

VERFASSUNGSGERICHTSHOF

E 4240/2020-12

6. Dezember 2021

## BESCHLUSS

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

in Anwesenheit der Mitglieder

Dr. Andreas HAUER,

Dr. Christoph HERBST,

Dr. Michael HOLOUBEK,

Dr. Helmut HÖRTENHUBER,

Dr. Claudia KAHR,

Dr. Georg LIENBACHER,

Dr. Michael MAYRHOFER,

Dr. Michael RAMI,

Dr. Johannes SCHNIZER und

Dr. Ingrid SIESS-SCHERZ

sowie der Ersatzmitglieder

Dr. Nikolaus BACHLER und

Dr. Angela JULCHER

als Stimmführer, im Beisein des verfassungsrechtlichen Mitarbeiters  
Matej SELEM, LL.M.

als Schriftführer,

in der Beschwerdesache des \*\*\* gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 1. Oktober 2020, Z LVwG-152754/22/JS, in seiner heutigen nichtöffentlichen Sitzung beschlossen:

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

1. des Flächenwidmungsteiles Nr. 3 Änderung Nr. 3.13, beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Jeging am 12. Februar 2016, aufsichtsbehördlich bewilligt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung am 11. Mai 2016, kundgemacht vom 6. bis 21. Juni 2016,

2. des Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles Nr. 1 Änderung Nr. 1.05, beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Jeging am 12. Februar 2016, aufsichtsbehördlich bewilligt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung am 11. Mai 2016, kundgemacht vom 6. bis 21. Juni 2016, sowie

3. des Bebauungsplanes Nr. 05 "Mühlholz", beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Jeging am 14. Dezember 2018, kundgemacht vom 17. Dezember 2018 bis 2. Jänner 2019,

soweit sich diese Verordnungen auf die Grundstücke Nr. 1284/22, 1284/21, 1284/19 und 1284/18, alle KG Jeging, beziehen, von Amts wegen geprüft.

II. Das Beschwerdeverfahren wird nach Fällung der Entscheidung in den Verwaltungsprüfungsverfahren fortgesetzt werden.

## Begründung

### I. Sacherhalt, Beschwerde und Vorverfahren

Der Beschwerde liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

1

1. Die mitbeteiligte Partei des Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ist Eigentümerin der Grundstücke Nr. 1284/22, 1284/21, 1284/19 und 1284/18 (alle vormals Teil des Grundstückes Nr. 1284/1), alle KG Jeging, die

2

im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Jeging als Bauland "Wohngebiet" ausgewiesen sind.

2. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstückes Nr. 1284/13, KG Jeging, das sich östlich des Grundstückes Nr. 1284/18, KG Jeging, befindet und von diesem durch eine fünf Meter breite Gemeindestraße getrennt ist. 3

3. Die mitbeteiligte Partei beantragte im Dezember 2019 die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau von acht Reihenhäusern mit Carport und zwei Doppelhäusern mit Carport auf den Grundstücken Nr. 1284/22, 1284/21, 1284/19 und 1284/18, alle KG Jeging. 4

4. Mit Bescheid vom 19. Mai 2020 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde Jeging die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Auflagen. 5

5. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Dieses wies die Beschwerde mit Erkenntnis vom 1. Oktober 2020 ab und führte im Wesentlichen aus: 6

5.1. Der Beschwerdeführer habe die Einwendungen erhoben, dass durch die dichte Verbauung der Baugrundstücke und der damit einhergehenden Wohnnutzung ein erheblicher Lärm – etwa durch Zu- und Abfahrtsverkehr – zu erwarten sei. Durch die zu erwartenden massiven Lärmimmissionen werde er in seiner Gesundheit erheblich belastet werden. Darüber hinaus habe es die belangte Behörde unterlassen, ein lärmtechnisches Gutachten einzuholen. Weiters sei die Aufschließungsstraße nicht geeignet, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, wobei ihm durch die beengten Straßenverhältnisse erhebliche Nachteile entstünden. Sowohl der dem Bauvorhaben zugrunde liegende Flächenwidmungs- als auch der Bebauungsplan seien rechtswidrig. Es fehle eine sachliche Begründung für die Umwidmung der vorliegenden Grundstücke von Grünland in Bauland und eine Abstimmung mit der tatsächlich gegebenen Nutzung. Die "flächensparende" Bebauung widerspreche der Zielsetzung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung und dem wirksamen Umweltschutz. 7

5.2. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte weiter aus, dass der Beschwerdeführer Nachbar iSd § 31 Abs. 1 Z 1 Oö. Bauordnung 1994 (in der Folge: 8

Oö. BauO 1994) sei, weshalb ihm Parteistellung im Baubewilligungsverfahren der mitbeteiligten Partei zukomme. Er habe im Baubewilligungsverfahren jedoch keinen Rechtsanspruch, dass sich die Verkehrsverhältnisse auf den öffentlichen Straßen nicht ändern würden. Seine diesbezügliche Einwendung sei daher unzulässig. Aus diesem Grund sei auch seinem Beweisantrag auf Beischaffung eines verkehrstechnischen Gutachtens zu den Straßenverhältnissen auf der öffentlichen Gemeindestraße nicht nachzukommen.

5.3. Das projektierte Bauvorhaben stelle seiner Widmung entsprechend darauf ab, Wohngebäude zu errichten, die dem dauernden Wohnbedarf dienen würden. Immissionen, die sich im Rahmen des in der Widmungskategorie üblichen Ausmaß halten würden, seien von den Nachbarn hinzunehmen, sofern dem nicht besondere Umstände entgegenstünden. Solche lägen hier nicht vor. 9

5.4. Es hätten sich auch keine verfassungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich des Flächenwidmungsteiles Nr. 3 Änderung Nr. 3.13 und des Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles Nr. 1 Änderung Nr. 1.05 der Gemeinde Jeging ergeben, mit dem 2016 auch die verfahrensgegenständlichen Baugrundstücke umgewidmet worden seien. Es erscheine aus raumordnungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht bedenklich, dass ein bestehendes Wohngebiet ("Mühlholz Siedlung") in unmittelbarer Nähe zum Ortskern durch neue Bauparzellen erweitert werden solle, um Baumöglichkeiten zu schaffen. Durch die Oberösterreichische Landesregierung sei im raumordnungsrechtlichen Verfahren festgehalten worden, dass durch die Umwidmung der Gemeindehauptstandort gestärkt werde. Der Gemeinderat habe sich im Rahmen des Anhörungsverfahrens mit den Stellungnahmen auseinandergesetzt, wobei der Beschwerdeführer selbst keine Stellungnahme abgegeben habe. Die Oberösterreichische Landesregierung habe im Rahmen ihrer aufsichtsbehördlichen Genehmigung zudem bestätigt, dass die Verordnungsprüfung keine Gesetzwidrigkeiten ergeben habe. 10

5.5. Ebenso wenig hätten sich für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich verfassungsrechtliche Bedenken hinsichtlich der Erlassung des Bebauungsplanes Nr. 05 "Mühlholz" ergeben. Die Gründe bzw. Interessen zur Erlassung der Bebauungsbeschränkungen für u.a. die verfahrensgegenständlichen Baugrundstücke seien durch den beigezogenen Ortsplaner raumordnungsfachlich dargestellt wor- 11

den, und auf dieser Basis sei vom Gemeinderat das Verordnungsverfahren eingeleitet worden. Auf die im Rahmen des Anhörungsverfahrens eingelangten Einwendungen – darunter auch die des Beschwerdeführers – sei vom Ortsplaner und Gemeinderat ausreichend Bedacht genommen worden. Die Verordnungsprüfung der Oberösterreichischen Landesregierung als Aufsichtsbehörde habe keine Gesetzeswidrigkeiten ergeben.

6. Gegend diese Entscheidung richtet sich die auf Art. 144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz gemäß Art. 7 B-VG und auf Unversehrtheit des Eigentums sowie die Anwendung gesetzwidriger Verordnungen, nämlich des Flächenwidmungsteiles Nr. 3 Änderung Nr. 3.13 (in der Folge: Änderung des Flächenwidmungsteiles Nr. 3.13), des Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles Nr. 1 Änderung Nr. 1.05 (in der Folge: Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles Nr. 1.05), beide Verordnungen beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Jeging am 12. Februar 2016, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung am 11. Mai 2016, kundgemacht vom 6. bis 21. Juni 2016, sowie des Bebauungsplanes Nr. 05 "Mühlholz", beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Jeging am 14. Dezember 2018, kundgemacht vom 17. Dezember 2018 bis 2. Jänner 2019, geltend gemacht werden. 12

7. Begründend wird dazu im Wesentlichen Folgendes ausgeführt: 13

7.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich habe es unterlassen, den konkret vorliegenden Sachverhalt und die Einwendungen des Beschwerdeführers auf die tatsächlichen Gegebenheiten umzulegen und zu prüfen. Es gehe in Verken- 14  
nung der Rechtslage davon aus, dass es ausreichend sei, festzuhalten, dass der Beschwerdeführer "derartige" Immissionen vom benachbarten Grundstück grundsätzlich hinzunehmen habe.

7.2. Auf Grund der offensichtlichen Mangelhaftigkeit des Verfahrens betreffend 15  
die Änderungen des Flächenwidmungsteiles Nr. 3.13 und des Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles Nr. 1.05 sowie der Verstöße gegen die Grundsätze des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 (in der Folge: Oö. ROG 1994) sei davon auszugehen, dass das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich de facto keine Prüfung

der Verordnungsakten durchgeführt habe. Eine Grundlagenforschung und eine Interessenabwägung sei bei den in Rede stehenden Widmungsverfahren nicht zu erkennen.

7.3. Hinsichtlich der Umwidmungsgründe würden private Interessen der damaligen Widmungswerberin (Rechtsvorgängerin der mitbeteiligten Partei) und vormaligen Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1284/1, KG Jeging – nunmehr u.a. Grundstücke Nr. 1284/22, 1284/21, 1284/19 und 1284/18 – angegeben. Die Widmungswerberin stelle unentgeltlich eine für die im öffentlichen Interesse stehenden Errichtung eines Tiefbehälters für die Ortswasserleitung benötigte Teilfläche auf Grundstück Nr. 1284/1, KG Jeging, zur Verfügung, wenn ein Teil des Grundstückes Nr. 1284/1, KG Jeging in "Bauland" gewidmet würde. Die in "Bauland" gewidmete Fläche solle sodann parzelliert werden (sechs Bauparzellen). 16

7.4. Aus dem Verordnungsakt sei nicht ersichtlich, dass eine schriftliche Vereinbarung mit der Widmungswerberin im Zusammenhang mit der Widmungsmaßnahme abgeschlossen worden sei. Selbst wenn eine solche Vereinbarung vorliege, sei eine Vereinbarung, wonach ein Grundeigentümer eine Fläche für eine Wasserversorgung zur Verfügung stelle und im Gegenzug ein vom ihm bekannt gegebenes Flächenausmaß mit der gewünschten Flächenwidmung ausgewiesen werde, nicht im Regelungsinhalt des § 16 Oö. ROG 1994 enthalten. Verträge im Rahmen der Vertragsraumordnung könnten Grundlage, jedoch nicht Voraussetzung für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes sein. Eine derartige Vorgehensweise sei jedenfalls rechtswidrig und verstoße gegen die Grundsätze eines rechtmäßigen Verordnungsverfahrens, insbesondere gegen das Legalitätsprinzip gemäß Art. 18 Abs. 2 B-VG. 17

7.5. Zudem sei unerklärlich, warum die Gemeinde Jeging trotz negativer Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Oberösterreich die Widmungsmaßnahme umgesetzt habe. Ein von der Landwirtschaftskammer Oberösterreich aufgezeigter Widerspruch der Flächenwidmungsplanänderung zu § 2 Abs. 1 Z 5 Oö. ROG 1994 sei nicht einmal thematisiert worden. 18

7.6. Durch die Umwidmung des Grundstückes Nr. 1284/1, KG Jeging – nunmehr u.a. Grundstücke Nr. 1284/22, 1284/21, 1284/19 und 1284/18 – werde der Beschwerdeführer in der Nutzung seines Grundstückes beschränkt. Sein Grundstück erfahre dadurch zudem eine erhebliche Wertminderung. 19

8. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat die Gerichts- und Verwaltungsakten vorgelegt und auf die Erstattung einer Gegenschrift verzichtet. 20

9. Der Bürgermeister der Gemeinde Jeging hat die Verwaltungsakten vorgelegt und als Gegenschrift eine bereits an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ergangene Replik mit dem Hinweis übermittelt, dass diese in das verfassungsgerichtliche Verfahren miteinzubeziehen sei (ohne die Hervorhebungen im Original): 21

"[...] Sachverhalt betreffend das Zustandekommen der rechtskräftigen Verordnungen, Flächenwidmungsplan Nr. 3.13, Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1.05, Bebauungsplan Nr. 05 'Mühlholz'

Mehrere Komponenten in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.12.2015 führten zur Entscheidung auf Abänderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1.05 und Einleitung des beantragten Umwidmungsverfahrens Nr. 3.13.

Eine wesentliche Entscheidung des Gemeinderates für das Zustandekommen der Einleitung des Flächenwidmungsplanänderungsverfahrens, stellte im Vorfeld die Standortfindung für die Errichtung eines Tiefbehälters zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung, dar.

Die Gemeinde beauftragte im Vorfeld das techn. Büro [...] mit der Durchführung eines Standortvergleiches zur Festlegung des bestmöglichen Standortes für den Tiefbehälter.

Der Gemeinderat entschied sich unter TOP 14.) für den kostengünstigeren Standort auf dem Grundstück der [...], der hinsichtlich der Randlage zum beantragten neu entstehenden Siedlungsgebiet (FLÄWI-Ä 3.13) den einschlägigen Regeln der Technik zur Standortwahl optimal entsprochen hat. Das Grundstück wurde in das Eigentum der Gemeinde Jeging übertragen.

Ergänz. Anmerkung: Der zweite mögliche Standort hätte einen Teilbereich des Öffentlichen Spielplatzes eingenommen, und war deshalb als nachteiliger anzusehen, da die Nutzung der Fläche die Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde, sowohl hinsichtlich öffentlicher Interessen (z.B. die Erweiterung des Kindergartens, die Errichtung einer Sport- und Freizeitfläche), als auch hinsichtlich der Wasserversorgung (Erweiterung des Speichervolumens, Bau einer

Wasseraufbereitung) erheblich eingeschränkt, ganz abgesehen davon, dass die Errichtung des Tiefbehälters an diesem Standort mit höheren Kosten (z. B. durch eine notwendige Verlängerung der Transportleitung), verbunden gewesen wäre.

Darauf aufbauend wurde in derselben Sitzung des Gemeinderates am 11.12.2015, unter TOP 15.) auch die Abänderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und unter TOP 16.) das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3.13 von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche in Wohngebiet + Verkehrsfläche, sowie Sondernutzung Grünland 'Tiefbehälter für Ortswasserleitung' eingeleitet. Der Gemeinderat beschloss demnach die Einleitung des Umwidmungsverfahrens bzw. die Abänderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes für 6 Bauparzellen inkl, der notwendigen Flächen für die Aufschließungsstraße und einer Parzelle für den Tiefbehälter.

Sowohl die für den Tiefbehälter benötigte Fläche als auch die für die Verkehrsfläche (zur Aufschließung der durch die Umwidmung neu entstehenden Bauparzellen) benötigten Flächen wurden von der Grundeigentümerin [...] in das Eigentum der Gemeinde Jeging übertragen.

In dieser Sitzung am 11.12.2015 unter TOP 17.) entschied der Gemeinderat auch über ein auf die beantragte Widmung abgestimmtes Baulandsicherungsmodell gem. § 16 Oö. ROG um eine zeitnahe Bebauung zu gewährleisten.

Die Umwidmung begründete demnach ein massives öffentliches Interesse, zumal die Versorgungssicherheit der bestehenden öffentlichen Wasserversorgung nicht mehr gegeben war.

Im öffentlichen Interesse der Gemeinde war es auch gelegen, die einhergehende Umwidmung von 6 Bauparzellen zu ermöglichen, da zwar in der Gemeinde Bauland vorhanden war, dieses aber von den Grundbesitzern damals nicht veräußert wurde.

Zum damaligen Zeitpunkt ist auch die Gemeinde noch davon ausgegangen, dass eine Bebauung mit je einem Einfamilienhaus pro Grundstück vorgenommen wird. Sowohl für die Umwidmung als auch für die Abänderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes liegt eine Genehmigung des Amtes der Oö. Landesregierung mit Bescheid vom 11.05.2016 vor. Die Abänderungen sind seit 21.06.2016 als Verordnung der Gemeinde Jeging rechtskräftig.

Die der Beschwerde zugrunde liegende Baubewilligung für die Errichtung von acht Reihenhäusern mit Carport und zwei Doppelhäusern mit Carport ergab sich erst zu einem späteren Zeitpunkt, nachdem die [...] einem Verkauf der Grundstücke an die Bauwerberin, die [...] zustimmte. Die Einleitung der Erlassung eines Bebauungsplanes, der dieser Bebauung zugrundeliegt beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.09.2018 unter TOP 1.).

Der Vorwurf der unzureichenden Grundlagenforschung wird zurückgewiesen und wie folgt begründet:

Die Gemeinde ist der Ansicht eine qualifizierte Grundlagenforschung, wie aus dem Sachverhalt, der der Entscheidungsfindung zugrundeliegenden Auszüge aus den Verhandlungsschriften nachvollziehbar ist, betrieben zu haben.

Unterlagen, die im Flächenwidmungsplanänderungsverfahren eine ausreichende Grundlagenforschung bestätigen:

- Auszüge aus den Verhandlungsschriften über die den einzelnen Anträgen zugrundeliegenden Tagesordnungspunkte der jeweiligen GR-Sitzungen
- Stellungnahme der Ortsplanung vom 09.11.2015 von Mag. [...] vor, die als Basis für die Entscheidung im Gemeinderat eingeholt wurde
- Stellungnahme des Ortsplaners für die Neuerstellung des Bebauungsplanes Nr. 05
- Erhebungsblatt, welches wesentliche für die Grundlagenforschung erforderliche Informationen enthält
- Standortvergleich Wasserversorgungsanlage (Tiefbehälter)

Für die Begründung einer Flächenwidmungsplanänderung durch den Gemeinderat genügt, dass den Planungsunterlagen die erforderliche Grundlagenforschung und Interessensabwägung entnehmbar ist; eine zusätzliche förmlich beschlossene Begründung und Interessensabwägung durch den Gemeinderat ist nicht erforderlich, wenn diese aus den Planungsunterlagen mit hinreichender Deutlichkeit zu entnehmen ist (VwGH v. 14.12.2004, ZI. 2004/05/0062 unter Hinweis auf VfSlg. 16199/2001).

Die Gemeinde Jeging ist eine Wohnsitzgemeinde. Die optimale Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur hat nach den Grundsätzen der 'Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit' zu erfolgen.

Um auch zukünftigen Generationen den Kindergarten- und Schulbesuch in Jeging zu ermöglichen, ist es unerlässlich, neuen Wohnraum in unserer Gemeinde zu schaffen.

Nur durch diesen notwendigen Zuzug, kann die Erhaltung und Finanzierung unserer Infrastruktur nach den strengen Vorgaben des Landes Oberösterreich gewährleistet werden.

Die gewidmete Fläche ist aus meiner Sicht und auch der Ansicht des Gemeinderates bestes Bauland, begründet durch die zentrale Lage (fußläufige Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen in ca. 5 Minuten, wie z.B. Spielplatz, Tennisplatz, Kindergarten, Volksschule, Gemeindeamt, etc.). Der Gemeindehauptort wird gestärkt und die Zersiedlung in periphere Ortschaften verhindert.

Die durch die erfolgte Widmung logische Erweiterung der notwendigen Infrastruktur (Wasser, Kanal, Straße) ist für die Gemeinde kostengünstiger umzusetzen, da die bestehenden Netze leicht erweitert werden können. Auch die Kosten für die

Müllentsorgung, die Schneeräumung sowie den Kindergarten- und Schülertransport waren aus Sicht des Gemeinderates ein wichtiger Entscheidungsfaktor.

Für die Errichtung des Wasserspeichers (Tiefbehälter) für die gemeindeeigene Trinkwasserversorgungsanlage wurden zwei verschiedene Standorte verglichen. Aufgrund eines Kostenvergleichs des Ingenieurbüros für Siedlungswasserbau [...] im Auftrag des Gemeinderates der Gemeinde Jeging wurde dem jetzigen Standort (westlich der Widmungsfläche, siehe Grafik) eindeutig der Vorzug gegeben. Der Widmungswerber hat der Gemeinde Jeging die notwendige Fläche zur Errichtung dieses Wasserspeichers und einer Aufschließungsstraße in der Breite von sechs Metern in den Gemeindebesitz abgetreten.

Wie aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, wurde die im östlichen Bereich bestehende Wohngebietswidmung lediglich erweitert:

[...]

Die Vorwürfe des Beschwerdeführers, die Widmung sei ohne jegliche Abstimmung auf die tatsächlich gegebene Nutzung erfolgt, sowie die Auswirkungen der Umwidmungen auf die Umgebung bleibe unbeurteilt, können daher ebenfalls nicht nachvollzogen werden.

Eine Erweiterung von Bauland kann in diesem konkreten Fall nur im Randgebiet erfolgen, da in Richtung Osten bereits die gesamte Fläche bis zur Mattig gewidmetes Bauland ist.

Erschwerend aus meiner Sicht kommt hinzu, dass ein Grundbesitzer, der Flächen veräußern möchte vorerst eine Umwidmung von Grün- auf Bauland beantragen muss. Die zu widmende Fläche muss weiters in das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde passen, wenn nicht dann ist auch dieses abzuändern. Die zur Bebauung notwendige Infrastruktur ist durch die Gemeinde zu vernünftigen Konditionen herzustellen und zusätzlich hat sich der Grundbesitzer noch einem Baulandsicherungsmodell zu unterwerfen. Die Summe dieser strengen Vorgaben erschweren die vorausschauende Planung im Ortsentwicklungskonzept.

Im ergänzenden Vorbringen merkt [...] an, dass der Gemeinderat die elementarsten Grundsätze im Raumordnungsrecht im gegenständlichen Bereich nicht berücksichtigt hat und die Lage der Gebiete mit unterschiedlicher Widmung so aufeinander abzustimmen hat, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung oder Gefährdung möglichst vermieden werden kann.

Meiner Meinung nach ist mit der Erweiterung des bereits seit mehr als 20 Jahren bestehenden östlich von der beantragten Neuwidmungsfläche liegenden Wohngebietes genau dem entsprochen worden. Es treffen keine unterschiedlichen Widmungen aufeinander, sondern vielmehr ist darauf geachtet worden das im Ortskern vorhandene Wohngebiet durch eine neuerliche Wohngebietsausdehnung weiter zu stärken.

Neben dem privaten Interesse der Antragsteller, die durch die beantragte Umwidmung neue Baugrundstücke schaffen wollen und diese auch zu ortsüblichen Preisen einer Veräußerung zuführen, steht das öffentliche Interesse der Gemeinde Jeging – neue, zentral gelegene Baugrundstücke zu erhalten, und es verstärkt Gemeindebürgern zu ermöglichen, in der Gemeinde ansässig zu bleiben.

Die Interessen Dritter bleiben durch das Instrument des Bebauungsplanes, mit dem eine optimale Aufschließung der Grundstücke, eine bestmögliche Parzellierung und somit eine geordnete Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsrechte und Wahrung des Ortsbildes gewährleistet.

Die Auswirkungen der Umwidmung auf die Umgebung (bestehende Wohnhäuser) wurde durch den Gemeinderat als nicht maßgeblich beurteilt. Die durch die Neuerrichtung von Wohnhäusern zusätzlich entstehenden Emissionen und Immissionen sind für einen Hauptort einer Gemeinde nicht untypisch und stellen aus Sicht des Gemeinderates kein Hindernis dar.

Vor Erlassung dieser Verordnung hat der Gemeinderat sehr wohl all diese Fakten abgewogen und auf dieser Grundlage eine Entscheidung getroffen.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass der Gemeinderat Jeging als Verordnungsgeber eine ausreichende Grundlagenforschung betrieben und die Interessen der verschiedenen Parteien jedenfalls abgewogen hat.

Die Gemeinde Jeging ist eine Härteausgleichsgemeinde. Daher muss es unsere Zielsetzung sein, durch zusätzliche Hauptwohnsitze Einkommen zu lukrieren und damit den ordentlichen Haushalt der Gemeinde auszugleichen."

## II. Rechtslage

Die maßgeblichen Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 (Oö. ROG 1994), LGBl. 114/1993, idF LGBl. 69/2015, wie sie zum Zeitpunkt der Änderung des Flächenwidmungsteiles, der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles sowie der Erlassung des Bebauungsplanes in Kraft waren, lauteten bzw. lauten auszugsweise:

22

### **"§ 18**

#### **Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept**

(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. [...]

[...]

### **§ 33 Verfahren in der Gemeinde**

(1) Die Absicht, einen Flächenwidmungsplan, einen Teil eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) oder einen Bebauungsplan neu zu erlassen oder grundlegend zu überprüfen, ist vom Bürgermeister durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel und - ohne Auswirkung auf die Kundmachung - im Internet unter der Adresse 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. Gibt die Gemeinde regelmäßig ein amtliches Mitteilungsblatt heraus, hat die Kundmachung auch dort zu erfolgen.

(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. Umweltschutzkommission, soweit Belange des Umweltschutzes in Frage stehen, sowie

8. sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechts, von denen bekannt ist, dass ihre Interessen berührt werden, innerhalb von acht Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Der Landesregierung sind mit der Aufforderung zur Stellungnahme sechs Planentwürfe vorzulegen. Bei Flächenwidmungsplänen und Flächenwidmungsplanänderungen oder deren Teilen (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) ist, soweit nicht durch Verordnung anderes festgelegt ist, zur Frage der Umwelterheblichkeit gemäß den Abs. 7 und 8 und zur Frage des erforderlichen Prüfungsumfanges des Umweltberichts gemäß Abs. 11 Z 1 eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen.

(3) Vor Beschlussfassung eines Flächenwidmungsplanes, eines Teils eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) oder eines Bebauungsplanes 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 Auflage zur öffentlichen Einsichtnahme und die Möglichkeit der Einbringung von Anregungen oder Einwendungen ist während der Auflagefrist durch Anschlag an der Amtstafel und im amtlichen Mitteilungsblatt hinzuweisen, wenn die Gemeinde ein solches regelmäßig herausgibt.

(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. [...]

## **§ 34**

### **Aufsichtsverfahren und Kundmachung**

(1) Beschließt der Gemeinderat einen Flächenwidmungsplan, eine Änderung eines Flächenwidmungsplans oder eines Teils eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz), so ist dieser mit dem dazugehörigen Akt und den Planungsunterlagen vor Kundmachung des Beschlusses der Landesregierung als Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Ein Bebauungsplan ist der Landesregierung vor Kundmachung des Beschlusses nur dann zur Genehmigung vorzulegen, wenn überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt werden. Überörtliche Interessen werden dann besonders berührt, wenn dies der Gemeinde von der Landesregierung anlässlich ihrer Stellungnahme gemäß § 33 Abs. 2 mitgeteilt wurde.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Plan

1. Raumordnungszielen und -grundsätzen einschließlich den aus der Seveso III-Richtlinie erwachsenden Pflichten oder festgelegten Planungen angrenzender Gemeinden oder

2. einem Raumordnungsprogramm oder einer Verordnung gemäß § 11 Abs. 6 oder

3. – soweit nur der Flächenwidmungsteil (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz Z 1) betroffen ist – dem örtlichen Entwicklungskonzept (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz Z 2) oder

4. sonstigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere den Baulandanforderungen gemäß § 21 und den Verfahrensbestimmungen, widerspricht oder

5. die geordnete wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung anderer Gemeinden oder des Landes wesentlich beeinträchtigen würde.

(3) Vor Versagung der Genehmigung hat die Landesregierung der Gemeinde den Versagungsgrund mitzuteilen und ihr Gelegenheit zu geben, hiezu binnen einer angemessenen, jedoch mindestens sechs Wochen betragenden Frist Stellung zu nehmen.

(4) Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn

1. der Gemeinde nicht innerhalb von vier Monaten nach Einlangen des genehmigungspflichtigen Planes und der nötigen Unterlagen (Abs. 1) beim Amt der Landesregierung ein Versagungsgrund mitgeteilt wird oder

2. der Gemeinde innerhalb von drei Monaten nach Einlangen ihrer Stellungnahme zu den mitgeteilten Versagungsgründen kein das Verfahren abschließender Bescheid zugestellt wird.

(5) Nach Einlangen des genehmigten Plans bei der Gemeinde oder nach Fristablauf ist der Plan kundzumachen. Bei Versagung der Genehmigung hat eine Kundmachung des Planes zu unterbleiben. Drei Ausfertigungen des kundgemachten Planes sind dem Amt der Landesregierung vorzulegen.

[...]

### § 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 Interessen Dritter nicht verletzt werden.

(3) Langen bei der Gemeinde Anregungen auf Änderung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes ein, 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. Der Beschluss und das Stellungnahmeverfahren gemäß § 33 Abs. 2 können 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. 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 Gerichtshofes

1. Bei Behandlung der Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsteiles Nr. 3 Änderung Nr. 3.13 und des

23

Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles Nr. 1 Änderung Nr. 1.05, beide beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Jeging am 12. Februar 2016, aufsichtsbehördlich bewilligt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung am 11. Mai 2016, kundgemacht vom 6. bis 21. Juni 2016, soweit sie sich auf die im Anlasserfahren präjudiziellen Grundstücke Nr. 1284/22, 1284/21, 1284/19 und 1284/18, alle KG Jeging, beziehen, sowie des Bebauungsplanes Nr. 05 "Mühlholz", beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Jeging am 14. Dezember 2018, kundgemacht vom 17. Dezember 2018 bis 2. Jänner 2019, soweit er sich auf die im Anlassverfahren präjudiziellen Grundstücke Nr. 1284/22, 1284/21, 1284/19 und 1284/18, alle KG Jeging, bezieht, entstanden.

2. Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die Beschwerde zulässig ist, dass das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bei der Erlassung der angefochtenen Entscheidung die in Prüfung gezogenen Bestimmungen zumindest denkmöglich angewendet hat und dass auch der Verfassungsgerichtshof diese Bestimmungen bei seiner Entscheidung über die Beschwerde anzuwenden hätte. 24

3. Der Verfassungsgerichtshof hegt folgende Bedenken: 25

3.1. Der Gemeinderat der Gemeinde Jeging beschloss am 11. Dezember 2015 den Flächenwidmungsteil sowie den Örtlichen Entwicklungskonzeptteil für Grundstück Nr. 1284/1, KG Jeging (nunmehr u.a. Grundstücke Nr. 1284/22, 1284/21, 1284/19 und 1284/18) zu ändern. Teile des Grundstückes Nr. 1284/1, KG Jeging, sollten im Flächenwidmungsteil von "Landwirtschaftlicher Fläche" in "Wohngebiet", "Verkehrsfläche" sowie "Sondernutzung im Grünland – TB1 = Tiefbehälter für Ortswasserleitung" umgewidmet werden. Um diese Umwidmung zu ermöglichen, sollten diese Flächen im Örtlichen Entwicklungskonzeptteil nicht mehr mit "Landwirtschaftlicher Vorrangzone", sondern mit der vorrangigen Entwicklungsrichtung "Wohnfunktion", "Verkehrsfläche" bzw. "Sondernutzung Grünland = TB1 Tiefbehälter für Ortswasserleitung" ausgewiesen werden. 26

3.2. Für das Verfahren zur Änderung eines Flächenwidmungsteiles und Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles gelten gemäß § 36 Abs. 4 Oö. ROG 1994 die Bestimmungen des § 33 Abs. 2 bis 12 und § 34 leg. cit. 27

- 3.3. Mit Verständigung vom 11. Dezember 2015 wurden die in § 33 Abs. 2 Oö. ROG 1994 genannten öffentlichen Körperschaften und Stellen sowie die Grundstückseigentümerin über die Beschlussfassung über den Planentwurf informiert. Der Planentwurf wurde ihnen mit dem Ersuchen übermittelt, binnen acht Wochen eine Stellungnahme abzugeben. Diese Verständigung wurde am 12. Dezember 2015 kundgemacht und an der Amtstafel der Gemeinde Jeging mit der Information angeschlagen, dass die Planentwürfe vom 12. Dezember 2015 bis 8. Februar 2016 beim Gemeindeamt während den Amtsstunden zur öffentlichen Einsicht aufliegen würden. 28
- 3.4. Die Kundmachung enthielt zwar einen Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme während der Auflagefrist, jedoch entgegen dem klaren Wortlaut von § 36 Abs. 4 erster Satz iVm § 33 Abs. 3 letzter Satz Oö. ROG 1994 keinen Hinweis auf die Möglichkeit der Einbringung von Anregungen oder Einwendungen. Auch die Ausnahmebestimmung des § 36 Abs. 4 letzter Satz Oö. ROG 1994 kommt im vorliegenden Fall nicht zum Tragen, da die von der Planänderung Betroffenen vor Beschlussfassung der in Rede stehenden Änderungen nicht verständigt oder angehört wurden. 29
- 3.5. Der Verfassungsgerichtshof hegt daher das Bedenken, dass die Verfahrensvorschriften nach § 36 Abs. 4 erster Satz iVm § 33 Abs. 3 letzter Satz Oö. ROG 1994 nicht eingehalten wurden: 30
- 3.5.1. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist es Sinn und Zweck jeder Auflage eines Planentwurfes und einer Verständigung darüber, den Planunterworfenen eine ausreichende Möglichkeit zur Erhebung von Einwendungen einzuräumen, ihnen also ein Mitspracherecht zu gewähren (vgl. VfSlg. 12.401/1990). Der Verfassungsgerichtshof hat zwar in seiner Judikatur ausgesprochen, dass kleinere Verstöße gegen Formvorschriften bei der Auflage von Entwürfen und der Verständigung darüber dann noch keine Gesetzeswidrigkeit des Zustandekommens des Planes bewirken, wenn dadurch die Unterrichtung der betroffenen Gemeindebürger über die beabsichtigten Planungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt wird (vgl. etwa VfSlg. 8463/1978, 9150/1981 und 10.208/1984). Wenn aber eine derartige Beeinträchtigung eintritt, dann hat der ihr zugrunde liegende Verstoß gegen Verfahrensvorschriften die Gesetzeswidrigkeit der Verordnung zur Folge (vgl. VfSlg. 12.785/1991, 19.956/2015). 31

3.5.2. Da mit der Kundmachung vom 12. Dezember 2015 über die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsteiles und des Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles nicht auf die Möglichkeit der Einbringung von Anregungen und Einwendungen während der Auflagefrist hingewiesen wurde, dürften die Änderung des Flächenwidmungsteiles Nr. 3.13 und des Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles Nr. 1.05, soweit sie sich auf die Grundstücke Nr. 1284/22, 1284/21, 1284/19 und 1284/18, alle KG Jeging, beziehen, gesetzwidrig sein. 32

3.5.3. Gemäß § 31 Abs. 1 Oö. ROG 1994 dürfen Bebauungspläne dem Flächenwidmungsplan, also dem Flächenwidmungsteil und dem örtlichen Entwicklungskonzeptteil (örtliches Entwicklungskonzept) (§ 18 Abs. 1 Oö. ROG 1994), nicht widersprechen. Erweisen sich die Änderung des Flächenwidmungsteiles Nr. 3.13 und die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptteiles Nr. 1.05 als gesetzwidrig, so dürfte dies auch dazu führen, dass der darauf aufbauende Bebauungsplan Nr. 05 "Mühlholz", soweit er sich auf die Grundstücke Nr. 1284/22, 1284/21, 1284/19 und 1284/18, alle KG Jeging, bezieht, gesetzwidrig ist (vgl. VfSlg. 20.357/2019). 33

#### **IV. Ergebnis**

1. Der Verfassungsgerichtshof hat daher beschlossen, den Flächenwidmungsteil Nr. 3 Änderung Nr. 3.13 und den Örtlichen Entwicklungskonzeptteil Nr. 1 Änderung Nr. 1.05, beide beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Jeging am 12. Februar 2016, aufsichtsbehördlich bewilligt mit Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung am 11. Mai 2016, kundgemacht vom 6. bis 21. Juni 2016, soweit sie sich auf die Grundstücke Nr. 1284/22, 1284/21, 1284/19 und 1284/18, alle KG Jeging, beziehen, sowie den Bebauungsplan Nr. 05 "Mühlholz", beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Jeging am 14. Dezember 2018, kundgemacht vom 17. Dezember 2018 bis 2. Jänner 2019, soweit er sich auf die Grundstücke Nr. 1284/22, 1284/21, 1284/19 und 1284/18, alle KG Jeging, bezieht, von Amts wegen auf ihre Gesetzmäßigkeit zu prüfen. 34

2. Ob die Prozessvoraussetzungen vorliegen und die dargelegten Bedenken zutreffen, wird in den Verordnungsprüfungsverfahren zu klären sein. 35

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

36

Wien, am 6. Dezember 2021

Der Präsident:

DDr. GRABENWARTER

Schriftführer:

Matej SELEM, LL.M.