. Juli 1978 unter Berufung auf §61 Abs1 der Oö. Bauordnung, LGBI. 35/1976 (im folgenden: Oö. BO) den Eigentümern noch vor der Fertigstellung des Bauvorhabens auf, entweder innerhalb einer bestimmten Frist um die (nachträgliche) Erteilung der Baubewilligung anzusuchen oder das Gebäude innerhalb einer weiteren Frist zu beseitigen.

In der Folge wurde der nachträglichen Erteilung der Baubewilligung für das tatsächlich errichtete Gebäude entgegenstehende, vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Ischl am 21. März 1958 beschlossene und nach der Übergangsbestimmung des §26 Abs2 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz - Oö. ROG, LGBI. 18/1972, als Bebauungsplan iS dieses Gesetzes in Geltung stehende Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet Schrottstraße mit dem vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Ischl am 22. November 1978 beschlossenen "Bebauungsplan Schrottstraße, Plan Nr. 2" in einigen Punkten geändert. Dabei wurde ua. eine Dreiteilung der zwei im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Grundstücke (310/99 und 310/100) und eine entlang der Grenze zwischen den Grundstücken 310/100 und 310/101 verlaufende, drei Meter breite, je zur Hälfte aus Grundflächen dieser beiden Grundstücke gebildete, das neu zu bildende (dritte) Grundstück des Beschwerdeführers erschließende Zufahrtsstraße vorgesehen, wobei der Abstand des Einfamilienhauses der Eheleute R und G B vom östlichen Rand der vorgesehenen Zufahrtsstraße mit nur 0,5 Metern festgelegt wurde. Der Gemeinderatsbeschluß vom 22. November 1978 wurde gemäß §21 Abs5 Oö. ROG sowie gemäß §101 Abs1 Oö. Gemeindeordnung 1965, LGBI. 45, der Oberösterreichischen Landesregierung vorgelegt. Diese stellte fest, daß der Beschluß keiner Genehmigung der Landesregierung (iS des §21 Abs5 Oö. ROG) bedarf. Sie stellte außerdem iS des §101 Oö. Gemeindeordnung 1965 fest, daß dieser Gemeinderatsbeschluß nicht gesetzwidrig ist. Der Änderungs-Bebauungsplan wurde in der Zeit zwischen dem 6. April 1979 und dem 24. April 1979 durch Anschlag an der Amtstafel der Stadtgemeinde Bad Ischl kundgemacht; er ist iS des §94 Abs2 Oö. Gemeindeordnung 1965 mit 25. April 1979 in Kraft getreten.

Der an den Verfassungsgerichtshof gerichtete Antrag des nunmehrigen Beschwerdeführers vom 16. Mai 1979, diese Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bad Ischl wegen Gesetzwidrigkeit gemäß Art139 B-VG aufzuheben, wurde vom Verfassungsgerichtshof mit Beschuß VfSlg. 9773/1983 mangels Legitimation des Antragstellers

zurückgewiesen.

Nachdem mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 25. Juni 1984 die (nachträgliche) Baubewilligung für das auf dem Grundstück 310/101 errichtete Einfamilienhaus versagt und mit Bescheid derselben Behörde vom 5. November 1985 iS des §4 Oö. BO für dieses Grundstück die Bauplatzbewilligung erteilt worden war, erteilte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Bad Ischl mit Bescheid vom 20. November 1985 die (nachträgliche) Baubewilligung. Die Berufung des nunmehrigen Beschwerdeführers gegen diesen Bescheid wies der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Ischl mit dem auf Grund eines Beschlusses vom 7. Februar 1986 erlassenen Bescheid vom 10. Februar 1986 ab. Dieser Bescheid wurde in Stattgebung der vom nunmehrigen Beschwerdeführer dagegen erhobenen Vorstellung mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 20. Juni 1986 aufgehoben, weil die eine Voraussetzung für eine Erteilung der Baubewilligung bildende Bauplatzbewilligung mit dem geänderten Bebauungsplan nicht in Einklang stand.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 14. Oktober 1986 wurde für das Grundstück 310/101, von dem (entsprechend dem geänderten Bebauungsplan) der für die Errichtung der Zufahrtsstraße zwischen den Grundstücken 310/101 und 310/100 erforderliche Grundstreifen abgetrennt worden war, neuerlich die Bauplatzbewilligung erteilt.

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Ischl gab sodann mit dem auf Grund eines Beschlusses vom 6. Februar 1987 erlassenen Bescheid vom 9. Februar 1987 der Berufung des nunmehrigen Beschwerdeführers gegen die Baubewilligung vom 20. November 1985 keine Folge. Der dagegen erhobenen Vorstellung des Beschwerdeführers wurde von der Oberösterreichischen Landesregierung mit dem beim Verfassungsgerichtshof in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 2. Juli 1987 nicht Folge gegeben.

2. Der Verfassungsgerichtshof ist im Beschuß über die Einleitung des Verordnungsprüfungsverfahrens in der Frage der Präjudizialität der von ihm in Prüfung gezogenen Verordnung von folgenden Annahmen ausgegangen:

"Der Verfassungsgerichtshof nimmt vorläufig an, daß die Beschwerde zulässig ist. Er geht hiebei davon aus, daß der vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Ischl am 22. November 1978 beschlossene 'Bebauungsplan Schrottstraße, Plan Nr. 2' die rechtliche Qualität einer Verordnung besitzt (vgl. etwa VfSlg. 8119/1977; VfGH 11.10.1986 B831/84) und daß die Baubehörde bei Erteilung der bekämpften Baubewilligung diesen Änderungs-Bebauungsplan, soweit er sich auf das Grundstück 310/101 bezieht, zugrundegelegt hat. Der Verfassungsgerichtshof nimmt daher vorläufig an, daß er in diesem Umfang im Sinne des Art139 B-VG präjudiziell ist."

Im Prüfungsverfahren ist nichts hervorgekommen, was diese Annahmen des Verfassungsgerichtshofes widerlegte; auch die Oberösterreichische Landesregierung hat diesbezüglich nichts vorgebracht. Da auch die übrigen Prozeßvoraussetzungen vorliegen, ist das Verordnungsprüfungsverfahren zulässig.

3. Der Verfassungsgerichtshof hat im Beschuß über die Einleitung des Verordnungsprüfungsverfahrens seine Bedenken wie folgt begründet:

"a) Es scheint, daß keine der gesetzlich festgelegten Voraussetzungen für die Änderung der das Grundstück 310/101 betreffenden Festlegungen des Bebauungsplanes vorlag.

Nach §23 Abs1 Oö. ROG in der hier maßgeblichen Fassung des Gesetzes LGBI. 15/1977, sind Bebauungspläne bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage oder wenn es das Gemeinwohl erfordert, zu ändern. Der Verfassungsgerichtshof vermag vorläufig aus den Verwaltungsakten nicht zu ersehen, daß im vorliegenden Fall eine Änderung des Bebauungsplanes, soweit er sich auf das Grundstück 310/101 bezieht, im Sinne dieser Vorschrift geboten gewesen wäre.

Auch die im §23 Abs2 Oö. ROG normierte Voraussetzung für die Änderung von Bebauungsplänen dürfte nicht vorgelegen sein. Nach dieser Bestimmung können Bebauungspläne geändert werden, wenn öffentliche Interessen, die nach den Bestimmungen des Oö. ROG bei der Aufstellung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, und Interessen Dritter nicht verletzt werden.

Es hat den Anschein, daß der in Rede stehende Änderungs-Bebauungsplan in dem hier präjudiziellen Umfang nicht aus sachlichen Gründen, sondern einzig und allein zu dem Zweck erlassen wurde, um für die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung für das auf dem Grundstück 310/101 in Widerspruch zum ursprünglichen Bebauungsplan, nämlich in rechtswidriger Unterschreitung des darin festgelegten Seitenabstandes zum Grundstück 310/100, errichtete

Einfamilienhaus die (bis dahin fehlende) rechtliche Möglichkeit zu schaffen. Damit dürfte der Verordnungsgeber gegen das - auch für ihn geltende (siehe etwa VfSlg. 10492/1985 mwH) - Gleichheitsgebot verstößen haben.

b) Es scheint ferner, daß bei Annahme der Zulässigkeit der Änderung eines Bebauungsplanes allein aus dem Grund, um die Rechtswidrigkeit einer (ihm widersprechenden) Bauführung zu heilen, die dem Bebauungsplan nach dem Gesetz zukommende Funktion als eines der rechtlichen Maßstäbe für die Entscheidung der Baubehörde über Baubewilligungsansuchen (§49 Oö. BO; siehe etwa auch §24 Abs2 Oö. ROG) verloren ginge.

c) Dazu kommt, daß der Änderungs-Bebauungsplan, soweit er sich auf das Grundstück 310/101 bezieht, auch mit einem inhaltlichen Widerspruch zum Gesetz belastet zu sein scheint:

Abgesehen von Verkehrsflächen mit besonderer Verkehrsbedeutung - deren Widmung im Flächenwidmungsplan zu erfolgen hat (§15 Abs4 iVm §17 Oö. ROG) - sind der Verlauf und die Breite der Verkehrsflächen im Bebauungsplan auszuweisen (§20 Abs1 Z5 Oö. ROG). Dabei handelt es sich um eine Eigentumsbeschränkung (vgl. etwa VfSlg. 4486/1963, 10357/1985). Eigentumsbeschränkungen sind aber nur im Allgemeininteresse zulässig (siehe zB VfSlg. 9911/1983, 10354/1985). Für den Verfassungsgerichtshof ist vorläufig nicht erkennbar, daß an der verkehrsmäßigen Erschließung eines gegen den Willen des Eigentümers neu gebildeten Grundstückes durch die in Rede stehende Zufahrtsstraße ein öffentliches Interesse gegeben ist. Es besteht daher das Bedenken, daß die Ausweisung dieser Zufahrtsstraße jedenfalls nicht im Allgemeininteresse und daher gesetzwidrig vorgenommen wurde.

d) Der Änderungs-Bebauungsplan vom 22. November 1978 dürfte somit, soweit er sich auf das Grundstück 310/101 bezieht, gegen das Gleichheitsgebot verstößen und gesetzwidrig sein."

Die Oberösterreichische Landesregierung hält in ihrer Äußerung den Bedenken des Verfassungsgerichtshofes folgendes entgegen:

"Nach §23 Abs1 O.ö. Raumordnungsgesetz in der hier maßgeblichen Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 15/1977, sind Bebauungspläne bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage oder wenn es das Gemeinwohl erfordert, zu ändern. Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den Bebauungsplan, den der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21.3.1958, Zi. I-3-1105/3-58, für das Siedlungsgebiet 'Schrattstraße' beschlossen hat.

In seiner Sitzung vom 14.11.1978 hat sich der Stadtrat der Stadtgemeinde Bad Ischl mit dem am 21.3.1958 beschlossenen Bebauungsplan auseinandergesetzt und festgestellt, daß dieser Plan überholt sei und aus folgenden Gründen abgeändert werden sollte:

1. Angleichung an den rechtswirksamen Flächenwidmungsplan:

a)

Auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 310/15 der KG. Ahorn wurden im Flächenwidmungsplan zwei Parzellen (Bauparzellen) ausgewiesen. Da die Zufahrt zu diesen Grundstücken über die bestehende Schrattstraße erfolgt und die beabsichtigte Bauführung mehr als 15 m von der Grundgrenze zur Wolfgangsee Bundesstraße entfernt ist, ist mit der Zustimmung mit der Bundesstraßenverwaltung zu rechnen.

b)

Die Parzelle Nr. 310/92 wurde auf Wunsch des Eigentümers als 'landwirtschaftliche Nutzfläche' gewidmet. Die vorgesehene Verbauung entfällt.

c)

Die Zielvorstellung der Gemeinde, Schrattstraße und Marie-Luisen-Straße zu verbinden, ist nicht zu verwirklichen. Auf der Parzelle Nr. 310/92 wird daher ein Umkehrplatz situiert.

2.

Die Fahrbahn, welche mit fünf Meter Breite asphaltiert wurde, soll in dieser Breite aufscheinen. Um die im §20 O.ö. Bauordnung 1976 vorgesehene anrechenbare Breite für die Vorschreibung des Beitrages zu den Kosten der Fahrbahnherstellung fixiert zu haben, müßte diese Breite im Bebauungsplan eingetragen sein.

3.

Gebäudehöhe (zwei Geschosse) und Dachneigung sollen festgelegt werden.

4.

Die Bauführung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 310/101 - R B- ist fehlerhaft. Herr B hat als Bauwich zur Parzelle des Herrn Dr. K statt der im Bescheid festgelegten 4,00 m nur 2,00 m eingehalten. Dr. K hat deshalb Aufsichtsbeschwerde beim Amt der O.ö. Landesregierung eingebracht. Die angrenzende Liegenschaft von Dr. K ist zur Zeit unbebaut. Herr B hat Dr. K mehrere Angebote gemacht, den möglichen Schaden durch die um 2,00 m zu nahe an die Grundgrenze zu Dr. K errichtete Bauführung zu sanieren. Unter anderem wurde finanzielle Entschädigung oder Grundtausch angeboten. Dr. K hat abgelehnt. Er ließ bei einigen Gesprächen durchblicken, daß eine Dreiteilung seiner Parzellen Nr. 310/99 und 310/100 für ihn interessant wäre. Die Zufahrt zur neu zu schaffenden Parzelle in einer notwendigen Breite von 3,00 m müßte zur Hälfte auf dem Grundstück von Herrn B liegen. Herr B hat sich bereiterklärt, die dazu notwendigen 40 m<sup>2</sup>Grund aus seiner Liegenschaft unentgeltlich abzugeben, die Vermessungskosten für den Nachbarn zu bezahlen und den Weg zur neuen Parzelle errichten zu lassen. Nachdem Dr. K diesem Angebot positiv gegenüberstand, wurde der vorliegende Teilbebauungsplan in diesem Sinne erstellt. Bei seiner Stellungnahme vom 10.9.1978 sprach sich nun Dr. K wiederum gegen die Dreiteilung aus.

5.

Garagen, über welche der derzeit gültige Plan keine Aussage macht, sollen sinnvoll und gefällig angeordnet werden. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 4.8.1978 beschlossen, das erforderliche Verfahren zur Neuerstellung des Teilbebauungsplanes 'Schrattstraße' einzuleiten. Gemäß §23 Abs3 des O.ö. Raumordnungsgesetzes wurde dem von der beabsichtigten Planänderung Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nach Vorliegen dieser Stellungnahme hat der Bauausschuß in seiner Sitzung vom 19.10.1978 einstimmig der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes 'Schrattstraße' entsprechend dem beiliegenden Plan zugestimmt.

Der Stadtrat schlug dem Gemeinderat vor, im oben beschriebenen Sinn den Bebauungsplan zu ändern.

Aus diesen Ausführungen geht nach Ansicht der O.ö. Landesregierung hervor, daß dem Änderungsbeschuß sowohl eine entsprechende Grundlagenforschung als auch eine im Sinne der Judikatur verlangte 'Planbegründung' vorangegangen war. Die Änderung des Bebauungsplanes war auf Grund der angeführten Überlegungen durchaus im öffentlichen Interesse.

Soweit sich die Bedenken des Verfassungsgerichtshofes gegen die Gesetzmäßigkeit des in Rede stehenden Änderungs-Bebauungsplanes nur auf die Details, die im Zusammenhang mit den Grundstücken der Beteiligten stehen, beziehen sollten, führt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Ischl auch hier ein öffentliches Interesse an der Planänderung an (Verhandlungsschrift über die 27. öffentliche Gemeinderatssitzung am Montag, dem 23.7.1979): 'Der Abbruch des Wohngebäudes B nach dessen Fertigstellung würde nach Meinung der Stadtgemeinde Bad Ischl eine nicht zu verantwortende Vergeudung von Vermögen bedeuten und eine unzumutbare Härte darstellen.'

Soweit man der Stadt Bad Ischl die Absicht unterstellen kann, daß die Vermeidung von unverhältnismäßigen Härten durch die öffentliche Verwaltung bezweckt war, entspricht die Bebauungsplan-Änderung nach Ansicht der O.ö. Landesregierung durchaus auch in diesem Punkt den Intentionen des §23 Abs1 O.ö. Raumordnungsgesetz. Soweit sich die Bedenken des Verfassungsgerichtshofes auf die Übereinstimmung der Bebauungsplan-Änderung mit §23 Abs2 O.ö. Raumordnungsgesetz beziehen, wird folgendes ausgeführt:

Es mag zwar zutreffen, daß die Bebauungsplan-Änderung, soweit die Grundstücke Nr. 310/100 und 310/101 betroffen sind, zunächst primär zu dem Zweck erlassen wurde, um für die Erteilung der Baubewilligung für das auf dem Grundstück Nr. 310/101 in Widerspruch zum ursprünglichen Bebauungsplan, nämlich in rechtswidriger Unterschreitung des darin festgelegten Seitenabstandes, errichtete Einfamilienhaus die rechtliche Möglichkeit zu schaffen. Es darf dabei jedoch nicht übersehen werden, daß der Verordnungsgeber durchaus intensiv bemüht war, einen Interessensaustausch zwischen den Beteiligten herzustellen. Für eine bloße Sanierung der fehlerhaften Bauführung hätte es bereits genügt, die Bauplätze in gleicher Größe zu belassen und lediglich die Baufluchtlinie der bereits erfolgten Bauführung anzupassen. Die tatsächlich zur Ausführung gelangte Lösung, nämlich die Schaffung zweier Bauplätze für den Beschwerdeführer anstelle eines einzigen Bauplatzes, wurde offenbar auf Grund von Gesprächen mit dem Beschwerdeführer in die Wege geleitet. Wie aus den Verfahrensakten und den Stellungnahmen

der Stadtgemeinde Bad Ischl hervorgeht, dürfte der Beschwerdeführer dieser Lösung ursprünglich durchaus positiv gegenübergestanden sein. Unter diesem Blickwinkel kann nicht gesehen werden, daß der Verordnungsgeber gegen das Gleichheitsgebot verstößen hätte.

§23 Abs2 O.ö. Raumordnungsgesetz normiert, daß Flächenwidmungs- und Bebauungspläne geändert werden können, wenn öffentliche Interessen, die nach den Bestimmungen dieses Gesetzes bei der Aufstellung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind und Interessen Dritter nicht verletzt werden. Es mag zwar zutreffend sein, daß die Sanierung konsensloser Bauführungen durch eine entsprechende Bebauungsplan-Änderung grundsätzlich dem öffentlichen Interesse an Rechtssicherheit widerspricht, doch ist diesem öffentlichen Interesse auch das oben angeführte öffentliche Interesse an der Planänderung gegenüberzustellen.

Hinsichtlich der Ausweisung einer neuen Verkehrsfläche ist zwar gewiß nicht von der Hand zu weisen, daß es sich hiebei grundsätzlich um eine Eigentumsbeschränkung handelt. Wenngleich in der Regel einer solchen Eigentumsbeschränkung ein Aufschließungsvorteil und eine damit verbundene Wertsteigerung für das betroffene Grundstück gegenübersteht, muß dennoch davon ausgegangen werden, daß zwangsläufig jede Bebauungsplan-Änderung mit der eine Ausweisung neuer Verkehrsflächen verbunden ist, einen Eingriff in das Eigentumsrecht darstellt und daher Interessen Dritter berührt werden. Wie der Verfassungsgerichtshof wiederholt ausgeführt hat (siehe zum Beispiel VfSlg. 9911/1983, 10354/1985) sind solche Eigentumsbeschränkungen zulässig, wenn sie im allgemeinen Interesse liegen.

Aus den obigen Darstellungen geht hervor, daß sich im Zusammenhang mit der Planungsentscheidung eine Reihe privater, aber auch öffentlicher Interessen gegenüberstehen. Wie der Verfassungsgerichtshof in ständiger Judikatur verlangt, sind diese Interessen bei der Planungsentscheidung gegeneinander abzuwägen. Wie Oberndorfer in der Österreichischen Zeitschrift für Wirtschaftsrecht (ÖZW 1973/4) ausführt, sind die privaten Interessen der an der Liegenschaft Berechtigten, insbesondere das Interesse des Grundstückseigentümers, in die Interessensabwägung zwingend miteinzubeziehen. Zwar wäre es verfehlt, bei der planerischen Interessensabwägung von einer prinzipiellen Vorzugswürdigkeit privater Interessen vor öffentlichen Belangen auszugehen. Umgekehrt würden Sinn und Zweck eines rechtsstaatlichen Eigentumsschutzes gröblich verkannt, wolle man das private Nutzungsinteresse des Grundstückseigentümers von vornherein aus der planerischen Interessensabwägung ausscheiden. Die

O.ö. Landesregierung vertritt die Auffassung, daß - wie aus den Verfahrensakten, insbesondere aus den Sitzungsprotokollen und der Korrespondenz der Stadtgemeinde Bad Ischl mit dem Beschwerdeführer hervorgeht - durchaus eine Interessensabwägung stattgefunden hat, wobei offenbar ein 'öffentliches Interesse an einer Vermeidung einer unverhältnismäßigen Härte' höher bewertet wurde als das Interesse des Dritten (Grundeigentümers).

Auf Grund der dargestellten Überlegungen vertritt die O.ö. Landesregierung die Auffassung, daß der Änderungs-Bebauungsplan vom 22.11.1978, auch insoweit er sich auf das Grundstück Nr. 310/101 bezieht, weder gegen das Gleichheitsgebot verstößt, noch sonst gesetzwidrig ist."

4. Im Verordnungsprüfungsverfahren hat sich die vorläufige Annahme im Beschuß über die Einleitung dieses Verfahrens bestätigt, daß die gesetzlich festgelegten Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes, soweit sie das Grundstück 310/101 betraf, nicht vorlagen.

a) Nach §23 Abs1 Oö. ROG sind Bebauungspläne bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage oder wenn es das Gemeinwohl erfordert, zu ändern. §23 Abs1 Oö. ROG ist - zum Unterschied von der durch das Tiroler Raumordnungsgesetz, LGBI. für Tirol 10/1972, geschaffenen Rechtslage (vgl. dazu etwa die Erkenntnisse VfSlg. 9951/1984 und 10711/1985) - auf die hier in Rede stehende Bebauungsplanänderung anzuwenden, weil der Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet Schrottstraße vom 21. März 1958 seit dem Inkrafttreten des Oö. ROG am 1. Juli 1972 gemäß desses §26 Abs2 als Bebauungsplan iS dieses Gesetzes in Geltung steht.

aa) Die Änderung des vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Ischl am 21. März 1958 beschlossenen und nach der Übergangsbestimmung des §26 Abs2 Oö. ROG als Bebauungsplan iS dieses Gesetzes in Geltung stehenden Bebauungsplanes für das Siedlungsgebiet Schrottstraße durch den vom Gemeinderat am 22. November 1978 beschlossenen "Bebauungsplan Schrottstraße, Plan Nr. 2" war, soweit die Änderung das Grundstück 310/101 betraf - also in dem hier präjudiziellen Umfang -, nicht durch eine Änderung der maßgeblichen Rechtslage geboten. Insbesondere war, wie aus dem die Änderung des Bebauungsplanes für das Siedlungsgebiet Schrottstraße

betreffenden Auszug aus der Verhandlungsschrift über die 24. öffentliche Gemeinderatssitzung der Stadtgemeinde Bad Ischl am 22. November 1978 hervorgeht, diese Änderung nicht etwa erforderlich, um den Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet Schrottstraße an den geltenden Flächenwidmungsplan anzugeleichen.

Daß eine Änderung der maßgeblichen Rechtslage iS des §23 Abs1 Oö. ROG die Änderung des Bebauungsplanes für das Siedlungsgebiet Schrottstraße in bezug auf das Grundstück 310/101 notwendig gemacht hätte, wird auch von der Oberösterreichischen Landesregierung nicht behauptet.

bb) Das Verfahren hat ferner nicht ergeben, daß iS des §23 Abs1 Oö. ROG das Gemeinwohl die mit dem "Bebauungsplan Schrottstraße, Plan Nr. 2" in bezug auf das Grundstück 310/101 vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes erfordert hätte.

Was dieses Grundstück betrifft, lagen der Beschußfassung des Gemeinderates über den "Bebauungsplan Schrottstraße, Plan Nr. 2", wie sich aus Punkt 4. des Auszuges aus der Verhandlungsschrift über die 24. öffentliche Gemeinderatssitzung am 22. November 1978 ergibt, folgende Erwägungen zu Grunde:

"Die Bauführung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Parz. 310/101 - R B- ist fehlerhaft. Herr B hat als Bauwich zur Parzelle Dr. K statt den im Bescheid festgelegten 4.00 m nur 2.00 m eingehalten. Dr. K hat deshalb Aufsichtsbeschwerde beim Amt der oö. Landesregierung eingebracht. Die angrenzende Liegenschaft von Dr. K ist zur Zeit unbebaut. Herr B hat Dr. K mehrere Angebote gemacht, den möglichen Schaden durch die um 2.00 m zu nahe an der Grundgrenze des Dr. K errichtete Bauführung zu sanieren. Unter anderem wurde finanzielle Entschädigung oder Grundtausch angeboten. Dr. K hat abgelehnt. Er ließ bei einigen Gesprächen durchblicken, daß eine Dreiteilung seiner Parzellen 310/99 und 310/100 für ihn interessant wäre.

Die Zufahrt zur neu zu schaffenden Parzelle in einer notwendigen Breite von 3.00 m müßte zur Hälfte auf dem Grundstück von B liegen. Herr B hat sich bereiterklärt, die dazu notwendigen 40 m<sup>2</sup>Grund aus seiner Liegenschaft unentgeltlich abzugeben, die Vermessungskosten für den Nachbarn zu bezahlen und den Weg zur neuen Parzelle errichten zu lassen.

Nachdem Dr. K diesem Angebot positiv gegenüberstand, wurde der vorliegende Teilbebauungsplan in diesem Sinne erstellt. Bei seiner Stellungnahme vom 10. Sept. 1978 sprach sich nun Dr. K wiederum gegen die Dreiteilung aus."

Daraus wird deutlich, daß die das Grundstück 310/101 betreffende Änderung des Bebauungsplanes allein deshalb vorgenommen wurde, um für die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung für das auf diesem Grundstück in Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan, nämlich in rechtswidriger Unterschreitung des darin festgelegten Seitenabstandes von vier Metern zu dem (im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden) Grundstück 310/100, errichtete Einfamilienhaus die (bis dahin fehlende) rechtliche Grundlage zu schaffen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes, die allein zu dem Zweck vorgenommen wurde, um die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung für eine dem geltenden Bebauungsplan widersprechende und somit rechtswidrige Bauführung rechtlich zu ermöglichen, kann nicht als eine Bebauungsplanänderung angesehen werden, die iS des §23 Abs1 Oö. ROG das Gemeinwohl erfordert.

Dies entgegen der von der Oberösterreichischen Landesregierung in ihrer Äußerung vertretenen Ansicht auch dann nicht, wenn die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes für denjenigen, der seine Herbeiführung zu vertreten hat, mit einem erheblichen wirtschaftlichen Aufwand verbunden ist.

b) Nach §23 Abs2 Oö. ROG können Bebauungspläne geändert werden, wenn öffentliche Interessen, die nach den Bestimmungen dieses Gesetzes bei der Aufstellung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, und Interessen Dritter nicht verletzt werden.

Im vorliegenden Fall erfolgte die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Grundstückes 310/101 entgegen den vom Beschwerdeführer des Anlaßbeschwerdeverfahrens als Eigentümer des angrenzenden Grundstückes 310/100 im Schreiben an den Bürgermeister der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 16. August 1977 sowie im Schreiben vom 10. September 1978 im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes zum Ausdruck gebrachten Interessen. Diese Änderung wurde vielmehr, wie dargelegt, allein zu dem Zweck vorgenommen, um die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung für eine wegen Widerspruches zum geltenden Bebauungsplan rechtswidrige Bauführung zu ermöglichen. Die Änderung war demnach, soweit sie das Grundstück 310/101 betraf, nicht durch sachliche Erwägungen begründet, sondern ausschließlich dazu bestimmt, entgegen der Aufgabe des Bebauungsplanes,

Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichten gebotenen Bahnen zu lenken (vgl. in diesem Zusammenhang die Erkenntnisse VfSlg. 4240/1962 und 5794/1968), durch Anpassung des Bebauungsplanes an eine ihm widersprechende (und deshalb rechtswidrige) Bauführung für diese nachträglich die rechtliche Grundlage zu schaffen und solchermaßen die Bauführer zu begünstigen.

5. Damit erweist sich die vorläufige Annahme des Verfassungsgerichtshofes, der Verordnungsgeber habe durch die das Grundstück 310/101 betreffende Änderung des Bebauungsplanes gegen das - auch für ihn geltende (vgl. dazu etwa VfSlg. 4211/1962, 5581/1967, 5794/1968, 10492/1985) - Gleichheitsgebot verstößen, als zutreffend.

Der "Bebauungsplan Schrattstraße, Plan Nr. 2" vom 22. November 1978 war daher, soweit er sich auf das Grundstück 310/101 bezieht, schon aus diesem Grund aufzuheben. Es bedurfte daher nicht mehr der Prüfung der Frage, ob diese Verordnungsbestimmung auch noch aus den anderen im Beschuß über die Einleitung des Verordnungsprüfungsverfahrens dargelegten Gründen gesetzwidrig ist.

6. Die Verpflichtung der Oberösterreichischen Landesregierung zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung beruht auf Art139 Abs5 B-VG und auf §60 Abs2 VerfGG.

#### **Schlagworte**

Raumordnung, Bebauungsplanänderung

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

ECLI:AT:VFGH:1989:V18.1989

#### **Dokumentnummer**

JFT\_10109070\_89V00018\_00

**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)