

VERFASSUNGSGERICHTSHOF

E 4418/2020-21

29. September 2021

BESCHLUSS

Der Verfassungsgerichtshof hat unter dem Vorsitz des Präsidenten
DDr. Christoph GRABENWARTER,

in Anwesenheit der Mitglieder

Dr. Markus ACHATZ,

Dr. Sieglinde GAHLEITNER,

Dr. Johannes SCHNIZER und

Dr. Ingrid SIESS-SCHERZ

als Stimmführer, im Beisein der verfassungsrechtlichen Mitarbeiterin
Mag. Julia SCHIMPFHUBER
als Schriftführerin,

in der Beschwerdesache des ***, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Lorenz E. Riegler, LL.M., Mariahilfer Straße 124/15, 1070 Wien, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 19. November 2020, Z LVwG-AV-733/001-2020, in seiner heutigen nichtöffentlichen Sitzung beschlossen:

- I. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 2 B-VG wird die Gesetzmäßigkeit der 28. Änderung des Bebauungsplanes und Neugestaltung idF der 9.A Änderung des digitalen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Perchtoldsdorf, Gemeinderatsbeschluss vom 25. September 2019, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 26. September 2019 bis 10. Oktober 2019, soweit dieser für das Grundstück Nr. 1019/66, KG 16121 Perchtoldsdorf, die Festsetzung der hinteren Baufluchtlinie vorsieht, von Amts wegen geprüft.
- II. Das Beschwerdeverfahren wird nach Fällung der Entscheidung im Verordnungsprüfungsverfahren fortgesetzt werden.

Begründung

I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstückes Nr. 1019/55, KG 16121 Perchtoldsdorf, und Nachbar des zu bebauenden Grundstückes der beteiligten Parteien Nr. 1019/66, KG 16121 Perchtoldsdorf, in 2380 Perchtoldsdorf, Hofmannsthalgasse 29, das südlich direkt an das Grundstück des Beschwerdeführers angrenzt. 1

1.1. Am 5. August 2019 wurde von den beteiligten Parteien beim Bürgermeister der Marktgemeinde Perchtoldsdorf der Antrag auf Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung zur Errichtung von zwei Wohngebäuden auf ihrem Grundstück gestellt. Das Bauvorhaben umfasst weiters die Errichtung von Nebengebäuden (Garage, Abstellraum, Gerätehütte) und von baulichen Anlagen (Carport, Terrassenüberdachungen, straßenseitige Einfriedung). Der Beschwerdeführer hat dagegen am 6. Dezember 2019 Einwendungen erhoben. Es wurde vorgebracht, dass das geplante Hauptgebäude mit lediglich 2,6 m Abstand zur Grundstücksgrenze des Beschwerdeführers errichtet werden solle. Die benachbarten Grundstücke in 2

der Hofmannsthalgasse hätten – im Unterschied zu dem zu bebauenden Grundstück – eine hintere Bauflichtlinie von ca. 13 m zur jeweiligen hinteren Grundstücksgrenze.

1.2. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Perchtoldsdorf vom 23. Jänner 2020 wurde den beteiligten Parteien die begehrte Bewilligung erteilt. Begründet wurde diese Entscheidung im Wesentlichen damit, dass für das verfahrensgegenständliche Grundstück die hintere Bauflichtlinie im Bereich der hinteren Grundstücksgrenze verlaufe. Diese Bauflichtlinie sei seit der Erlassung des ersten Bebauungsplanes im Jahr 1981 unverändert festgelegt. Die Tatsache, dass auf den seitlich angrenzenden Nachbargrundstücken östlich und westlich die hintere Bauflichtlinie anders festgelegt sei, habe nichts mit dem verfahrensgegenständlichen Grundstück zu tun. 3

1.3. Gegen diesen Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 6. Februar 2020 Berufung erhoben. Auf Grund dieser Berufung wurde das Bauvorhaben abgeändert. Der neue durchschnittliche Grenzabstand zur hinteren Grundstücksgrenze betrug nunmehr 3,63 m. Mit Schreiben vom 28. April 2020 wurde der Beschwerdeführer über die Projektänderungen informiert und ihm Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Beschwerdeführer brachte am 12. Mai 2020 eine Stellungnahme ein. 4

1.4. Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde Perchtoldsdorf vom 10. Juni 2020 wurde in Spruchpunkt I die Berufung des Beschwerdeführers zurückgewiesen und in Spruchpunkt II den beteiligten Parteien die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Auflagen erteilt. 5

1.5. Die dagegen erhobene Beschwerde des Beschwerdeführers wies das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich mit Erkenntnis vom 19. November 2020 ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung als unbegründet ab. Begründend führte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich aus, dass nur die Frage der Rechtmäßigkeit der Zurückweisung der Beschwerde Gegenstand des Erkenntnisses sei. Der Beschwerdeführer habe keine zulässigen Einwendungen im Sinne des Gesetzes (§ 6 Abs. 1 und 2 NÖ BO 2014) erhoben, weshalb er seine Parteistellung verloren habe und auf das übrige Beschwerdevorbringen nicht mehr einzugehen sei. 6

1.6. Gegen diese Entscheidung richtet sich die vorliegende, auf Art. 144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung in näher bezeichneten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten sowie in Rechten wegen Anwendung rechtswidriger genereller Normen behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses beantragt wird. 7

Begründend wird auf das Wesentliche zusammengefasst ausgeführt, dass die Festsetzung der hinteren Baufluchtlinie im Bebauungsplan, auf den sich die erteilte Baubewilligung stütze, unsachlich sei, weil das Grundstück der beteiligten Parteien im Vergleich zu den Nachbargrundstücken bevorzugt sei. Gleichheitskonform wäre die Festsetzung der hinteren Baufluchtlinie nur, wenn diese auf dem zu bebauenden Grundstück wie bei allen – östlich und westlich – an dieses Grundstück angrenzenden Grundstücken mit einem Abstand von 13 m zur hinteren Grundstücksgrenze festgesetzt wäre. Gehe man davon aus, dass die in Frage stehende Festsetzung der hinteren Baufluchtlinie dadurch gerechtfertigt sei, dass die Festsetzung der Baufluchtlinie am zur Zeit der Erlassung des Bebauungsplanes bewilligten Baubestand erfolgt sei, müsse die Festsetzung der hinteren Baufluchtlinie aber zu jenem Zeitpunkt, als der Baubestand abgetragen wurde, als unsachlich qualifiziert werden. Seit 2017 sei diese Liegenschaft nicht mehr bebaut. 8

2. Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat die Gerichtsakten vorgelegt, von der Erstattung einer Gegenschrift aber Abstand genommen. 9

3. Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat die Verwaltungsakten und die Akten betreffend das Zustandekommen des Bebauungsplanes vorgelegt und trat mit Gegenschrift dem Beschwerdevorbringen entgegen. 10

4. Die beteiligten Parteien äußerten sich mit Schriftsatz vom 2. März 2021. 11

5. Der Beschwerdeführer brachte am 7. Mai 2021 eine Replik und am 15. September 2021 eine weitere Äußerung ein. 12

II. Rechtslage

Die maßgeblichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. 3/2015 idF LGBl. 65/2020, lauteten auszugsweise: 13

"IV. Abschnitt
Bebauungsplan
§ 29
Erlassung des Bebauungsplans

(1) Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für

- die Bebauung und
- die Verkehrserschließung festzulegen.

Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.

(2) Ein Bebauungsplan darf für

- den gesamten Gemeindebereich
- einzelne Ortschaften oder
- abgrenzbare Teilbereiche erlassen werden.

Abgrenzbare Teilbereiche sind z. B. Altstadt- und andere Stadtviertel, die durch überörtliche Verkehrsflächen, Flussläufe u. dgl. augenscheinlich getrennt sind, aber auch neu aufgeschlossene Baulandbereiche und Aufschließungszonen.

(3) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) und den dazugehörigen Plandarstellungen.

(4) Die näheren Bestimmungen über die Ausführung und die äußere Form der Plandarstellungen, die Maßstäbe, das Material und die Planzeichen werden mit Verordnung der Landesregierung festgelegt.

(5) Die Eigentümer haben das Betreten ihrer Liegenschaften durch den Verfasser des Bebauungsplans oder dessen Beauftragten sowie die erforderlichen Vermessungen und sonstigen Feststellungen zu gestatten. Für einen allfälligen Schaden steht dem Geschädigten eine Entschädigung durch die Gemeinde zu.

§ 30
Inhalt des Bebauungsplans

(1) Im Bebauungsplan sind für das Bauland festzulegen:

1. die Straßenfluchtlinien,
2. die Bebauungsweise und
3. die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe.

Weiters ist entlang des Baulandes das Straßenniveau in der Straßenfluchtlinie von neuen Verkehrsflächen festzulegen. Bei Grundstücken, deren gesamte Bebauung unter Denkmalschutz steht, genügt die Festlegung der Straßenfluchtlinie.

(2) Im Bebauungsplan dürfen neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland festgelegt werden:

1. Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Bau-
bestand,
2. sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete,
3. die harmonische Gestaltung (§ 56 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) der Bauwerke
in Ortsbereichen,
4. Baufluchtlinien,
5. Mindestmaße und/oder Höchstmaße von Bauplätzen,
6. Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO
2014, LGBl. Nr. 1/2015),
7. Freiflächen und deren Ausgestaltung,
8. Anbaupflicht an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen,
9. Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit,
Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen oder an besondere Vor-
kehrungen gebunden werden,
10. die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen, eine von § 63 Abs. 1 NÖ
BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, abweichende Anzahl von
Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, eine Regelung der Anzahl und Breite der Ein- und
Ausfahrten im Wohnbauland gemäß § 63 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl.
Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, sowie eine Abweichung von der nach § 65
Abs. 1 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, festgelegten An-
zahl von Fahrrad-Stellplätzen,
11. das Verbot der Errichtung von Tankstellen und Abstellanlagen für Kraftfahr-
zeuge in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten, sowie der regelmä-
ßigen Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für
Fahrzeuge und Anhänger,
12. die Anordnung und Ausgestaltung von Fußgängerzonen und dazugehörigen
Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge,
13. die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrs-
flächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren
Verbot, die Festlegung einer Mindestgeschoßhöhe für das Erdgeschoß und das
Verbot eines unterirdischen Geschoßes (§ 4 Z 16 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in
der geltenden Fassung),
14. das Gebot der Herstellung von Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahr-
ten, wenn dies zur Ortsbildgestaltung erforderlich ist,
15. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von
Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht,
16. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen,
17. das Bezugsniveau gemäß § 4 Z 11a der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015
in der geltenden Fassung, ein Gebot zur verpflichtenden Herstellung des Bezugs-
niveaus, die Beschränkung oder das Verbot der Veränderung der Höhenlage des
Geländes,
18. eine verpflichtend herzustellende Struktur und Ausführung der Baukörper in
bestimmten Bereichen zur Abhaltung des Schalles von angrenzenden Gebieten
oder eine bestimmte schallschutztechnische Ausführung der Gebäudefassaden;
ebenso Maßnahmen zur Verminderung der Schallreflexion von Fassaden und
sonstigen Bauteilen,

19. Zonen, in denen eine Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt oder untersagt wird,
20. Zonen, in denen die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem dafür vorgesehenen Kanal oder in einem Vorfluter untersagt oder in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt wird,
21. Maßnahmen zur Sicherung von Altlasten oder Verdachtsflächen, welche sowohl vor als auch im Zuge der späteren Bebauung des Grundstückes durchzuführen sind,
22. Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen,
23. Zonen, in denen die Sammlung von Niederschlagswässern in einem bestimmten Ausmaß in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) zu erfolgen hat,
24. Grundflächen in bestimmten Teilen oder in einem bestimmten prozentuellen Ausmaß inklusive deren Oberflächenbeschaffenheit, die für die Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen sind,
25. eine verpflichtend herzustellende Ausführung der Baukörper in bestimmten Bereichen zur Begrenzung des Schadensausmaßes in naturgefährdeten Bereichen; ebenso Maßnahmen zur Oberflächengestaltung im Hinblick auf eine möglichst schadlose Abfuhr von Niederschlagswasser sowie von Wildbach- oder Hochwasserereignissen.

(3) Der Bebauungsplan darf die in den Absätzen 1 und 2 angeführten Regelungen, soweit dies zur Erreichung der Zielsetzung des örtlichen Raumordnungsprogrammes erforderlich ist, auch für das Grünland und für Bauwerke auf Verkehrsflächen treffen.

Auch die Ausgestaltung der bestehenden und der geplanten Verkehrsflächen darf im Bebauungsplan geregelt werden.

(4) Im Bebauungsplan sind kenntlich zu machen:

- die Widmungsarten laut Flächenwidmungsplan,
- die von rechtswirksamen überörtlichen Planungen erfassten und die nutzungsbeschränkten Flächen,
- die Aufschließungszonen und Vorbehaltsflächen,
- die Lage zentraler Anlagen bestehender öffentlicher Einrichtungen zur Versorgung oder Entsorgung im Bauland (Hochbehälter, Kläranlage, Umspannanlage, Müllbeseitigungsanlage, Deponie und dgl.),
- Grundstücksgrenzen und -nummern nach dem Stand der Katastralmappe sowie
- der Baubestand mit einer für den Bebauungsplan ausreichenden Genauigkeit.

Das Niveau bestehender Verkehrsflächen darf kenntlich gemacht werden.

§ 31 Regelung der Bebauung

(1) – (4) [...]

(5) Im Bebauungsplan darf festgelegt werden, dass bestimmte Baufluchtlinien auch als Abgrenzungen innerhalb eines Planungsbereiches gelten, über die ausnahmslos nicht hinausgebaut werden darf (absolute Baufluchtlinie).

(6) Die vorderen Baufluchtlinien sind an Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der Bauplätze bebaut ist, entsprechend dem Abstand dieser Bebauung von der Straßenfluchtlinie festzulegen. Ist die Mehrzahl der Bauplätze noch nicht bebaut, muss die Entfernung der vorderen Baufluchtlinien voneinander soviel betragen, dass die ausreichende Belichtung (§ 4 Z 3 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) der Hauptfenster gegenüberliegender zulässiger Gebäude und der Brandschutz gewährleistet ist. Erfordert die Verkehrssicherheit besondere Sichtverhältnisse, ist dies bei der Festlegung der vorderen Baufluchtlinie zu beachten.

(7) – (9) [...]"

"§ 33 Verfahren zur Erlassung des Bebauungsplans

(1) Der Entwurf des Bebauungsplans ist vor dem Gemeinderatsbeschluss durch 6 Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflegung ist öffentlich kundzumachen. Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf schriftlich Stellung zu nehmen. In der Kundmachung ist auf diese Möglichkeit ausdrücklich hinzuweisen. Mit Beginn der Auflage sind eine Ausfertigung des Entwurfs des Bebauungsplans und die Ergebnisse der Grundlagenforschung der Landesregierung vorzulegen.

(2) Die Eigentümer der vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke sind über die Auflage zu verständigen. Die fehlende Verständigung der Grundstückseigentümer hat keinen Einfluss auf das gesetzmäßige Zustandekommen des Bebauungsplans.

Die Landesregierung hat der Gemeinde binnen 12 Wochen allfällige Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Entwurfs mitzuteilen.

(3) Der Bebauungsplan ist vom Gemeinderat zu beschließen. Rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen sind hiebei in Erwägung zu ziehen.

(4) Eine mit der Kundmachungsklausel versehene Ausfertigung des Bebauungsplans ist dem Amt der Landesregierung zu übermitteln.

(5) Der Bebauungsplan ist im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden der allgemeinen Einsicht zugänglich zu halten.

(6) Durch die Bestimmungen des Abs. 1 vierter Satz und des Abs. 5 wird das Verordnungsprüfungsverfahren im Sinne § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000 in der geltenden Fassung, und § 70 NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz, LGBl. 1026 in der geltenden Fassung, nicht ersetzt.

§ 34

Änderung des Bebauungsplans

(1) Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden.

1. wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung oder
2. zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder
3. wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder
4. wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden. Regulierungspläne, die nach § 5 der Bauordnung für NÖ, LGBl. Nr. 36/1883, erlassen wurden, dürfen ersatzlos behoben werden.

(2) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 33 sinngemäß.

(3) Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Auflegung des Entwurfs (§ 33 Abs. 1) bereits anhängig waren, werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

(4) Werden der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und die Ergebnisse der Grundlagenforschung zu Beginn der Auflagefrist der Landesregierung mit der Bestätigung einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 über die Gesetzmäßigkeit dieses Entwurfs vorgelegt, dann hat die Landesregierung innerhalb von 4 Wochen ab vollständiger Vorlage der Unterlagen mitzuteilen, ob allenfalls dennoch Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Entwurfs vorliegen."

III. Bedenken des Gerichtshofes

1. Bei Behandlung der Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit des im Spruch genannten Bebauungsplanes der Marktgemeinde Perchtoldsdorf, soweit dieser für das Grundstück Nr. 1019/66, KG 16121 Perchtoldsdorf, die Festsetzung der hinteren Baufluchtlinie vorsieht, entstanden.

14

2. Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die Beschwerde zulässig ist, dass das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich bei der Erlassung der angefochtenen Entscheidung die in Prüfung gezogene Bestimmung zumindest

15

denkmöglich angewendet hat und dass auch der Verfassungsgerichtshof diese Bestimmung bei seiner Entscheidung über die Beschwerde anzuwenden hätte.

3. Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen die hiemit in Prüfung gezogene Bestimmung vorläufig folgende Bedenken: 16

3.1. Der im Spruch genannte Bebauungsplan scheint gegen den Gleichheitsgrundsatz zu verstoßen: 17

3.1.1. Der Gleichheitsgrundsatz bindet auch den Ordnungsgeber (vgl. zur Prüfung von Ordnungsbestimmungen am Maßstab des Verfassungsrechtes zB VfSlg. 17.960/2006, 19.033/2010). Er setzt ihm insofern inhaltliche Schranken, als er verbietet, sachlich nicht begründbare Regelungen zu treffen (vgl. zum Sachlichkeitsgebot bei Gesetzen zB VfSlg. 14.039/1995, 16.407/2001). 18

3.1.2. Der im Spruch genannte Bebauungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf scheint für das Grundstück Nr. 1019/66, KG 16121 Perchtoldsdorf, den Verlauf der hinteren Baufluchtlinie entlang der hinteren Grundstücksgrenze vorzusehen, wohingegen für die an das verfahrensgegenständliche Grundstück angrenzenden Grundstücke eine hintere Baufluchtlinie im Abstand von ca. 13 m zur hinteren Grundstücksgrenze vorgesehen ist. 19

3.1.3. Der Ordnungsgeber scheint bezüglich der Bebaubarkeit von in grundsätzlich gleicher Lage befindlichen Grundstücken einen Liegenschaftseigentümer ohne konkrete, bei der Planung offengelegte zwingende Gründe gegenüber anderen bevorzugt zu haben. Er scheint einem eine besonders günstige Bebauung (Möglichkeit des Anbaues an die hintere Grundstücksgrenze) ermöglicht, anderen hingegen – als Folge dieser Bevorzugung – den Umfang der Bebaubarkeit beschränkt zu haben (vgl. zur Festlegung unterschiedlicher Bauklassen zB VfSlg. 13.570/1993). 20

3.1.4. Im Ordnungsprüfungsverfahren wird zu klären sein, ob die in der Gegensehrift des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde Perchtoldsdorf vorgebrachte Begründung, die abweichende Festsetzung der hinteren Baufluchtlinie am Grundstück Nr. 1019/66, KG 16121 Perchtoldsdorf, sei der Sache nach gerechtfertigt, weil die Festlegung der hinteren Baufluchtlinie auf den ersten Bebauungsplan der 21

Marktgemeinde Perchtoldsdorf aus dem Jahr 1981 zurückgehe und entsprechend des bewilligten Bestandes festgesetzt und in der Folge beibehalten worden sei.

3.2. Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass eine hinreichende sachliche Begründung im vorliegenden Fall nicht verwirklicht ist: 22

3.2.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes hat der Erstellung und der Änderung eines Bebauungsplanes eine ordnungsgemäße Grundlagenforschung sowie Interessenabwägung voranzugehen (vgl. zB VfSlg. 19.007/2010, 19.980/2015; VfGH 1.3.2021, V 47/2019). Die Grundlagenforschung trägt dabei auch dem Charakter des Raumordnungsrechtes als planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes Rechnung (vgl. zB VfSlg. 2674/1954). 23

3.2.2. Der Verordnungsgeber hat im Rahmen dessen bei seiner Planung den bisherigen Bestand zu berücksichtigen (vgl. zB VfSlg. 13.180/1992). In der Raumplanung, die sich naturgemäß auf die zukünftige Ausgestaltung richtet, liegt es jedoch auch innerhalb des dem Verordnungsgeber zukommenden Planungsermessens, die Planung in einem gewissen Widerspruch zu den bestehenden Gegebenheiten vorzunehmen (vgl. zB VfGH 24.6.2021, V 18/2019 ua., insb. mit Hinweis auf VfSlg. 13.502/1993). 24

3.2.3. Ob bei der Erlassung des Bebauungsplanes eine ausreichende Grundlagenforschung und Interessenabwägung, welche den bestehenden Baubestand sowie zukünftige Planungsinteressen berücksichtigt, stattgefunden hat, wird im Verordnungsprüfungsverfahren zu klären sein. Den vorliegenden Verordnungsakten kann bisher weder entnommen werden, dass dies bei Erlassung des Bebauungsplanes noch bei einer in Folge vorgenommenen Änderung des Flächenwidmungsplanes berücksichtigt wurde. 25

3.2.4. Damit im Zusammenhang stehend wird im Verordnungsprüfungsverfahren ebenso zu klären sein, ob der Verordnungsgeber, um dem Gleichheitsgrundsatz zu entsprechen, die Festsetzung der hinteren Baufluchtlinie auf dem Grundstück Nr. 1019/66, KG 16121 Perchtoldsdorf, im Bebauungsplan unter Berücksichtigung einer zukünftigen Bebauung auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück – 26

trotz zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes vorhandenen Baubestandes – entsprechend den an das verfahrensgegenständliche Grundstück angrenzenden Grundstücken hätte festsetzen müssen.

3.2.5. Die Festsetzung der hinteren Baufluchtlinie auf dem Grundstück Nr. 1019/66, KG 16121 Perchtoldsdorf, wurde – wie in der Gegenschrift des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde ausgeführt wird – beibehalten. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes dürfte daher die Gesetzwidrigkeit des ersten Bebauungsplanes der Marktgemeinde Perchtoldsdorf aus dem Jahr 1981 auch zur Gesetzwidrigkeit der im Spruch genannten Fassung des Bebauungsplanes führen (vgl. zB VfSlg. 17.743/2005, 20.357/2019; VfGH 10.12.2020, V 338/2020). 27

IV. Ergebnis

1. Der Verfassungsgerichtshof hat daher beschlossen, den im Spruch genannten Bebauungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf, soweit er für das Grundstück Nr. 1019/66, KG 16121 Perchtoldsdorf, die Festsetzung der hinteren Baufluchtlinie vorsieht, von Amts wegen auf seine Gesetzmäßigkeit zu prüfen. 28

2. Ob die Prozessvoraussetzungen gegeben sind und die angeführten Bedenken zutreffen, wird im Verordnungsprüfungsverfahren zu klären sein. 29

3. Dies konnte gemäß § 19 Abs. 4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden. 30

Wien, am 29. September 2021

Der Präsident:

DDr. GRABENWARTER

Schriftführerin:

Mag. SCHIMPFHUBER