

VERFASSUNGSGERICHTSHOF

E 559/2016-15

24. November 2016

BESCHLUSS

Der Verfassungsgerichtshof hat unter dem Vorsitz des
Präsidenten

Dr. Gerhart HOLZINGER,

in Anwesenheit der Vizepräsidentin

Dr. Brigitte BIERLEIN

und der Mitglieder

Dr. Christoph HERBST,

Dr. Michael HOLOUBEK,

Dr. Helmut HÖRTENHUBER und

Dr. Georg LIENBACHER

als Stimmführer, im Beisein des verfassungsrechtlichen Mitarbeiters

Mag. Gernot POSCH

als Schriftführer,

in der Beschwerdesache des **** * * * * *, ***** * ,
**** ***** ** ** * * * * *, vertreten durch die GKP Gabl Kogler Leitner
Stöglehner Bodingbauer Rechtsanwälte OG, Museumstraße 31a, 4020 Linz,
gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom
12. Februar 2016, Z LVwG-150799/4/MK/WFu, in seiner heutigen nichtöffentli-
chen Sitzung beschlossen:

- I. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 2 B-VG wird die Gesetzmäßigkeit des Flächenwid-
mungsplanes 3 des Gemeinderates der Gemeinde Luftenberg an der Donau
in der Fassung der Änderung Nr. 17, beschlossen vom Gemeinderat der Ge-
meinde Luftenberg am 23. April 2009, aufsichtsbehördlich genehmigt mit
Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 3. Juni 2009 und
kundgemacht am 1. Juli 2009, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück
Nr. .73, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau, bezieht, von Amts wegen geprüft.
- II. Das Beschwerdeverfahren wird nach Fällung der Entscheidung im Verord-
nungsprüfungsverfahren fortgesetzt werden.

Begründung

I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1. Mit Bescheid vom 10. März 2015 erteilte die Bürgermeisterin der Marktge-
meinde Luftenberg an der Donau dem Bewilligungswerber die Baubewilligung
samt Nebenbestimmungen für den Einbau von sieben Wohnungen, Büros und
einer Dreifachgarage im Objekt Abwinden-Dorf 5, Grundstück Nr. 2534 (welches
die ehemaligen Grundstücke Nr. .73 – innerhalb dessen Grenzen sich das gegen-
ständliche Objekt befindet – und Nr. 1562 umfasst), EZ 5, KG Luftenberg an der
Donau. In der Begründung des Bescheides entgegnete die Behörde den Einwän-
den des Nachbarn (dem Beschwerdeführer im Verfahren vor dem Verfassungs-
gerichtshof), dass dem Bewilligungswerber bereits mit rechtskräftigem Bescheid
vom 1. Februar 2000 der Zubau eines Windfanges sowie der Einbau von (vier)
Wohnungen und Büros auf dem Grundstück bewilligt worden sei. Mit dem
Projekt werde im Wesentlichen nur das Innere des Gebäudes gegenüber dem
bewilligten Bescheid vom 1. Februar 2000 geändert, weshalb ein Umbau iSd § 2 Z

1

40 lit. b OÖ BauTG 2013 vorliege. Ein Umbau sei gemäß § 30 Abs. 6 Z 3 OÖ ROG 1994 zulässig, weil das äußere Erscheinungsbild des ehemaligen land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes im Wesentlichen erhalten bleibe und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werde. Es bestehe in unmittelbarer Nähe eine weitere Sonderausweisung eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes im Umfang von maximal sieben Wohneinheiten. Zudem erfülle der Umbau die Voraussetzungen des § 30 Abs. 8 OÖ ROG 1994, was der Amtssachverständige bestätigt habe. Dem Nachbarn stehe ein Anspruch auf widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes nur zu, wenn die Widmung einen Immissionsschutz zugunsten der Nachbarn gewähre. Das Gebäude sei auch an eine öffentliche Verkehrsfläche mit Verbindung zum öffentlichen Straßennetz angeschlossen. Auf die Schaffung von Stellplätzen oder Garagen habe der Nachbar nach den einschlägigen Bestimmungen der OÖ BauO keinen Rechtsanspruch. Mit Bescheid vom 4. Juni 2004 sei dem Bewilligungswerber im Hinblick auf den Bescheid vom 1. Februar 2000 zudem eine Versetzung von Dachflächenfenstern an der Nordseite des Gebäudes zur Herstellung des bescheidgemäßen Zustandes vorgeschrieben worden, weshalb in Bezug auf den diesbezüglichen Einwand entschiedene Sache vorliege.

2. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau gab der Berufung des Beschwerdeführers mit dem – auf Basis des Beschlusses des Gemeinderates der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau vom 25. Juni 2015 erlassenen – Bescheid vom 29. Juni 2015 keine Folge und bestätigte den Bescheid der Bürgermeisterin der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau vom 10. März 2015 im Wesentlichen unter Heranziehung der dort erfolgten Begründung und unter Entgegnung auf die vom Beschwerdeführer im Rahmen seiner Beschwerde herangezogenen Judikate. 2

3. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau hatte (zuvor) mit dem am 23. April 2009 beschlossenen und mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 3. Juni 2009 genehmigten Flächenwidmungsplan Nr. 3 – Änderung 17, der ausschließlich die Flächenwidmungsplanänderung in Bezug auf das (ehemalige) Grundstück Nr. .73, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau, des Bewilligungswerbers zum Inhalt hat, eine Sonderausweisung iSd § 30 Abs. 8 OÖ ROG 1994 (für bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude im Dorfgebiet) im Umfang von maximal sieben Wohneinheiten festgelegt. 3

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wies die gegen den Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau vom 29. Juni 2015 erhobene Beschwerde des Nachbarn in Ermangelung der Geltendmachung subjektiv-öffentlicher Rechte als unzulässig zurück. Die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Hinblick auf das betroffene Grundstück stehe im Einklang mit § 36 Abs. 2 OÖ ROG 1994, das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich sehe sich nicht veranlasst, einen Antrag auf Prüfung der Gesetzmäßigkeit an den Verfassungsgerichtshof zu stellen. Die Schritte zur Festlegung der Sonderausweisung seien nachvollziehbar und entsprächen grundsätzlich den raumordnungsrechtlichen Anforderungen. Es ergebe sich aus den Verordnungsakten zur Flächenwidmungsplanänderung die Zielsetzung, mit der Sonderausweisung der historisch gewachsenen Struktur der Marktgemeinde Luftenberg an der Donau und zugleich dem örtlichen Entwicklungskonzept Rechnung zu tragen. Es bestehe in unmittelbarer Nähe eine weitere Sonderausweisung eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes im Umfang von maximal sieben Wohneinheiten, weshalb das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich keine Verletzung des Gleichheitssatzes erkenne.

4

Es handle sich bei dem Bauvorhaben um die (geänderte) Verwendung eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes für Wohnzwecke gemäß § 22 Abs. 2 zweiter Satz OÖ ROG 1994 unter den Voraussetzungen des § 30 Abs. 6 OÖ ROG 1994, nach dessen Z 3 auch der beabsichtigte Abbruch und Neubau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zulässig sei. § 22 Abs. 2 OÖ ROG 1994 normiere – wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 13. Dezember 2011, 2009/05/0255, ausgesprochen habe – einen konkreten Immissionsschutz nicht in Bezug auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe, sondern nur hinsichtlich jener Bauten und Anlagen, die darüber hinaus im Dorfgebiet zulässig seien, was sich aus der Verknüpfung der Zulässigkeit dieser Bauten mit der Zulässigkeit im Wohngebiet ergebe. Unabhängig von der Beurteilung der konkreten bautechnischen Möglichkeiten und Schranken im Zusammenhang mit einer möglichen zweckgeänderten Verwendung eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes sei es hinsichtlich des Immissionsschutzes von entscheidender Bedeutung, dass ein solches Vorhaben im Dorfgebiet nach dem Gesetzeswortlaut nicht (mehr) von dieser materiellen Verknüpfung mit den im Wohngebiet zulässigen Bauwerken und Anlagen umfasst sei, sondern dafür der inhaltliche Bezug zur Widmungskategorie "Grünland" herge-

5

stellt werde. Bei derartigen Bauvorhaben entfalle aus diesem Grund auch in der Widmungskategorie "Dorfgebiet" der Immissionsschutz zugunsten der Nachbarn, denen in weiterer Folge auch kein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Voraussetzungen des § 30 Abs. 6 OÖ ROG 1994 zukomme. Aus diesem Grund sei eine nähere Beurteilung der Frage, ob es sich bei den eingerichteten Baumaßnahmen um einen Um-, Zu- oder Neubau handle, im Rahmen der verwaltungsgerichtlichen Prüfung der Beschwerde obsolet. Gleiches gelte für die Fragen der Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes oder der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Auch die Vorschriften über die Schaffung von Stellplätzen dienten nicht den Interessen der Nachbarn und begründeten keine subjektiv-öffentlichen Rechte. Die Absicht des Gesetzgebers in Bezug auf § 30 Abs. 6 ROG 1994 habe den Materialien zufolge darin bestanden, dem nicht vorhersehbaren Ausmaß der Auflassung landwirtschaftlicher Betriebe wirksam entgegen zu treten und den künftigen Bestand sowie die Erhaltung der Bausubstanz land- und forstwirtschaftlicher Gebäude für reine Wohn- oder auch Gewerbebezwecke sicherzustellen. Gleichzeitig sei beabsichtigt gewesen, Eingriffe in die gewachsene Kulturlandschaft zu verhindern. Die Beschwerde sei im Ergebnis sohin in Ermangelung der Geltendmachung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte als unzulässig zurückzuweisen.

5. In seiner Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof gemäß Art. 144 B-VG behauptet der Beschwerdeführer die Verletzung im Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz gemäß Art. 2 StGG und Art. 7 B-VG durch Anwendung des vom Beschwerdeführer als gesetzwidrig angesehenen Flächenwidmungsplanes Nr. 3 in der Fassung der Änderung Nr. 17. Der Flächenwidmungsplan Nr. 3 in der Fassung der Änderung Nr. 17, sei einzig und allein für die gewünschte Bebauung bzw. für deren nachträgliche Legalisierung geändert worden. Im Dorfgebiet dürften neben Wohngebäuden nur solche in Wohngebieten zulässige Bauten und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken. Dazu zählten nicht die im baubewilligten Objekt gelegenen Büroeinheiten, weil weder ein Bedarf vorliege noch ein solcher behauptet worden sei. Zudem handle es sich nicht um ein land- bzw. forstwirtschaftliches Gebäude iSd der §§ 22 und 30 OÖ ROG 1994, weil sich darin lediglich eine Diskothek und vierzehn konsenslos errichtete Wohnungen befänden. Dass die vollzogene Sonderausweisung im Einklang mit den Planungszielen der Gemeinde (Erhaltung des Dorfgebietes) stehe, sei eine reine Schutzbehauptung. Es lägen der erfolgten Änderung des Flächenwidmungsplanes keinerlei öffentliche Interessen zugrunde. Dem Ziel des Gesetzgebers, dem nicht vorher-

6

sehbaren Ausmaß der Auflassung landwirtschaftlicher Betriebe wirksam entgegenzutreten und den künftigen Bestand sicherzustellen, werde nicht Rechnung getragen. Die Sonderausweisung und in der Folge auch das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich seien rechtswidrig.

6. Die belangte Behörde des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht legte die Verwaltungs- und Verordnungsakten vor, nahm jedoch von der Erstattung einer Äußerung Abstand. 7

7. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich legte die Gerichtsakten vor, nahm jedoch von der Erstattung einer Äußerung Abstand. 8

II. Rechtslage

1. §§ 22, 30 OÖ Raumordnungsgesetz 1994 - OÖ ROG 1994, LGBl. 114/1993, idF LGBl. 115/2005, und § 36 OÖ ROG 1994 idF LGBl. 1/2007, lauteten: 9

§ 22 Widmungen im Bauland

(1) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude bestimmt sind, die einem dauernden Wohnbedarf dienen; andere Bauten und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner mit sich bringt; Büros und Kanzleien sind in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauten nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden. Flächen für Wohngebiete können auch als reine Wohngebiete vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen neben Wohngebäuden nur solche in Wohngebieten zulässige Bauten und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken. Weiters können Flächen für förderbare mehrgeschoßige (mindestens drei Geschoße über dem Erdboden) Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise (§ 2 Z 41 Oö. Bautechnikgesetz) vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen nur förderbare mehrgeschossige Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise sowie Bauten und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken.

(2) Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorrangig für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher sowie berufsgärtnerischer Betriebe, im übrigen aber nur für Bauten und Anlagen bestimmt sind, die auch im Wohngebiet (Abs. 1) errichtet werden dürfen, wobei jedoch als Wohngebäude nur Kleinhaus-

bauten und nur insoweit zulässig sind, als die dörfliche Struktur des Gebietes sichergestellt ist. Darüber hinaus dürfen in Dorfgebieten bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter den Voraussetzungen des § 30 Abs. 6 verwendet werden; § 30 Abs. 7, 8 und 9 gelten sinngemäß.

(3) Als Kurgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Kuranstalten und darauf abgestellte Tourismusbetriebe und Erholungseinrichtungen, im übrigen aber nur für Bauten und Anlagen bestimmt sind, die dem Kurbetrieb dienen.

(4) Als Kerngebiete sind solche Flächen mit überwiegend städtischer oder typisch zentrumsbildender Struktur vorzusehen, die vorrangig für öffentliche Bauten, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Veranstaltungsgebäude und Wohngebäude, jeweils einschließlich der dazugehörigen Bauten und Anlagen, bestimmt sind. Sonstige Bauten und Anlagen, die erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die im Kerngebiet wohnhafte oder anwesende Bevölkerung bedingen, dürfen in Kerngebieten nicht errichtet werden. Solche Bauten und Anlagen können im Zuge der Widmung näher umschrieben werden.

(5) Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorrangig dazu dienen,

1. Klein- und Mittelbetriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstypen die Umgebung nicht wesentlich stören;
2. Lagerplätze zu errichten, die nicht wesentlich stören;
3. sonstige Bauten und Anlagen aufzunehmen, die in Wohngebieten (Abs. 1) oder, soweit es sich um Betriebe im Sinn der Z 1 handelt, in Kerngebieten (Abs. 4) errichtet werden dürfen.

Zur funktionalen Gliederung kann in gemischten Baugebieten die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Dies gilt nicht für die den Betrieben zugeordneten Wohngebäude.

(6) Als Betriebsbaugebiete sind solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind,

1. Betriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstypen die Umgebung (insbesondere durch Lärm, Staub, Geruch oder Erschütterungen) weder erheblich stören noch (insbesondere durch Dämpfe, Gase, Explosionsstoffe oder durch Strahlung) gefährden, sowie
2. Lagerplätze aufzunehmen, die ihre Umgebung weder erheblich stören noch gefährden.

In Betriebsbaugebieten dürfen auch die solchen Betrieben oder Lagerplätzen zugeordneten Verwaltungsgebäude sowie die erforderlichen Betriebswohnungen errichtet werden. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

(7) Als Industriegebiete sind solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind,

1. Betriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstypen in keinem der unter Abs. 1 bis 5 angeführten Gebiete zulässig sind, sowie

2. Lagerplätze aufzunehmen, die – ausgenommen in Betriebsbaugebieten (Abs. 6) – in keiner anderen Widmungskategorie zulässig sind.
In Industriegebieten dürfen auch die solchen Betrieben oder Lagerplätzen zugeordneten Verwaltungsgebäude sowie die erforderlichen Betriebswohnungen errichtet werden. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

§ 30 Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen sind als Grünland zu widmen.

(2) Flächen des Grünlandes, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören, sind im Flächenwidmungsplan gesondert zu widmen.

(3) Im Grünland sind - je nach Erfordernis - insbesondere folgende Widmungen auszuweisen:

1. größere Erholungsflächen für Erholungs- oder Sportanlagen wie Parkanlagen, Spiel- und Liegewiesen, Sport- und Spielflächen, Freibäder, Campingplätze, Tennishallen, Golfplätze, Reitsportanlagen, Wintersportanlagen einschließlich der Schipisten sowie Gaststätten und Schutzhütten;
2. Dauerkleingärten;
3. Erwerbsgärtnereien;
4. Friedhöfe;
5. Grünflächen, sofern die Ausweisung aus Gründen einer geordneten Flächenwidmung notwendig ist, wie Grünzüge oder Trenngrün.

(4) Je nach Erfordernis sind überdies sonstige Widmungen im Grünland wie Flächen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit nicht herkömmlichen Produktionsformen (Betriebe der bodenunabhängigen Massenhaltung landwirtschaftlicher Nutztiere, Tierparks u. dgl.), Aufschüttungsgebiete, Neuaufforstungsgebiete, Abgrabungsgebiete und Ablagerungsplätze gesondert auszuweisen. Eine gesonderte Ausweisung ist ferner für den Neu- oder Zubau von Stallungen zur Haltung oder Aufzucht von landwirtschaftlichen Nutztieren in einer Entfernung von bis zu 300 m von Wohngebieten erforderlich, sofern dieser 40% der Schwellenwerte gemäß Anhang 1 Z 43 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 (UVP-G 2000), BGBl. Nr. 697/1993 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2005, überschreitet. Im Grünland können auch verschiedene, einander überlagernde Widmungen zur Bestimmung der Folgenutzung ausgewiesen werden.

(5) Im Grünland dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen (Abs. 2 bis 4). Auszugshäuser dürfen, soweit die Wohnbedürfnisse im Rahmen des Ausgedinges nicht im land- und forstwirtschaftlichen Baubestand sichergestellt werden können oder ein Zubau nicht möglich ist, nur im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes errichtet werden; die Ver- und Entsorgung muß sicherge-

stellt sein. Die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch ist unzulässig; § 9 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 gilt sinngemäß.

(6) Über Abs. 5 erster Satz hinaus dürfen im Grünland bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Gebäudeteile für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen erhaltungswürdig sein;
2. die Gebäude müssen durch eine der Verwendung entsprechende geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein;
3. bauliche Maßnahmen dürfen nur vorgenommen werden, wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes im Wesentlichen erhalten bleibt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird;
4. bei Gebäuden, die für Wohnzwecke bestimmt sind, aber nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis entsprechen (Kleingebäude), dürfen über Z 3 hinaus auch Zu- und Umbauten vorgenommen werden, sofern dies ausschließlich zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf des Eigentümers dient und die Wohnbedürfnisse nicht im bestehenden Gebäude gedeckt werden können; diese Zu- und Umbauten dürfen weder die gestalterische Qualität des Bestands mindern noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

(7) Eine Verwendung nach Abs. 6 Z 1 bis 3 für Wohnzwecke ist nur für insgesamt höchstens vier Wohneinheiten erlaubt. Die Landesregierung hat durch Verordnung insbesondere festzulegen, für welche bestimmte Arten von Betrieben und Tätigkeiten der land- und forstwirtschaftlichen Veredelung (Betriebstypen) die Gebäude verwendet werden dürfen und welche sonstigen Verwendungen bis zu welchem Ausmaß zulässig sind. Dabei dürfen allerdings keine Verwendungen erlaubt werden, die über die im gemischten Baugebiet (§ 22 Abs. 5) zulässigen hinausgehen.

(8) Über Abs. 6 und 7 hinausgehende Verwendungen bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude können im Einzelfall durch Sonderausweisungen im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt werden. Eine solche Sonderausweisung ist nur zulässig, soweit die Voraussetzungen des Abs. 6 gegeben sind. In dieser Sonderausweisung ist die Anzahl der Wohneinheiten und die Art der zulässigen Verwendung zu bestimmen.

(8a) Gebäude, die für Wohnzwecke bestimmt sind, aber nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnbedürfnis entsprechen (Kleingebäude), dürfen, sofern dies ausschließlich zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf des Eigentümers dient und die Wohnbedürfnisse nicht durch Maßnahmen gemäß Abs. 6 Z 4 gedeckt werden können, unter folgenden Voraussetzungen abgebrochen und durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt werden:

1. der Neubau des Gebäudes muss durch Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt werden;

2. das Gebäude muss während eines Zeitraums von mindestens fünf Jahren vor der Anregung auf Sonderausweisung gemäß Z 1 durchgehend bewohnt worden sein;
3. der Neubau darf erst nach Abbruch des Altbestands ausgeführt werden, nicht wesentlich von den Gebäudedimensionen des Altbestands abweichen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen; die Baubehörde hat diesbezüglich ein Gutachten der Landesregierung einzuholen;
4. der Neubau muss durch eine geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein.

(9) Die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung ist nur in bestehenden Gebäuden zulässig.

[...]

§ 36

Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

(1) Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind

1. bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage oder
2. wenn es das Gemeinwohl erfordert, zu ändern.

(2) Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne können geändert werden, wenn

1. öffentliche Interessen, die nach diesem Landesgesetz bei der Erlassung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, insbesondere Interessen einer ökologischen Energienutzung, dafür sprechen oder
2. diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und
3. Interessen Dritter nicht verletzt werden.

(3) Langen bei der Gemeinde Anregungen auf Änderung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes ein, so hat der Gemeinderat binnen sechs Monaten zu entscheiden, ob die Voraussetzungen zu Änderungen gemäß Abs. 1 oder 2 gegeben sind. Liegen die Voraussetzungen vor, ist das Verfahren zur Änderung des Planes einzuleiten.

(4) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 33 Abs. 2 bis 12 und des § 34, jedoch ist auch benachbarten Gemeinden und den im § 33 Abs. 2 Z 4 bis 6 genannten Körperschaften öffentlichen Rechts nur dann Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn deren Interessen durch die beabsichtigten Planänderungen berührt werden. Das Stellungnahmeverfahren gemäß § 33 Abs. 2 kann zur Gänze entfallen, wenn die geplante Änderung in Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept sowie mit den einschlägigen Raumordnungsprogrammen oder Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 erfolgt, insbesondere wenn sie in Durchführung eines Raumordnungsprogramms gemäß § 24 Abs. 2 ergeht. Das Planauflageverfahren gemäß § 33 Abs. 3 und 4 ist nicht erforderlich, wenn die von der Planänderung Betroffenen vor der Beschlussfassung nachweislich verständigt oder angehört werden.

(5) Auf Nutzungen, die der bisherigen Widmung entsprechen, ist bei Änderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne möglichst Rücksicht zu nehmen.

(6) Die Änderung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes ist durch den Gemeinderat zu begründen; bei der Änderung von Flächenwidmungsplänen muß der Begründung oder den Planungsunterlagen überdies die erforderliche Grundlagenforschung und Interessenabwägung zu entnehmen sein."

III. Bedenken des Gerichtshofes

1. Bei Behandlung der Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplanes 3 in der Fassung der Änderung Nr. 17, beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Luftenberg am 23. April 2009, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 3. Juni 2009 und kundgemacht am 1. Juli 2009, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr. .73, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau, bezieht, entstanden. 10

2. Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die Beschwerde zulässig ist, dass das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bei der Erlassung der angefochtenen Entscheidung den Flächenwidmungsplan 3 in der Fassung der Änderung Nr. 17, zumindest denkmöglich angewendet hat und dass auch der Verfassungsgerichtshof diese Verordnung bei seiner Entscheidung über die Beschwerde anzuwenden hätte. 11

3. Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen die hiemit in Prüfung gezogene Verordnung vorläufig folgende Bedenken: 12

3.1. Der Flächenwidmungsplan 3 in der Fassung der Änderung Nr. 17, könnte, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr. .73, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau, bezieht, unsachlich sein und aus diesem Grund gegen den Gleichheitssatz gemäß Art. 2 StGG und Art. 7 B-VG verstoßen: 13

3.1.1. Der Gleichheitsgrundsatz bindet auch den Ordnungsgeber (vgl. zur Prüfung von Ordnungsbestimmungen am Maßstab des Verfassungsrechts VfSlg. 17.960/2006, 19.033/2010). Er setzt ihm insofern inhaltliche Schranken, als 14

er verbietet, sachlich nicht begründbare Regelungen zu treffen (vgl. zB zum Sachlichkeitsgebot bei Gesetzen VfSlg. 14.039/1995, 16.407/2001).

3.1.2. Der Verfassungsgerichtshof hat das Bedenken, dass es vor dem Hintergrund seiner Judikatur zur gesetzlichen Sanierung baurechtlich konsenslos errichteter Bauten (vgl. insb. VfSlg. 14.681/1996, 14.763/1997, 15.441/1999, 16.901/2003, 17.211/2004, 17.402/2004) keinen im Sinne des Gleichheitssatzes ausreichenden sachlichen Grund dafür gibt, dass eine Rechtsperson, die einen Bau konsenslos errichtet, vom Ordnungsgeber besser gestellt wird als jene Personen, die in Übereinstimmung mit der Rechtsordnung nicht konsenslos bauen. 15

3.1.3. Der Verfassungsgerichtshof geht auf Grundlage der vorliegenden Verordnungsakten – insbesondere des Inhalts der vorliegenden Sitzungsprotokolle des Gemeinderates der Gemeinde Luftenberg an der Donau und der daraus ersichtlichen Genese der Änderung Nr. 17 des Flächenwidmungsplanes 3 der Gemeinde Luftenberg, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr. .73, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau, bezieht, – vorläufig davon aus, dass die Änderung des Flächenwidmungsplanes ausschließlich den Hintergrund haben könnte, die ursprünglich konsenslose Bauführung des Bauwerbers – der entgegen der Baubewilligung vom 1. Februar 2000 vierzehn anstatt der vier genehmigten Wohneinheiten eingebaut hatte und dem die Benützung auf Grund des Widerspruchs zur ursprünglichen Widmung "Dorfgebiet" (iSd § 22 Abs. 2 iVm § 30 Abs. 6 und 7 OÖ ROG 1994) von der Baubehörde untersagt worden war – durch eine Sonderausweisung gemäß § 30 Abs. 8 OÖ ROG 1994 (zumindest) im Umfang von sieben Wohneinheiten nachträglich (zum Teil) bewilligungsfähig zu machen: 16

Aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderates der Gemeinde Luftenberg an der Donau vom 20. September 2007 scheint hervorzugehen, dass der Gemeinderat das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes hinsichtlich der Liegenschaft des Bauwerbers auf Grund der mangelnden Zustimmung der Nachbarn zwischenzeitlich einstellte, weil diese im Rahmen einer Anfechtung des Umwidmungsverfahrens im Zuge des Bauverfahrens "vermutlich gute Chancen hätten, da mit der gegenständlichen Einzeländerung des Flächenwidmungsplanes quasi eine Bausünde legalisiert würde". 17

Wie aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderates der Gemeinde Luftenberg an der Donau vom 25. September 2008 ersichtlich, scheint sich der Gemeinderat trotzdem auf Grund einer – im Rahmen der laufenden generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes abgegebenen – Empfehlung des Regionsbeauftragten für Natur- und Landschaftsschutz für die Wiederaufnahme und Weiterführung des "Einzelumwidmungsverfahrens" entschieden zu haben und von einer – zwischenzeitlich offenbar überlegten – generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes für das gesamte ursprüngliche Abwindener Dorfgebiet in Form einer Bestimmung über die Zulässigkeit von maximal 7 Wohnungen pro Objekt im Sinne einer konkreten gesamthafte Planung Abstand genommen zu haben (vgl. VfSlg. 17.211/2004). 18

3.1.4. Für die Sachlichkeit der Änderung des Flächenwidmungsplanes sprechende Gründe iSd § 36 OÖ ROG 1994 lassen sich den Akten des Verordnungserlassungsverfahrens vorläufig nicht entnehmen. 19

3.2. Darüber hinaus scheinen sich in den Verordnungsakten keinerlei Anhaltspunkte für eine der Änderung Nr. 17 des Flächenwidmungsplan 3, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr. .73, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau, bezieht, zugrunde liegende Grundlagenforschung zu finden. 20

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes hat die Grundlagenforschung in allgemeinen Überlegungen zu bestehen, welche die Grundlage für die jeweilige Planungsentscheidung hinsichtlich der von der Umwidmung konkret betroffenen Flächen bilden und als solche auch erkennbar und nachvollziehbar sind (zB VfSlg. 14.537/1996, 19.075/2010). Eine derartige Grundlagenforschung ist auch im Vorfeld der Änderung eines bestehenden Flächenwidmungsplanes vorzunehmen. 21

IV. Ergebnis

1. Der Verfassungsgerichtshof hat daher beschlossen, den Flächenwidmungsplan 3 des Gemeinderates der Gemeinde Luftenberg an der Donau in der Fassung der Änderung Nr. 17, beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Luftenberg am 23. April 2009, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 3. Juni 2009 und kundgemacht am 1. Juli 2009, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr. .73, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau (das gemeinsam mit dem ehemaligen Grundstück 22

Nr. 1562, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau, zum neuen Grundstück Nr. 2534, EZ 5, KG Luftenberg an der Donau, zusammengelegt wurde), bezieht, von Amts wegen auf seine Gesetzmäßigkeit zu prüfen.

2. Ob die Prozessvoraussetzungen vorliegen und die dargelegten Bedenken zutreffen, wird im Verordnungsprüfungsverfahren zu klären sein. 23

3. Dies konnte gemäß § 19 Abs. 4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden. 24

Wien, am 24. November 2016

Der Präsident:
Dr. HOLZINGER

Schriftführer:
Mag. POSCH