

VERFASSUNGSGERICHTSHOF

E 3500/2022-29

28. Juni 2023

## BESCHLUSS

Der Verfassungsgerichtshof hat unter dem Vorsitz der Vizepräsidentin  
Dr. Verena MADNER

in Anwesenheit der Mitglieder

Dr. Markus ACHATZ,

Dr. Sieglinde GAHLEITNER,

Dr. Andreas HAUER,

Dr. Christoph HERBST,

Dr. Michael HOLOUBEK,

Dr. Helmut HÖRTENHUBER,

Dr. Claudia KAHR,

Dr. Georg LIENBACHER,

Dr. Michael MAYRHOFER,

Dr. Michael RAMI und

Dr. Ingrid SIESS-SCHERZ

als Stimmführer, im Beisein der verfassungsrechtlichen Mitarbeiterin

Mag. Marijana SARAF, BA LL.M.

als Schriftführerin,

in der Beschwerdesache des \*\*\*, vertreten durch die Dr. Maximilian Schaffgotsch LL.M. Rechtsanwalts GmbH, Postgasse 6/1, 1010 Wien, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 15. November 2022, LVwG-153386/19/VG, in seiner heutigen nichtöffentlichen Sitzung beschlossen:

I. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 2 B-VG wird die Gesetzmäßigkeit

1. des Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles Nr. 1 Änderung Nr. 1.20, lt. Kundmachung vom 28. Mai 2020 beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Hinterstoder am 27. November 2019, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 15. Mai 2020 und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 28. Mai bis zum 12. Juni 2020,

2. des Flächenwidmungsteiles Nr. 5 Änderung Nr. 5.65, beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Hinterstoder am 27. November 2019, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 15. Mai 2020 und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 28. Mai bis zum 12. Juni 2020, und

3. des Bebauungsplanes Nr. 24 "Peham Villa", beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Hinterstoder am 4. Mai 2021, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 27. Mai 2021 und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 2. bis zum 17. Juni 2021,

von Amts wegen geprüft.

II. Das Beschwerdeverfahren wird nach Fällung der Entscheidung im Verordnungsprüfungsverfahren fortgesetzt werden.

## Begründung

### I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1. 2007 erwarb die – im Alleineigentum der Gemeinde Hinterstoder stehende – Freizeiteinrichtungen Hinterstoder GmbH das Grundstück Nr. 441/2, EZ 175, KG Hinterstoder, vom Land Oberösterreich, das darauf zuvor ein Landeserholungsheim ("Villa Peham") betrieben hatte. Zu diesem Zeitpunkt war der nordwestliche Teil der Liegenschaft als "Sondergebiet des Baulandes – Tourismusgebiet" gewidmet, wohingegen der südöstliche Teil der Liegenschaft als Grünland gewidmet war. 1
- Nachdem 2015 das erwähnte Gebäude abgebrannt war, beabsichtigte die beteiligte Partei, die Liegenschaft zu erwerben und für touristische Zwecke zu nutzen, weshalb sie beim Gemeinderat der Gemeinde Hinterstoder die Umwidmung der als Grünland gewidmeten Fläche in "Sondergebiet des Baulandes – Tourismusgebiet" anregte. 2
- Der Gemeinderat entsprach dieser Anregung durch die Änderung Nr. 1.20 des Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles Nr. 1 sowie die Änderung Nr. 5.65 des Flächenwidmungsteiles Nr. 5 des Flächenwidmungsplanes. 3
- Der vom 28. Mai bis zum 12. Juni 2020 an der Amtstafel angeschlagenen Kundmachung ist zu entnehmen, dass die Änderungen vom Gemeinderat am 27. November 2019 beschlossen und mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 15. Mai 2020 aufsichtsbehördlich genehmigt wurden. 4
- Mit Kaufvertrag vom 27. März 2020 erwarb die beteiligte Partei sodann die Liegenschaft von der Freizeiteinrichtungen Hinterstoder GmbH. 5
- Ebenfalls über Anregung der beteiligten Partei beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Hinterstoder in seiner Sitzung vom 4. Mai 2021 für die betroffene Fläche den Bebauungsplan Nr. 24 "Peham Villa", der mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 27. Mai 2021 aufsichtsbehördlich genehmigt und mit Kundmachung vom 2. Juni bis zum 17. Juni 2021 verlautbart wurde. 6

2. Mit Bescheid vom 11. Oktober 2021 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde Hinterstoder der beteiligten Partei sodann die Bauplatzbewilligung für die gegenständliche Liegenschaft (Spruchpunkt I.) sowie die Baubewilligung zur Errichtung eines Campingplatzes (Spruchpunkt II.). 7

3. Der Beschwerdeführer im Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof erhob gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich, das diese mit dem angefochtenen Erkenntnis vom 15. November 2022 abwies. 8

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führt darin aus, dass der Beschwerdeführer Nachbar im Sinne der Oö. BauO 1994 sei, weshalb ihm hinsichtlich der Einhaltung des Flächenwidmungsplanes zwar ein Rechtsanspruch zukomme, sofern die Widmung auch dem Interesse des Nachbarn diene, also etwa Immissionsschutz gewähre. Das sei hier aber nicht der Fall. Abgesehen davon sei das Bauvorhaben ohnedies widmungskonform. 9

4. Gegen diese Entscheidung richtet sich die vorliegende, auf Art. 144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung in Rechten wegen Anwendung von gesetzwidrigen Verordnungen sowie die Verletzung in verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten behauptet und die Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses beantragt wird. Der Beschwerdeführer macht die Gesetzwidrigkeit des Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles Nr. 1 Änderung Nr. 1.20, des Flächenwidmungsteiles Nr. 5 Änderung Nr. 5.65 und des Bebauungsplanes Nr. 24 "Peham Villa" geltend. 10

4.1. Begründend führt der Beschwerdeführer aus, dass eine rechtswidrige Anlasswidmung vorliege, wobei hervorsteche, dass die Gemeinde Hinterstoder die betreffende Liegenschaft an die beteiligte Partei unter der aufschiebenden Bedingung einer Umwidmung in "Sondergebiet des Baulandes – Tourismusbetrieb" veräußert habe. Überdies fehle die für die Änderung des Flächenwidmungsplanes nötige Grundlagenforschung. Aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 20. Dezember 2019 ergebe sich, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung eine abschließende Beurteilung aus raumordnungs- und naturschutzfachlicher Sicht nicht möglich gewesen sei, weil das dafür erforderliche Konzept zur touristischen Nut- 11

zung gefehlt habe. Ebenso wenig lasse sich den vorliegenden Unterlagen eine Interessenabwägung entnehmen. Zwar sei anzuerkennen, dass die Gemeinde Hinterstoder eine nachhaltige touristische Entwicklung brauche; den vorliegenden Unterlagen sei aber keine Auseinandersetzung mit den im Örtlichen Entwicklungskonzept sonst angesprochenen Zielsetzungen zu entnehmen, etwa der Vermeidung von Massentourismus, unververtretbaren Eingriffen in die Natur und Nutzungskonflikten. Ferner sehe das Örtliche Entwicklungskonzept eine Rückwidmung nicht konsumierter Siedlungsgebiete sowie eine Freihaltung betroffener Gebiete von neuer Bebauung vor. Zudem sei die gegenständliche Fläche als Rückzugsgebiet für Rotwild ausgewiesen und es sei die Schaffung von Ruhezeiten für Wildtiere vorgesehen, wobei im Örtlichen Entwicklungskonzept festgehalten werde, dass Waldränder von Bebauung freizuhalten sowie bis an die Waldränder heranreichende Siedlungssplitter zu vermeiden seien.

4.2. Die gegen den Flächenwidmungsplan vorgebrachten Bedenken bezögen sich auch auf den Bebauungsplan, der überdies alleine die Interessen der beteiligten Partei berücksichtige. 12

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Hinterstoder legte die Verordnungsakten betreffend den Örtlichen Entwicklungskonzeptteil Nr. 1 Änderung Nr. 1.20, den Flächenwidmungsteil Nr. 5 Änderung Nr. 5.65 sowie den Bebauungsplan Nr. 24 "Peham Villa" vor. Ferner übermittelte er den Örtlichen Entwicklungskonzeptteil des Flächenwidmungsplanes in seiner letzten Fassung. 13

6. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich legte die Gerichtsakten vor, sah von der Erstattung einer Gegenschrift jedoch ab. 14

7. Der Bürgermeister der Gemeinde Hinterstoder legte die Bauakten vor und erstattete eine Gegenschrift. 15

7.1. Dem Beschwerdeführer komme als Nachbar kein von seiner subjektiven Betroffenheit losgelöstes Recht auf Einhaltung der Flächenwidmung zu. Da der Beschwerdeführer lediglich unzulässige Einwendungen erhoben habe und überdies mit Widmung als "Sondergebiet des Baulandes – Tourismusgebiet" kein Immissionsschutz einhergehe, habe der Beschwerdeführer keine subjektiv-öffentlichen 16

Rechte geltend gemacht, weshalb dem Beschwerdeführer im Bauverfahren keine Parteistellung zukomme.

7.2. Das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes sei gesetzeskonform erfolgt. Auch liege dem Verfahren eine ausreichende Grundlagenforschung durch allgemeine Überlegungen zugrunde. Die Änderung habe überdies den Planungszielen der Gemeinde entsprochen, wobei unbeachtlich sei, dass der Flächenwidmungsplan anlässlich eines konkretes Vorhabens geändert worden sei. 17

8. Die beteiligte Partei erstattete ebenfalls eine Äußerung. 18

8.1. Die vom Beschwerdeführer beanstandeten Verordnungen seien nicht präjudiziell: Zwar sei der Beschwerdeführer als Eigentümer eines umliegenden, als Grünland gewidmeten Grundstücks Nachbar im Sinne der Oö. BauO 1994; wie das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich allerdings festgestellt habe, habe der Beschwerdeführer im Verfahren nur unzulässige Einwendungen erhoben. Überdies habe er sich auch gegen die Erteilung der Bauplatzbewilligung an die beteiligte Partei gewandt, hinsichtlich derer ihm keine Parteistellung zukomme. Folglich hänge die Entscheidung der vorliegenden Rechtssache nicht von jenen Verordnungen ab, gegen die sich der Beschwerdeführer wende. Im Übrigen sei die Anwendung der Verordnungen offenkundig nicht zum Nachteil des Beschwerdeführers erfolgt. 19

8.2. Eine allfällige Anlasswidmung wiederum sei nicht von vornherein unzulässig, zumal im konkreten Fall nicht die Bauabsichten der beteiligten Partei begünstigt worden seien, sondern die Umwidmung durch öffentliche Rücksichten geboten gewesen sei. 20

## **II. Rechtslage**

1. Die maßgeblichen Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), LGBl. 66/1994, idF LGBl. 111/2022 lauten wie folgt: 21

## **"§ 31 Einwendungen der Nachbarn**

(1) Nachbarn sind

1. [...];

2. bei allen anderen Bauvorhaben: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens 50 Meter entfernt sind.

Die Stellung als Nachbar besteht jedoch jeweils nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen gleichgestellt.

(1a) – (2) [...]

(3) Nachbarn können gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, daß sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

(4) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauwerke nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauwerke auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, daß die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.

(5) – (6) [...]"

2. Die maßgeblichen Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 (Oö. ROG 1994), LGBl. 114/1993, idF LGBl. 69/2015 lauten wie folgt

22

## **"§ 2 Raumordnungsziele und -grundsätze**

(1) Die Raumordnung hat insbesondere folgende Ziele:

1. den umfassenden Schutz der Umwelt vor schädlichen Einwirkungen sowie die Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Naturhaushaltes;

2. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für sozial gerechte Lebensverhältnisse und die kulturelle Entfaltung; 2a. die Vermeidung und Verminderung des Risikos von Naturgefahren für bestehende und künftige Siedlungsräume;
  3. die Sicherung oder Verbesserung einer Siedlungsstruktur, die mit der Bevölkerungsdichte eines Gebietes und seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht, auch unter Bedachtnahme auf die infrastrukturellen Rahmenbedingungen sowie die Stärkung des ländlichen Raumes durch die Sicherung entsprechender räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung;
  4. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft einschließlich der Sicherung der natürlichen Ressourcen sowie die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit notwendigen Gütern und Dienstleistungen, insbesondere in Krisenzeiten;
  5. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzung für eine existenz- und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere die Verbesserung der Agrarstruktur;
  6. die sparsame Grundinanspruchnahme bei Nutzungen jeder Art sowie die bestmögliche Abstimmung der jeweiligen Widmungen;
  7. die Vermeidung von Zersiedelung;
  8. die Sicherung und Verbesserung einer funktionsfähigen Infrastruktur;
  9. die Schaffung und Erhaltung von Freiflächen für Erholung und Tourismus;
  10. die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine umfassende Dorf- und Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Stärkung der Stadt- und Ortskerne; unvermeidbare Eingriffe in die Landschaft sind durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen bestmöglich auszugleichen.
- (2) Die Ordnung des Gesamttraumes ist auf seine Teilräume abzustimmen. Ord nende Maßnahmen in Teilräumen haben sich der Ordnung des Gesamttraumes einzufügen. Bei der Planung und Umsetzung von ordnenden Maßnahmen in benachbarten Teilräumen ist zur Abstimmung solcher Maßnahmen auf die Planungen der angrenzenden Bundesländer und des benachbarten Auslandes möglichst Bedacht zu nehmen. Dem Schutz und der Erhaltung der Umwelt ist der Vorrang einzuräumen.
- (3) – (4) [...]

[...]

## § 18

### Flächenwidmungsplan

- (1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung den Flächenwidmungsplan zu erlassen, weiterzuführen und regelmäßig zu überprüfen. Der Flächenwidmungsplan besteht aus
1. dem Flächenwidmungsteil und
  2. dem örtlichen Entwicklungskonzeptteil (örtliches Entwicklungskonzept).
- Das örtliche Entwicklungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren, der Flächenwidmungsteil auf einen solchen von fünf Jahren auszulegen.



(2) Das örtliche Entwicklungskonzept ist Grundlage des Flächenwidmungsteiles sowie der Bebauungsplanung und hat die längerfristigen Ziele und Festlegungen der örtlichen Raumordnung zu enthalten.

(3) – (4) [...]

(5) In Übereinstimmung mit den Zielen und Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist im Flächenwidmungsteil (Abs. 1 zweiter Satz Z 1) für das gesamte Gemeindegebiet auszuweisen, welche Flächen als Bauland (§ 21 bis § 23), als Verkehrsflächen (§ 29) oder als Grünland (§ 30) gewidmet werden. Die Gemeinde hat dabei auf Planungen benachbarter Gemeinden und anderer Körperschaften öffentlichen Rechtes sowie auf raumbedeutsame Maßnahmen anderer Planungsträger möglichst Bedacht zu nehmen.

(6) – (8) [...]

[...]

## **§ 21 Bauland**

(1) – (1a) [...]

(2) Soweit erforderlich und zweckmäßig, sind im Bauland gesondert zu widmen:

1. – 10. [...]

11. Sondergebiete des Baulandes (§ 23 Abs. 4).

[...]

(2a) – (6) [...]

[...]

## **§ 23 Sonderwidmungen im Bauland**

(1) – (3) [...]

(4) Als Sondergebiete des Baulands sind solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind,

1. Bauwerke und Anlagen aufzunehmen, deren Standorte besonders zu schützen oder zu sichern sind oder denen sonst aus Sicht der Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, wie insbesondere Krankenanstalten, Schulen, Kirchen und Klöster, Burgen und Schlösser, Kasernen, Sportstätten und Tourismusbetriebe, jeweils einschließlich der dazugehörigen, ständig bestehenden Anlagen, sowie Ver- und Entsorgungsanlagen, oder

2. Veranstaltungsgebäude und Freizeiteinrichtungen aufzunehmen, denen aus Sicht der überörtlichen Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, wie insbesondere Großkinos und Großdiskotheken, oder

3. [...].

(5) Die im Abs. 4 Z 2 und 3 genannten Anlagen, Bauwerke und Betriebe dürfen ausschließlich in Sondergebieten des Baulands errichtet werden, die dafür vorgesehen sind.

(6) Andere Bauwerke und Anlagen dürfen

1. in Sondergebieten des Baulands gemäß Abs. 4 Z 1 und 2 nur errichtet werden, wenn sie mit dem Zweck der Widmung zu vereinbaren sind;

2. in Sondergebieten des Baulands gemäß Abs. 4 Z 3 nur errichtet werden, wenn ihre Errichtung im Industriegebiet (§ 22 Abs. 7) zulässig wäre.

[...]

### **§ 31**

#### **Bebauungsplan**

(1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes erforderlich ist. Bebauungspläne dürfen den Raumordnungsgrundsätzen, den Raumordnungsprogrammen, Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.

(2) – (3) [...]

[...]

### **§ 33**

#### **Verfahren in der Gemeinde**

(1) Die Absicht, einen Flächenwidmungsplan oder einen Teil eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) neu zu erlassen oder grundlegend zu überprüfen, ist vom Bürgermeister durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel und - ohne Auswirkung auf die Kundmachung - im Internet auf der Homepage der Gemeinde mit der Aufforderung kundzumachen, dass jeder, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist seine Planungsinteressen dem Gemeindeamt (Magistrat) schriftlich bekannt geben kann.

(2) Bei Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungsplans, eines Teils eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) oder eines Bebauungsplans hat der Beschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat zu erfolgen. Nach Beschluss des Planentwurfs hat die Gemeinde

1. den in Betracht kommenden Bundesdienststellen,
2. der Landesregierung,
3. den benachbarten Gemeinden,
4. der Wirtschaftskammer Oberösterreich,
5. der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich,
6. der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich,
7. der Oö. Umweltschutzanstalt, soweit Belange des Umweltschutzes in Frage stehen, sowie
8. sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechts, von denen bekannt ist, dass ihre Interessen berührt werden,

Gelegenheit zur Stellungnahme unter Einräumung einer Frist von acht Wochen zu geben. Der Landesregierung ist mit der Aufforderung zur Stellungnahme eine ausreichende Anzahl von Planentwürfen vorzulegen. Bei Flächenwidmungsplänen und Flächenwidmungsplanänderungen oder deren Teilen (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) ist, soweit nicht durch Verordnung anderes festgelegt ist, zur Frage der Um-

welterheblichkeit gemäß den Abs. 7 und 8 und zur Frage des erforderlichen Prüfungsumfangs des Umweltberichts gemäß Abs. 11 Z 1 eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen.

(3) Vor Beschlussfassung eines Flächenwidmungsplans, eines Teils eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) oder eines Bebauungsplans durch den Gemeinderat ist der Plan durch vier Wochen zur öffentlichen Einsichtnahme beim Gemeindeamt (Magistrat) aufzulegen. Die Eigentümer jener Grundstücke, an deren Flächenwidmung oder Bebaubarkeit sich Änderungen ergeben, sind von der Planaufgabe nachweislich zu verständigen. Eine Verständigung kann unterbleiben, wenn die Änderung generelle Regelungen begriffsdefinitorischen Inhalts in den schriftlichen Ergänzungen von Bebauungsplänen betrifft. Auf die Möglichkeit zur öffentlichen Einsicht und der Einbringung von Anregungen oder Einwendungen ist während der vierwöchigen Einsichtsfrist an der Amtstafel und auf der Internetseite der Gemeinde hinzuweisen. Die Verständigung kann bei einer Bebauungsplanänderung auch durch vierwöchige Veröffentlichung in den betroffenen Häusern an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle (Hausflur) erfolgen.

(4) Jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, ist berechtigt, während der Auflagefrist schriftliche Anregungen oder Einwendungen beim Gemeindeamt (Magistrat) einzubringen, die mit dem Plan dem Gemeinderat vorzulegen sind. Eine Beschlußfassung des Planes in einer anderen als der zur Einsichtnahme aufgelegten Fassung ist nur nach vorheriger Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig.

(5) – (11) [...]

[...]

## § 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, wobei auf Interessen Dritter möglichst Rücksicht zu nehmen ist.

(3) Langen bei der Gemeinde Anregungen auf Änderungen eines Flächenwidmungsplans oder eines Bebauungsplans ein, hat sich der Gemeinderat binnen sechs Monaten damit zu befassen. Über das Ergebnis dieser Befassung ist die Betroffene bzw. der Betroffene zu informieren.

(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. Der Beschluss und das Stellungnahmeverfahren gemäß § 33 Abs. 2

können bei der Änderung des Flächenwidmungsteils zur Gänze entfallen, wenn die geplante Änderung in Übereinstimmung mit den Festlegungen in einem Detailplan des örtlichen Entwicklungskonzepts gemäß § 18 Abs. 3 erfolgt. In diesem Fall obliegt die Vorbereitung eines beschlussreifen Planes für die Behandlung im Gemeinderat der Bürgermeisterin bzw. dem Bürgermeister. Über diese vorbereitenden Maßnahmen sind die Mitglieder des Gemeinderats unverzüglich zu informieren. 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; der Begründung oder den Planungsunterlagen muss überdies die erforderliche Grundlagenforschung und Interessenabwägung zu entnehmen sein."

### **III. Bedenken des Verfassungsgerichtshofes**

1. Bei Behandlung der Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit des am 27. November 2019 vom Gemeinderat der Gemeinde Hinterstoder beschlossenen Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles Nr. 1 Änderung Nr. 1.20 sowie des am selben Tag beschlossenen Flächenwidmungsteiles Nr. 5 Änderung Nr. 5.65 und des am 4. Mai 2021 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Peham Villa" entstanden.

23

2. Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die Beschwerde zulässig ist und dem Beschwerdeführer im Bauverfahren Parteistellung zukam, zumal das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich das Rechtsmittel des Beschwerdeführers ab- und nicht zurückgewiesen, somit meritorisch erledigt hat. Ferner geht der Verfassungsgerichtshof davon aus, dass das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die in Prüfung gezogenen Verordnungen bei der Erlassung der angefochtenen Entscheidung angewandt hat: Selbst wenn der Beschwerdeführer aus der strittigen Widmung des Baugrundstücks als "Sondergebiet des Baulandes – Tourismusgebiet" keine subjektiv-öffentlichen Rechte ableiten kann, ist diese im Beschwerdeverfahren präjudiziell, weil die Frage des Umfanges der subjektiven Rechtsposition des Beschwerdeführers auch von dieser Widmung und ihrer Gesetzmäßigkeit abhängt (VfSlg. 14.689/1996; vgl. auch VfSlg. 16.473/2002 und 17.216/2004; ferner VfGH 1.12.2021, V 93/2021, zu einem Gerichtsantrag).

24

Der Verfassungsgerichtshof geht überdies davon aus, dass die belangte Behörde die strittigen Verordnungen und damit auch den Bebauungsplan jedenfalls inso-  
weit angewandt hat, als diese für die Beurteilung der Frage maßgeblich waren, ob  
der beteiligten Partei die begehrte Baubewilligung zu erteilen war. Insoweit das  
Landesverwaltungsgericht Oberösterreich diesen Bescheid – unter Abweisung der  
Einwendungen des Beschwerdeführers – bestätigt hat, hat es die Verordnungen  
ebenfalls angewandt (vgl. VfSlg. 16.473/2002 und 17.216/2004). 25

3. Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen den in Prüfung gezogenen Örtlichen 26  
Entwicklungskonzeptteil Nr. 1 Änderung Nr. 1.20 und den Flächenwidmungsteil  
Nr. 5 Änderung Nr. 5.65 das Bedenken, dass diese Verordnungen wegen Verlet-  
zung der in §§ 33 und 36 Oö. ROG 1994 enthaltenen verfahrensrechtlichen Vorga-  
ben nicht rechtmäßig zustande gekommen sind und die darin getroffenen Festle-  
gungen auch sonst nicht den Vorgaben des Oö. ROG 1994 entsprechen:

3.1. Gemäß § 36 Abs. 2 Z 1 Oö. ROG 1994 können Flächenwidmungspläne geän- 27  
dert werden, wenn öffentliche Interessen dafür sprechen, die nach diesem Lan-  
desgesetz bei der Erlassung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, insbeson-  
dere Interessen einer ökologischen Energienutzung. Für das Verfahren gelten  
gemäß § 36 Abs. 4 leg. cit. die Bestimmungen des § 33 Abs. 2 bis 12 leg. cit.

3.1.1. Nach § 33 Abs. 3 erster Satz Oö. ROG 1994 ist hinsichtlich der beabsichtigten 28  
Änderung vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat die öffentliche Ein-  
sicht in den Plan beim Gemeindeamt zu ermöglichen. Dabei ist gemäß dem vierten  
Satz der leg. cit. auf die Möglichkeit zur öffentlichen Einsicht und der Einbringung  
von Anregungen oder Einwendungen während der vierwöchigen Einsichtsfrist an  
der Amtstafel und auf der Internetseite der Gemeinde hinzuweisen. Ein Verstoß  
gegen diese Verpflichtung ist ein erheblicher Verfahrensmangel (VfGH 15.3.2022,  
V 317/2021, mwN), zumal Verletzungen der Bestimmungen über die Auflage des  
Planentwurfs und ihre öffentlichen Kundmachung nach ständiger Rechtsprechung  
des Verfassungsgerichtshofes (vgl. VfSlg. 8463/1978, 9150/1981, 10.208/1984,  
12.785/1991, 15.300/1998) zur Gesetzwidrigkeit der Flächenwidmungsplanände-  
rung führen, wenn dadurch die Unterrichtung der betroffenen Gemeindebürger  
über die beabsichtigten Planungsmaßnahmen beeinträchtigt wird.

3.1.2. Der Gemeinderat der Gemeinde Hinterstoder wies mit Kundmachung vom 30. September 2020 in folgender Weise auf die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes hin: "Gemäß § 33 Abs. 1 OÖ. ROG 1994, LGBl.Nr. 114/1993 i.d.g.F. wird diese Flächenwidmungsplanänderung öffentlich kundgemacht. Während der Kundmachungsfrist kann in den Entwurf während der Amtsstunden Jedermann Einsicht nehmen." Abgesehen davon, dass in der Kundmachung – offenbar irrtümlich – § 33 Abs. 1 Oö. ROG 1994 und nicht Abs. 3 leg. cit. genannt wurde, fehlte darin der gesetzlich geforderte Hinweis auf die Möglichkeit der Einbringung von Anregungen oder Einwendungen. Es besteht daher das Bedenken, dass damit die Allgemeinheit nicht ordnungsgemäß über die Möglichkeit zur Einbringung von Anregungen oder Einwendungen informiert wurde. Zwar ist eine solche Veröffentlichung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 36 Abs. 4 iVm § 33 Abs. 3 und 4 Oö. ROG 1994 nicht erforderlich, wenn die von der Planänderung Betroffenen vor der Beschlussfassung nachweislich verständigt oder angehört werden. Für den Verfassungsgerichtshof ist allerdings vorläufig nicht erkennbar, ob alle Betroffenen von der Beschlussfassung verständigt wurden (vgl. VfGH 15.3.2022, V 317/2021).

29

3.2. Überdies ist beim Verfassungsgerichtshof das Bedenken entstanden, dass es keinen sachlichen Grund für die durch den Örtlichen Entwicklungskonzeptteil Nr. 1 Änderung Nr. 1.20 sowie den Flächenwidmungsteil Nr. 5 Änderung Nr. 5.65 bewirkte Erweiterung der im Bereich der ehemaligen "Villa Peham" bestehenden Widmung als "Sondergebiet des Baulandes – Tourismusgebiet" gibt.

30

3.2.1. Der Gleichheitsgrundsatz bindet auch den Ordnungsgeber (vgl. zu Verordnungen VfSlg. 17.960/2006, 19.033/2010). Er setzt ihm insofern inhaltliche Schranken, als er verbietet, sachlich nicht begründbare Regelungen zu treffen (vgl. etwa VfSlg. 14.039/1995, 16.407/2001). Der Umstand alleine, dass die Erlassung eines Raumordnungsplanes im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben erfolgt, der Planinhalt also nicht abstrakt, sondern unter Berücksichtigung bestehender Bauvorhaben erstellt wird, ist zwar nicht per se gesetzwidrig (vgl. VfSlg. 13.825/1994, 14.757/1997); es müssen aber dabei die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden (VfSlg. 19.710/2012) und die Erlassung des Raumordnungsplanes muss sachlich gerechtfertigt im Sinne von Art. 7 B-VG und Art. 2 StGG sein (VfSlg. 13.825/1994, 15.939/2000).

31

Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zum Raumplanungsrecht (vgl. etwa VfSlg. 8280/1978, 10.711/1985, 12.926/1991, 19.890/2014) kommt den gesetzlichen Planungszielen besondere Bedeutung zu (vgl. etwa VfSlg. 16.032/2000, 17.015/2003). Auf den Raumordnungsgesetzen beruhende Vollzugsakte haben sich daher an diesen Planungszielen auszurichten (*Leitl-Staudinger*, Überörtliche und örtliche Raumplanung, in: Hauer/Nußbaumer [Hrsg.], Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht, 2006, 95 [110]; ebenso VfGH 24.6.2021, V 18/2019; 30.11.2021, V 600/2021; 15.3.2023, V 300/2021).

32

3.2.2. Der Verfassungsgerichtshof geht auf Grundlage der vorliegenden Akten vorläufig davon aus, dass es sich bei der "Villa Peham" um einen historisch bedingten Siedlungssplitter handelt, für dessen Erweiterung keine sachlichen Gründe im Sinne von Art. 7 B-VG und Art. 2 StGG bestehen dürften. Insbesondere vermag es den Verfassungsgerichtshof vorerst nicht zu überzeugen, dass der Abriss der "Villa Peham" – deren vormalige Nutzung als Landeserholungsheim in einem denkmalgeschützten Gebäude offenbar der Grund für die bestehende Widmung als "Sondergebiet des Baulandes – Tourismusgebiet" zu sein scheint – eine ausreichende Rechtfertigung für die Erweiterung des bestehenden Siedlungssplitters gibt. Das im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegte Ziel der Weiterentwicklung und Qualitätsverbesserung bestehender Institutionen des Tourismus (S 82, "Tourismus" Nr. 1d), auf das im Schreiben des Ortsplaners vom 22. September 2019 hingewiesen wird, vermag an dieser Einschätzung nach dem vorläufigen Dafürhalten des Verfassungsgerichtshofes nichts zu ändern. Sowohl die Raumordnungsziele der "Vermeidung von Zersiedelung" (§ 2 Abs. 1 Z 7 Oö. ROG 1994) und des umfassenden Schutzes der Umwelt vor schädlichen Einwirkungen (§ 2 Abs. 1 Z 1 Oö. ROG 1994) als auch die Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Hinterstoder lassen die Umwidmung gesetzwidrig erscheinen. Dem Örtlichen Entwicklungskonzept lässt sich insoweit unter anderem entnehmen, dass Siedlungssplitter zu vermeiden und Rückwidmungen zur Sicherung der Landschaft fortzusetzen seien (S 83 f, "Raumordnung-Naturraum", Nr. 2b und 2d). Ebenso vorgesehen ist "eine gänzliche Freihaltung der Landschaft links der Steyr von neuer Bebauung, beginnend nach der Bebauung im Ortskern bis Talschluss" (S 83, "Raumordnung-Naturraum", Nr. 2c), also gerade in jenem Gebiet, in dem sich die gegenständliche Liegenschaft befindet.

33

Es kann im Übrigen an dieser Stelle dahingestellt bleiben, ob der Untergang der "Villa Peham" allenfalls eine Rückwidmung der – bereits vor der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes – bestehenden Widmung als "Sondergebiet des Baulandes – Tourismusgebiet" in Grünland indizieren könnte. 34

3.3. Gemäß § 36 Abs. 6 Oö. ROG 1994 ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes durch den Gemeinderat zu begründen, wobei der Begründung oder den Planungsunterlagen überdies die erforderliche Grundlagenforschung und Interessenabwägung zu entnehmen sein muss. Die Begründung muss sich insbesondere mit den öffentlichen Interessen im Sinne von § 36 Abs. 2 Z 1 Oö. ROG 1994 und den in Z 2 leg. cit. angesprochenen Planungszielen auseinandersetzen (VfGH 15.3.2023, V 300/2021 ua.). Darüber hinaus muss die erforderliche Grundlagenforschung aus dem Verordnungsakt ebenso erkennbar sein wie die gebotene Interessenabwägung (zur Erkennbarkeit der Entscheidungsgrundlagen siehe etwa VfGH 19.9.2022, V 48/2021; 29.9.2021, V 462/2020). 35

3.3.1. Dem Protokoll zum Beschluss des Gemeinderates vom 27. November 2019 lässt sich entnehmen, dass Äußerungen verschiedener Stellen vorlägen, wobei eine dieser Stellungnahmen auszugsweise wiedergegeben wird. Nach Aufzählung einiger weiterer Punkte schließt das Protokoll mit dem Vermerk: "Da die Stellungnahmen bereits am 25.11.2019 eingehend im Ausschuss für örtliche und regionale Raumplanung behandelt wurden, gibt es keine weiteren offenen Fragen mehr." In weiterer Folge stellte der Vorsitzende den Antrag an den Gemeinderat, "die Flächenwidmungsplanänderung Nr. 5.65 (Beilage 6) zu beschließen und die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen". Dieser Antrag wurde einstimmig angenommen. Dem vorgelegten Verordnungsakt ist aber weder die verwiesene "Beilage 6" noch ein Protokoll der Ausschusssitzung vom 25. November 2019 zu entnehmen. 36

3.3.2. Vor diesem Hintergrund ist beim Verfassungsgerichtshof das Bedenken entstanden, dass der Gemeinderat von Hinterstoder seiner Pflicht zur Begründung der Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht nachgekommen ist, zumal der Gemeinderat die vorgeschlagene Änderung ohne weitergehende Auseinandersetzung beschlossen zu haben scheint. 37



3.3.3. In diesem Zusammenhang ist zudem das Bedenken entstanden, dass die erforderliche Grundlagenforschung fehlt. 38

3.3.3.1. Im Verordnungsakt findet sich eine Stellungnahme des Ortsplaners vom 22. September 2019. Diese enthält eine Beschreibung des von der geplanten Umwidmung betroffenen Areals sowie Angaben zur früheren Nutzung. Aktuell werde die Liegenschaft "Villa Peham" wegen eines Brandes im Hauptgebäude nicht mehr genutzt. Dieser Brand ermögliche allerdings eine "völlige Neukonzeptierung des gesamten Areals für touristische Zwecke". Es solle die widmungsgemäße Nutzung des Areals erweitert bzw. ermöglicht werden; insbesondere solle ein neuer Tourismusbetrieb entstehen. Die Umwidmung entspreche dem Örtlichen Entwicklungskonzept, zumal dieses unter "Punkt 1d Probleme – Ziele – Maßnahmen die Weiterentwicklung bestehender Institutionen und deren Qualitätsverbesserung definiert". Nach der Beschlussfassung holte der Gemeinderat eine weitere Stellungnahme des Ortsplaners ein. Diese wurde am 15. Jänner 2020 erstattet, wobei dem Gemeinderat vom Ortsplaner unter einem ein undatiertes "Tourismuskonzept für das Campingresort Hinterstoder" übermittelt wurde. Die Stellungnahme enthält nähere Ausführungen zur Entwicklung der Nächtigungszahlen auf Campingplätzen sowie zu den Interessen von Campinggästen, woraus geschlossen wird, dass der Standort "Villa Peham" für die Anforderungen der Gästegruppe ideal sei und die Schaffung eines Campingplatzes daher im Interesse der Gemeinde liege. Zusätzlich solle ein Restaurantbetrieb entstehen, der Druck von den übrigen, oft überlasteten Betrieben nehme. Erneut wird auf "Punkt 1d Probleme – Ziele – Maßnahmen" des geltenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes verwiesen. 39

3.3.3.2. Die erforderliche Grundlagenforschung muss gemäß § 36 Abs. 6 Oö. ROG 1994 entweder der Begründung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes oder den Planungsunterlagen zu entnehmen sein, wobei dieser Vorgabe nur dann entsprochen wird, wenn die dafür erforderlichen Erhebungen vor dem Beschluss über die Änderungen erfolgt sind, dieser also vorausgegangen sind (vgl. VfSlg. 15.933/2000, 17.571/2005; VfGH 12.3.2019, E 3294/2018). Nur so ist sichergestellt, dass der Gemeinderat über die für seine Entscheidung nötigen Informationen verfügt (vgl. zur Unzulässigkeit einer nachträglichen Beschlussfassung über die Ziele der örtlichen Raumordnung VfSlg. 12.401/1990). Es scheint daher diesen Vorgaben nicht zu entsprechen, wenn für die Grundlagenforschung 40

notwendige Erhebungen erst nach der Beschlussfassung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes eingeholt werden.

3.3.3.3. Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die ergänzende Stellungnahme des Ortsplaners vom 15. Jänner 2020 ebenso Teil der erforderlichen Grundlagenforschung ist wie das Konzept über die touristische Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft. 41

3.3.4. Überdies ist beim Verfassungsgerichtshof das Bedenken entstanden, dass die in § 36 Abs. 6 Oö. ROG 1994 geforderte Interessenabwägung nicht aus den vorliegenden Akten hervorgeht. 42

Dem Schreiben des Ortsplaners vom 22. September 2019 ist lediglich zu entnehmen, dass die Umwidmung dem Maßnahmenkatalog des Örtlichen Entwicklungskonzeptes insoweit entspreche, als in diesem die Weiterentwicklung bestehender Institutionen und deren Qualitätsverbesserung zum Ziel erhoben wird (S 82, "Tourismus" Nr. 1d). Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass allein in diesem Verweis auf das Örtliche Entwicklungskonzept keine Interessenabwägung im Sinne des Gesetzes erblickt werden kann. Dies umso mehr, als es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um einen von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen umgebenen Siedlungssplitter handelt, weshalb bereits die Lage der gegenständlichen Liegenschaft eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Erweiterung der Sonderwidmung auf die Umwelt zu indizieren scheint (vgl. § 2 Abs. 1 Z 1 Oö. ROG 1994 zum Raumordnungsziel des umfassenden Schutzes der Umwelt vor schädlichen Einwirkungen). Hinzu kommt, dass das im Zeitpunkt der Beschlussfassung des Gemeinderates geltende Örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Hinterstoder in seinem Maßnahmenkatalog zur Sicherung des Naturraumes "eine gänzliche Freihaltung der Landschaft links der Steyr von neuer Bebauung, beginnend nach der Bebauung im Ortskern bis Talschluss" (S 83, "Raumordnung-Naturraum", Nr. 2c) vorsieht, mithin gerade in jenem Gebiet, in dem sich die gegenständliche Liegenschaft befindet. Zudem geht der Verfassungsgerichtshof vorläufig davon aus, dass die Situierung der Widmung als Siedlungssplitter dazu Anlass geben könnte, sich mit dem Raumordnungsziel der "Vermeidung von Zersiedelung" (§ 2 Abs. 1 Z 7 Oö. ROG 1994) zu beschäftigen, wobei sich dieses Ziel auch im Maßnahmenkatalog des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Hinterstoder wiederfindet (S 83, "Raumordnung-Naturraum", Nr. 2b; 43

ferner S 84, Nr. 2d, wonach Rückwidmungen zur Sicherung der Landschaft fortzusetzen seien).

3.4. Jede Kundmachung einer Verordnung hat auf einem Beschluss des zuständigen Organs zu beruhen (so bereits VfSlg. 102/1922; ferner VfSlg. 7177/1973, 7451/1974), wobei der Beschluss in der Kundmachung weder ergänzt noch sonst verändert werden darf (dazu VfSlg. 13.910/1994; 18.648/2008). 44

Ob dessen ist beim Verfassungsgerichtshof das Bedenken entstanden, dass der am 28. Mai 2020 erfolgte Kundmachung des Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles Nr. 1.20 gar kein Gemeinderatsbeschluss zugrunde liegt. Diese Kundmachung beruft sich hinsichtlich der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles auf denselben Gemeinderatsbeschluss vom 27. November 2019 wie hinsichtlich der Änderung des Flächenwidmungsteiles. Aus dem Protokoll zu besagter Gemeinderatssitzung ergibt sich aber lediglich ein Beschluss zur Änderung des Flächenwidmungsteiles, nicht aber des Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles. Da der relevante Tagesordnungspunkt mit "Flächenwidmungsplanänderung Nr. 5.65 und Änderung ÖEK Nr. 1.20 – Peham Villa" übertitelt ist, besteht auch keine Veranlassung, davon auszugehen, dass die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles unter einem anderen Tagesordnungspunkt beschlossen wurde. Es erscheint zwar angesichts des Verweises auf die – dem Verordnungsakt nicht angeschlossene – Beilage 6 denkbar, dass es sich hierbei um ein Vergreifen im Wortlaut handelt, zumal sich der Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens vom 28. Mai 2019 auf die "Flächenwidmungsplan-Änderung Nr. 5.65 sowie die Änderung des OEK's (Beilage 4)" bezog, mithin also die beiden Änderungen in einer Beilage zusammengefasst waren. Ebenso ist denkbar, dass es sich um ein Versehen bei der Protokollierung der Beschlussfassung handelt. Ob dem so ist, wird das gegenständliche Verordnungsprüfungsverfahren erweisen. 45

3.5. Der Entwicklungskonzeptteil des Flächenwidmungsplanes (§ 18 Abs. 1 Z 2 Oö. ROG 1994) ist gemäß § 18 Abs. 2 Oö. ROG 1994 Grundlage des Flächenwidmungsteiles des Flächenwidmungsplanes (§ 18 Abs. 1 Z 1 Oö. ROG 1994), wobei der Flächenwidmungsteil die Widmungen in Übereinstimmung mit den Zielen und Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes vorzunehmen hat (§ 18 Abs. 5 Oö. ROG 1994). Sollte sich daher eines der obigen Bedenken gegen den Örtlichen 46

Entwicklungskonzeptteil (3.4, ferner 3.3.2., 3.3.3. und 3.3.4.) als zutreffend erweisen, so besteht ferner das Bedenken, dass die Änderung Nr. 5.65 des Flächenwidmungsteiles Nr. 5 keine Grundlage im für ihn maßgeblichen Örtlichen Entwicklungskonzeptteil findet und auch aus diesem Grund aufzuheben ist (vgl. VfSlg. 19.948/2015).

4. Bebauungspläne dürfen dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen (§ 31 Abs. 1 Oö. ROG 1994). Das Bestehen eines Flächenwidmungsplanes ist daher Voraussetzung für die Erlassung eines Bebauungsplanes, um dessen Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan beurteilen zu können (vgl. VfSlg. 5912/1969, 17.743/2005, 18.250/2007, 19.007/2010, 19.948/2015, 20.222/2017). Zudem ist das örtliche Entwicklungskonzept Grundlage der Bebauungsplanung (§ 18 Abs. 2 Oö. ROG 1994).

Angesichts der unter 3. dargelegten Bedenken gegen die das verfahrensgegenständliche Grundstück betreffende Änderung Nr. 1.20 des Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles Nr. 1 sowie die Änderung Nr. 5.65 des Flächenwidmungsteiles Nr. 5 besteht das Bedenken, dass der Bebauungsplan Nr. 24 "Peham Villa" mangels eines ihn stützenden Flächenwidmungsplanes gesetzwidrig sein dürfte (VfSlg. 20.222/2017). Dies betrifft den Bebauungsplan in seiner Gesamtheit.

#### **IV. Ergebnis**

1. Der Verfassungsgerichtshof hat daher beschlossen, 1. den Örtlichen Entwicklungskonzeptteil Nr. 1 Änderung Nr. 1.20, lt. Kundmachung vom 28. Mai 2020 beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Hinterstoder am 27. November 2019, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 15. Mai 2020 und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 28. Mai 2020 bis zum 12. Juni 2020, 2. den Flächenwidmungsteil Nr. 5 Änderung Nr. 5.65, beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Hinterstoder am 27. November 2019, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 15. Mai 2020 und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 28. Mai 2020 bis zum 12. Juni 2020, sowie 3. den Bebauungsplan Nr. 24 "Peham Villa", beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Hinterstoder am 4. Mai 2021, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberös-

terreichischen Landesregierung vom 27. Mai 2021 und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 2. Juni 2021 bis zum 17. Juni 2021, von Amts wegen auf seine Gesetzmäßigkeit zu prüfen.

2. Ob die Prozessvoraussetzungen gegeben sind und die angeführten Bedenken zutreffen, wird im Verordnungsprüfungsverfahren zu klären sein. 50

3. Dies konnte gemäß § 19 Abs. 4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden. 51

Wien, am 28. Juni 2023

Die Vizepräsidentin:

Dr. MADNER

Schriftführerin:

Mag. Marijana SARAF, BA LL.M.