jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vfgh Erkenntnis 2004/12/9 B525/03

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.12.2004

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art18 Abs2
Flächenwidmungsplanänderung 3.39 der Gemeinde Wilhering vom 30.04.99
Oö RaumOG 1994 §2 Abs1 Z1, Z10, §21, §39 Abs3

Leitsatz

Keine Bedenken gegen die Rückwidmung einer Grundfläche von Bauland in Grünland; vertretbare Annahme des Vorliegens von Gründen - Umweltschutz, Ortsbild - für die Umwidmung; Interessenabwägung angesichts der besonderen räumlichen Situation der Grundstücke und der raumordnungsrechtlich zwingenden Gründe für eine Rückwidmung nicht geboten

Spruch

Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Schriftsatz vom 10. April 2002 beantragte die Beschwerdeführerin die Erteilung einer Bauplatzbewilligung für die Grundstücke Nr. 23 und 24, je KG Wilhering. Mit dem bekämpften Bescheid gab die belangte Behörde der Vorstellung der Beschwerdeführerin gegen die Abweisung dieses Antrags durch die Behörden der Marktgemeinde Wilhering keine Folge. Die Grundstücke der Beschwerdeführerin seien im Flächenwidmungsplan Nr. 3 seit der Änderung Nr. 3/39 aus dem Jahre 1999 als "Grünland (für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland)" statt früher "Wohngebiet" gewidmet. An dieser Rückwidmung habe sich auch mit dem seit 21. Mai 2002 rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 4 nichts geändert.

2. Dagegen richtet sich die auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte sowie die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung behauptet wird. Im Wesentlichen stützt sich das Beschwerdevorbringen auf die Behauptung der Gesetzwidrigkeit der Widmung der im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Grundstücke Nr. 23 und 24, KG 45312 Wilhering als Grünland.

Die Grundstücke der Beschwerdeführerin seien während der Jahre 1951/1952 als Bauland gewidmet worden. Sie lägen sehr zentral ca. 300 m vom ursprünglichen Ortskern von Wilhering entfernt. Sie seien durch einen von der Beschwerdeführerin selbst errichteten Weg aufgeschlossen, das Grundstück 23 sei auch durch eine öffentliche Straße (Prinzenweg) aufgeschlossen, an welcher entlang eine gemeindeeigene Kanalisations- und Wasserversorgungsanlage verlaufe. Die Grundstücke wiesen zwar eine Nordhanglage auf, allerdings keine durchgehende Steilhanglage, da sich auf den Grundstücken auch ein größeres Plateau befinde. Die Grundstücke böten einen herrlichen Ausblick auf die Donau, das nahe gelegene Stift Wilhering und in das Mühlviertel. Positiv im Hinblick auf die Erholungsfunktion sei auch die Randlage der Grundstücke hin zum Kürnberger Wald, der an die Grundstücke angrenze, ohne dass diese selbst Waldgrundstücke seien. Die Immissionsbelastung durch die Eferdinger Bundesstraße sei nicht stärker als für die bereits bebauten Grundstücke entlang dieser Straße.

Die der Rückwidmung zugrunde liegende Stellungnahme des Ortsplaners DI Dr. E. gebe demgegenüber die tatsächlichen geographischen Gegebenheiten nicht richtig wieder. Schlichtweg falsch sei die Aussage, dass aufgrund der steilen Hanglage unwirtschaftliche Aufwendungen für die Erschließung notwendig wären. Auch die ins Treffen geführte reduzierte Besonnung und übermäßige Immissionsbelastung durch die Eferdinger Bundesstraße träfen nicht zu. Die Beschwerdeführerin legt dazu ein "Gutachten ... über die Qualität bzw. Tauglichkeit für eine Wohngebietswidmung" ihrer Grundstücke (Architekt Mag. Ing. K. N.) vor.

Als Grund für die Notwendigkeit der Umwidmung werde seitens der Gemeinde ganz allgemein das Bestehen eines Baulandüberhanges sowie die Vermeidung einer Zersiedelung und des Hortens von Bauland ins Treffen geführt. Dem sei zu entgegnen, dass der Baulandüberhang bereits bei der Baulandwidmung der Grundstücke der Beschwerdeführerin bestanden habe, was die Gemeinde nicht an ständigen neuen Baulandwidmungen gehindert habe. Es liege damit keine neue Tatsache vor, die eine Rückwidmung rechtfertigen könnte, vielmehr gehe das Vertrauensschutzprinzip vor.

Der Gemeinderat habe keine umfassende Interessenabwägung durchgeführt, im Zuge derer auch die Interessen der Beschwerdeführerin an der Beibehaltung der bisherigen Widmung ausreichend gewürdigt worden wären. Die Beschwerdeführerin habe im Rahmen des Umwidmungsverfahrens mehrfach auf ihre finanziellen Nachteile hingewiesen. Die Eltern der Beschwerdeführerin seien bei der Übergabe der beiden Grundstücke an die Beschwerdeführerin davon ausgegangen, dass die beiden Grundstücke mit einer Baulandwidmung einen Wert von mehr als S 10,000.000,00 (€ 726.728,34) repräsentieren würden. Durch die Umwidmung der Liegenschaften in Grünland hätten die beiden Liegenschaften einen Wertverlust von ca. 98 % erlitten. Ihr derzeitiger Wert belaufe sich auf S 200.000,00 (€ 14.534,57). Da die Beschwerdeführerin ihren Eltern gegenüber eine Pflichtteilsverzichtserklärung abgegeben habe, sei ein nachträglicher Vermögensausgleich nicht mehr möglich. Im Rahmen der Interessenabwägung wäre es auch erforderlich gewesen, dass sich der Ortsplaner DI Dr. E. in nachvollziehbarer Weise mit den Gründen für eine Beibehaltung der Baulandwidmung auseinandergesetzt hätte.

Um dem Gleichheitssatz zu entsprechen, hätte der Gemeinderat bei der Rückwidmung von Grundstücken nach einheitlichen Kriterien für das gesamte Gemeindegebiet vorgehen müssen. Andere Grundstücke, die hinsichtlich Lage und Beschaffenheit mit den Grundstücken der Beschwerdeführerin vergleichbar seien, seien nicht rückgewidmet worden. Insbesondere verwundere es, dass eine Rückwidmung der Parzellen 25/4 und 25/5 nicht für notwendig erachtet worden, sondern sogar eine "Zuwidmung" in Richtung Süden vorgenommen worden sei; dies obwohl die genannten Grundstücke direkt an der Eferdinger Bundesstraße lägen und somit um vieles mehr einer Immissionsbelastung ausgesetzt seien als die Grundstücke der Beschwerdeführerin. Es gäbe eine Vielzahl von anderen Liegenschaften, die sich für eine Rückwidmung weitaus besser eignen würden als die Grundstücke der Beschwerdeführerin. Deren Lage im Ortszentrum von Wilhering sei infrastrukturell äußerst günstig; die Beibehaltung der Baulandwidmung würde eine Zersiedelung gerade verhindern.

3. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

4. Die Marktgemeinde Wilhering legte auf Aufforderung des Verfassungsgerichtshofs die Akten betreffend das Zustandekommen der Änderung des Flächenwidmungsplans 3.39 und des Flächenwidmungsplans 4.0 vor und erstattete zu der Frage, ob bei der Auswahl der rückzuwidmenden Grundstücke eine hinreichende Abwägung zwischen den für die Rückwidmung in Frage kommenden Grundstücken stattgefunden habe, folgende Stellungnahme:

"Die Marktgemeinde Wilhering hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16. Februar 1995 (Beilage: Auszug aus dem

Sitzungsprotokoll) über 47 Flächen eine Bausperre gemäß §45 OÖ. Bauordnung LGBl. Nr. 66/1994 verhängt. Die Bausperre wurde mit Beschlüssen des Gemeinderates vom 13. Februar 1997 und 12. Februar 1998 jeweils um ein Jahr verlängert. Planungsziel der Bausperre war eine missbräuchliche Verwendung von gewidmetem Bauland hintanzuhalten bzw. um den Zweck und Sinn der künftigen Flächenwidmungsplanüberarbeitung nicht zu vereiteln.

Die Flächen wurden von Herrn Arch. DI Dr. E. in seiner Funktion als Ortsplaner der Marktgemeinde Wilhering in objektiver Weise (siehe Erläuterungen zum Bausperrenplan) ausgewählt. Die Bausperrengebiete bestanden aus Kleinstflächen bestehend aus einer Bauparzelle bis zu großen zusammenhängenden Gebieten mit einer Fläche von über 100.000 m2.

Die Flächen bestanden großteils aus mehreren Einzelgrundstücken und gehörten verschiedenen Grundeigentümern. Die gegenständlichen Flächen waren im ganzen Gemeindegebiet von Wilhering verstreut.

Die Grundstücke wurden mehrmals vom Ausschuss für örtliche Raumplanung besichtigt. Sie wurden immer gemeinsam besichtigt, um die Rückwidmungsflächen als eine Einheit, also unter objektiven Gesichtspunkten beurteilen zu können.

Die Rückwidmung oder auch Umwidmung von Grundstücken in eine andere Widmungskategorie wurde im zuständigen Gemeindeausschuss unzählige Male unter verschiedenen Aspekten und Gesichtspunkten im Rahmen des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes diskutiert. Dies zeigt auch schon der Umstand, dass zwischen dem Zeitpunkt der Verhängung der Bausperre im Jahr 1995 und der Beschlussfassung der Rückwidmungen im Gemeinderat 1999 ein Zeitraum von beinahe 4 Jahren lag.

Sowohl bei den Besichtigungen als auch für die fachliche Beratung in den Ausschüssen wurde der Ortsplaner als sachverständige Person miteingebunden. Des weiteren wurden Fachleute wie zum Beispiel Herr DI. H. K., welcher ein Büro für Ökologie und Landschaftsplanung betreibt, in die Beratungen miteinbezogen.

Die Grundstücke wurden am 29.9.1998 vor Beschlussfassung der Rückwidmungen im Gemeinderat nochmals besichtigt. Dem Gemeinderat, sowie dem Ausschuss für örtliche Raumplanung und wirtschaftliche Angelegenheiten war es immer sehr wichtig, dass die Flächen gemeinsam behandelt werden. Somit konnte auch gewährleistet werden, dass eine objektive Interessensabwägung bei der Rückwidmung der betroffenen Grundstücke stattfand.

Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 4. Februar 1999 wurde unter dem Tagesordnungspunkt 15 der Beschluss gefasst, 37 Flächen, welche sich teilweise aus verschiedenen Grundstücken zusammensetzten, in Grünland rückzuwidmen. Für die Rückwidmung wurden objektive Kriterien welche unter anderem im Raumordnungsgesetz normiert sind, herangezogen. Diese galten natürlich für sämtliche betroffene Grundstücke.

Zusammenfassend ergibt sich daraus, dass natürlich eine hinreichende Abwägung zwischen den für die Rückwidmung in Frage kommenden Grundstücken in der Marktgemeinde Wilhering stattgefunden hat."

5. Die Beschwerdeführerin erstattete eine Replik, in der sie ausführt:

"Die Marktgemeinde Wilhering hat keineswegs eine hinreichende Abwägung zwischen den für die Rückwidmung in Frage kommenden Grundstücken in der Gemeinde Wilhering vorgenommen.

Die Grenze des Kürnbergerwaldes verläuft über eine Länge von vielen Kilometern über das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Wilhering. Viele Siedlungsgebiete der Gemeinde Wilhering grenzen direkt an den Kürnbergerwald. Die überwiegende Anzahl von bebauten Grundstücken weist eine mehr oder weniger starke Hanglage aus. Auch grenzt das ausgewiesene Bauland bzw. zahlreiche bebaute Grundstücke an die quer durch das Gemeindegebiet verlaufende Bundesstraße sowie auch an eine weitere im Gemeindegebiet Wilhering gelegene Hauptstraße, nämlich die Mühlbachstraße.

Auch wenn die verfahrensgegenständlichen Grundstücke der Beschwerdeführerin eine Hanglage aufweisen und teilweise an den Wald angrenzen, so ist dies gerade zu als typisch für Baugrundstücke und bebaute Grundstücke in Wilhering anzusehen. [...]"

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1. Zum Zustandekommen der Widmung der Grundstücke der Beschwerdeführerin:

Gemäß dem "Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1" der Marktgemeinde Wilhering, beschlossen vom Gemeinderat am

8. November 2001 gemeinsam mit dem Flächenwidmungsplan Nr. 4, waren die "Rückwidmungen" ua. der Grundstücke der Beschwerdeführerin (Flächenwidmungsplanänderung Nr. 3.39, beschlossen am 4. Februar 1999) "bereits in Vorbereitung der Flächenwidmungsplanüberarbeitung" vorgesehen.

Schon im Jahre 1995 hatte der Gemeinderat über 47 Flächen, deren Rückwidmung angestrebt wurde, darunter auch die Grundstücke der Beschwerdeführerin, Bausperren gemäß §45 OÖ BauO 1994 verhängt. Gemäß den Ausführungen des Ortsplaners DI Dr. E. in der Gemeinderatssitzung, in der diese Bausperren beschlossen wurden, sollte mit den Rückwidmungen der Anforderung des §18 Abs3 OÖ ROG 1994 Rechnung getragen werden, dass die Baulandreserven im Flächenwidmungsplan dem Bedarf der nächsten fünf Jahre zu entsprechen hätten, wohingegen die damaligen Baulandreserven der Gemeinde Wilhering für 70 bis 80 Jahre ausgereicht hätten. Die Bausperren wurden in den Jahren 1997 und 1998 jeweils um ein Jahr verlängert.

Mit Schreiben vom 23. November 1998 verständigte der Bürgermeister der Marktgemeinde Wilhering die Beschwerdeführerin und die anderen Eigentümer betroffener Grundstücke davon, dass die Rückwidmung in Grünland der Parzellen Nr. 24, 29/8, 29/6 und teilweise 23, 25/4 und 29/5, KG Wilhering, als "Flächenwidmungsplan-Änderung 3.39" beabsichtigt sei und gab gemäß §36 Abs4 OÖ ROG 1994 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von 8 Wochen.

Zu dieser und vielen weiteren geplanten Rückwidmungen äußerte sich die Oberösterreichische Landesregierung mit Schreiben vom 11. Dezember 1998 auszugsweise folgender Maßen:

"Die gegenständlichen Planänderungen werden ohne Einwand zur Kenntnis genommen. Alleine aufgrund der vorliegenden Baulandbilanz datiert mit 1.3.1994 (Wohngebietsreserven ca. 53%, Dorfgebietsreserven ca. 39%, Reserven in der Kategorie Gemischtes Baugebiet ca. 55%) ist ein Handlungsbedarf aufgrund der Bestimmungen des OÖ ROG 1994 gegeben und sind die geplanten Rückwidmungen als notwendige Plankorrektur zu qualifizieren."

Die Beschwerdeführerin nahm in einem Schreiben vom 19. Jänner 1999 Stellung. Eine Zersiedelung könne durch eine Bebauung der Grundstücke der Beschwerdeführerin wegen deren Zentrumsnähe nicht eintreten. Die Beschwerdeführerin habe nicht die Absicht, Bauland zu horten, sondern plane die ehestmögliche Verwertung und sei zum Abschluss eines entsprechenden "Baulandsicherungsvertrages" mit einer Verpflichtung zur Bebauung innerhalb bestimmter Frist bereit. Eine Rückwidmung würde eine besondere Härte für die Beschwerdeführerin darstellen.

In seiner Sitzung vom 4. Februar 1999 beschloss der Gemeinderat - neben zahlreichen weiteren "Rückwidmungen" - die "Flächenwidmungsplanänderung 3.39" mit folgender Begründung:

"Vom Ortsplaner wird die Flächenwidmungsplanänderung Nr. 3/39 mit Schreiben vom 3. Februar 1999 wie folgt begründet:

Flächenwidmungsplanänderung Nr. 3.39

Stellungnahme des Ortsplaners/Planverfassers

Das Änderungsgebiet der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 3.39 umfaßt die Parzellen 23, 24, 25/4, 25/5, 29/5, 29/6 und 29/8, wobei durch die gegenständliche Flächenwidmungsplanänderung Wohngebiet in für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen umgewidmet werden soll.

Im Zuge der Auflage gemäß §33 (3) O.Ö. ROG wurden gegen die Rückwidmung von der Eigentümerin der Parzellen Nr. 29/5 und 29/6, H. P., und dem Eigentümer der Parzelle Nr. 29/8, Dipl.-Ing. D. K., keine Einwendungen erhoben und somit zustimmend zur Kenntnis genommen.

Von den Eigentümern der Parzellen Nr. 25/4 und 25/5 wurde angesucht, die durch Erbteilung erhaltene Parzelle so zu gestalten, dass eine vernünftige Bebauung möglich ist. Von der Eigentümerin der Parzellen Nr. 23 und 24, Frau Ü. G., vertreten durch Rechtsanwalt Dr. F.X. B., wurde ein Einwand während der Auflage gemacht und ersucht, die gegenständlichen Parzellen in Bauland zu belassen.

Allgemeine Feststellungen:

Gemäß OÖ ROG 1994 sind sämtliche Gemeinden in OÖ verpflichtet, innerhalb von 5 Jahren ein örtliches Entwicklungskonzept und einen Flächenwidmungsplan zu erstellen. Grundlage des örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie des neuen Flächenwidmungsplanes bilden unter anderem der §2 (Raumordnungsziele und Grundsätze), §18 (Bauland-Bedarf), die §21 + 22 (Baulandqualifikation) und der §39 (Planungsfehler) des OÖ ROG 1994.

Im Besonderen wird auf den §18 O.Ö ROG 1994 verwiesen, in welchem festgelegt ist, dass der Flächenwidmungsplan auf einen Planungszeitraum von 5 Jahren auszulegen ist, wobei festgestellt wird, dass bei insgesamt rechtskräftig gewidmetem Wohngebiet im Ausmaß von 243,26 ha 109,60 ha noch unbebaut sind [...].

Dem steht ein vom Gemeinderat und auch den Arbeitskreisen bisher mehrheitlich erarbeiteter gewünschter Bevölkerungszuwachs von maximal 1.000 Personen in den nächsten 10 Jahren gegenüber, welchem Bevölkerungszuwachs ein rechnerischer Baulandbedarf bei der Annahme, dass 1/3 der zusätzlichen Bevölkerung Einfamilienhäuser baut, 1/3 Häuser in der Gruppe und 1/3 in mehrgeschossigem Wohnbau sich eine Wohnung kaufen von ca. 17,5 ha [...] entsprechen würde. Für den rechnerischen Baulandbedarf für den Flächenwidmungsplan wäre diese Zahl zu halbieren und ergibt somit 8,75 ha.

Zusätzlich wird auf das Raumordnungsprogramm Linz-Umland/regionale Grünzonen Wilhering verwiesen, in dem festgehalten ist, die noch nicht bebauten Abhänge des Kürnbergwaldes von Bebauung freizuhalten.

Bestand:

Die gegenständlichen rückzuwidmenden Flächen liegen am östlichen Ortseingang des Ortes Wilhering, im direkten Anschluss an die Eferdinger Bundesstraße B 129. Sämtliche Flächen weisen mit Ausnahme eines schmalen Streifens entlang der Bundesstraße sehr starkes Gefälle auf, wobei diese Hänge ab einem Abstand von 50 - 200 m von der Bundesstraße bewaldet sind und Teil des großen zusammenhängenden Waldgebietes des Kürnbergwaldes bilden.

In der westlichen Hälfte des Änderungsgebietes bestehen entlang der Bundesstraße und der öffentlichen Straße zum Pfarrheim im wesentlichen seit altersher bestehende Wohngebäude, wobei zwischen dem Objekt mit der Bauarea 26 und der Sackgasse zur Erschließung der nördlich des Änderungsgebietes liegenden Einfamilienhäuser noch eine unbebaute Parzelle besteht, welche von der Rückwidmung nur teilweise erfaßt ist.

Stellungnahme des Ortsplaners/Planverfassers:

Die Eigentümer der Parzellen Nr. 29/6 und 29/8 sind mit der Rückwidmung einverstanden. Hinsichtlich dem Wunsch der Eigentümer der Parzellen Nr. 25/4 und 25/5 soll insoweit nachgekommen werden, dass das künftige Haus weiter von der Bundesstraße abgerückt werden kann, welche Maßnahme eine sehr geringfügige Zuwidmung Richtung Süden bedingt, wodurch insgesamt eine raumordnerische Verbesserung eintritt.

Dem Wunsch/Einwand der Frau G. Ü., Eigentümerin der Parzellen Nr. 23 und 24, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. F. X. B, sollte nicht entsprochen werden, 'da gemäß §21 O.Ö ROG als Bauland nur Flächen vorgesehen werden dürfen, die sich auf Grund der natürlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bebauung eignen. Sie müssen dem Baulandbedarf der Gemeinde entsprechen, den die Gemeinde für einen Planungszeitraum von 5 Jahren erwartet. Flächen, die sich wegen der natürlichen Gegebenheit für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden. Das gilt auch für Gebiete, deren Aufschließung unwirtschaftliche Aufwendungen erforderlich machen würde.'

Nach Auffassung des Ortsplaners/Planverfassers eignen sich die gegenständlichen Flächen nicht als Bauland (genauso wie die Übrigen durch die gegenständliche Flächenwidmungsplanänderung in Grünland rückzuwidmenden Flächen!), da auf Grund der steilen Hanglage unwirtschaftliche Aufwendungen für die Aufschließung erforderlich sein werden, die Qualifikation als Wohngebiet durch die Immissionsbelastung der Eferdinger Bundesstraße eingeschränkt ist und auf Grund der Nordhanglage mit anschließendem Waldbewuchs nur reduzierte Besonnung zu erwarten ist und insgesamt die Bebauung dieser steilen, zur Donau abfallenden Kürnberghänge §2 OÖ ROG Ziffer 1 (Schutz der Umwelt) und Ziffer 10 (Erhaltung des typischen Orts- und Landschaftsbildes) widersprechen würde.

Mit freundlichen Grüßen Dr. E. eh.

Nachdem es zu keinen Wortmeldungen kommt, stellt Herr GV Ing. S. den

Antrag,

die Flächenwidmungsplanänderung in der vorgelegten Form zu beschließen.

Der Bürgermeister lässt über den Antrag abstimmen.

Beschluss: 30 Ja-Stimmen, 1 Stimmenthaltung Vizebürgermeister S."

Mit Bescheid vom 30. März 1999 genehmigte die Oberösterreichische Landesregierung als Aufsichtsbehörde die Flächenwidmungsplanänderung 3.39.

Nach Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist ab Beginn der Auflage der Verordnung zur öffentlichen Einsichtnahme trat die Flächenwidmungsplanänderung 3.39 am 30. April 1999 in Kraft.

Der "Flächenwidmungsplan Nr. 4", Beschluss des Gemeinderates vom 8. November 2001, hat an der Widmung der Grundstücke der Beschwerdeführerin nichts geändert.

2. Die maßgeblichen Bestimmungen des OÖ ROG 1994, LGBl. Nr. 114/1993 (die zitierten Bestimmungen sind unverändert in der Stammfassung in Geltung) lauten:

"§2 Raumordnungsziele und -grundsätze

(1) Die Raumordnung hat insbesondere folgende Ziele:

1. den 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;

3. die Sicherung oder Verbesserung einer Siedlungsstruktur, die mit der Bevölkerungsdichte eines Gebietes und seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht;

4. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft einschließlich der Rohstoffsicherung 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 landschaftsschädlichen Eingriffen, insbesondere die Schaffung oder Erweiterung von Baulandsplittern (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 Stadt- und Ortsbildes einschließlich der Ortsentwicklung sowie die Erhaltung des typischen Orts- und Landschaftsbildes; unvermeidbare Eingriffe in die Landschaft sind durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen bestmöglich auszugleichen.

(2) [...]

[...]

§18 Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept

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

(2) Das örtliche Entwicklungskonzept hat als Grundlage der übrigen Flächenwidmungsplanung die längerfristigen Ziele und Festlegungen der örtlichen Raumordnung zu enthalten. Seiner Erlassung hat eine aus der Sicht der Gemeinde geeignete Einbeziehung der Bürger voranzugehen.

(3) Das örtliche Entwicklungskonzept besteht aus einem Textteil und ergänzenden zeichnerischen Darstellungen (Funktionsplan); es hat jedenfalls grundsätzliche Aussagen zu enthalten, über:

1. die natürlichen Voraussetzungen und Umweltbedingungen unter besonderer Berücksichtigung von ökologisch wertvollen Gebieten, Gebiete mit besonderer Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung, Neuaufforstungsgebiete sowie Frei- und Erholungsflächen;

2. den künftigen Baulandbedarf;

3. die räumliche und funktionelle Gliederung des Baulandes im Hinblick auf die künftige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung einschließlich der Festlegung von Vorrangflächen des Baulandes und des Grünlandes;

4. die geplanten Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde im Bereich der örtlichen Verkehrserschließung, der Ver- und Entsorgung sowie soziale und kulturelle Einrichtungen;

5. die Sicherung eines wirksamen Landschafts- und Umweltschutzes.

(4) Das örtliche Entwicklungskonzept darf den Raumordnungsprogrammen und Verordnungen gemäß §11 Abs6 nicht widersprechen.

(5) In Übereinstimmung mit den Zielen und Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist im Flächenwidmungsplan 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) [...]

[...]

§21 Bauland

(1) Als Bauland dürfen nur Flächen vorgesehen werden, die sich auf Grund der natürlichen und der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bebauung eignen. Sie müssen dem Baulandbedarf der Gemeinde entsprechen, den die Gemeinde für einen Planungszeitraum von fünf Jahren erwartet. Flächen, die sich wegen der natürlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, Lawinengefahr) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden. Das gilt auch für Gebiete, deren Aufschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für die kulturelle, hygienische, Verkehrs-, Energie- und sonstige Versorgung sowie für die Entsorgung erforderlich machen würde.

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

1.

Wohngebiete (§22 Abs1);

2.

Dorfgebiete (§22 Abs2);

3.

Kurgebiete (§22 Abs3);

4.

Kerngebiete (§22 Abs4);

5.

gemischte Baugebiete (§22 Abs5);

6.

Betriebsbaugebiete (§22 Abs6);

7.

Industriegebiete (§22 Abs7);

8.

Ländeflächen (§23 Abs1);

9.

Zweitwohnungsgebiete (§23 Abs2);

10.

Gebiete für Geschäftsbauten (§23 Abs3);

11.

Sondergebiete des Baulandes (§23 Abs4).

Ihre Lage ist so aufeinander abzustimmen, daß sie sich gegenseitig möglichst nicht beeinträchtigen (funktionale Gliederung). Wo erforderlich, sind in den jeweiligen Gebieten Schutzzonen zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes vorzusehen.

(3) [...]

§36 Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

(1) Flächenwidmungspläne (einschließlich dem örtlichen Entwicklungskonzept) 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, dafür sprechen

oder

2. diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und

3. Interessen Dritter nicht verletzt werden.

(3) [...]

(4) [...]

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

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

§39 Übergangsbestimmungen

(1) ...

[...]

(3) Jede Gemeinde hat nach dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes den Flächenwidmungsplan zu überprüfen und spätestens innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Landesgesetzes einen Flächenwidmungsplan mit dem örtlichen Entwicklungskonzept zu beschließen. Weiters ist der Flächenwidmungsplan dahingehend zu überprüfen, ob die im Flächenwidmungsplan gewidmeten, aber noch nicht der bestimmungsgemäßen Nutzung zugeführten Baulandflächen mit den Grundsätzen dieses Landesgesetzes noch vereinbar sind. Baulandflächen, deren Widmung den angeführten Grundsätzen widerspricht, sind durch Änderung des Flächenwidmungsplanes der geeigneten Baulandwidmung oder der Grünlandwidmung zuzuführen.

(4) [...]

§40 Schlußbestimmungen

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. Jänner 1994 in Kraft.

(2) [...]"

3. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis VfSlg. 16.201/2001 seine Rechtsprechung zu Flächenwidmungsplanänderungen, insbesondere zur Rückwidmung bisher als Bauland gewidmeter Grundflächen in Grünland, dargestellt. Er hat dabei darauf hingewiesen, dass gemäß dieser Rechtsprechung die Notwendigkeit einer Reduzierung des Baulandes "es allein (noch) nicht rechtfertigt, ein beliebiges Grundstück in Freiland zu widmen", sondern die bisherige Widmungsart und Nutzung zu den bei der Bestandsaufnahme bedeutsamen Gegebenheiten gehörten und zu berücksichtigen seien. Die Auswahl der für eine Rückwidmung in Betracht kommenden Liegenschaften habe nach sachlichen Kriterien zu erfolgen und müsse auf eine entsprechende Grundlagenforschung und eine die Interessen der bisherigen Baulandeigentümer mitberücksichtigende Interessenabwägung gestützt werden.

Der Verfassungsgerichtshof hat in diesem Erkenntnis aber auch darauf hingewiesen, dass diese "ganz allgemein entwickelten Rechtsgrundsätze" vor dem Hintergrund der Anordnungen des jeweiligen Raumplanungsgesetzes zu verstehen seien. Die auch hier maßgeblichen Bestimmungen der §§36 und 39 Abs3 OÖ ROG 1994 betreffend führte der Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis VfSlg. 16.201/2001 aus:

"Mag auch §36 OÖ ROG 1994 für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes üblicherweise die Interessenabwägung gebieten, so zeigt doch die hier maßgebliche Spezialvorschrift des §39 Abs3 dritter Satz OÖ ROG 1994 über die Verpflichtung der Rückwidmung von Baulandflächen, 'deren Widmung den angeführten Grundsätzen widerspricht', daß diesfalls die Interessenabwägung - weil bereits vom Gesetzgeber vorgenommen - seitens der Gemeinde zu entfallen hat. Auch der Schutz des Vertrauens der Beschwerdeführer in die verbindliche Festlegung der Widmung (vgl. VfSlg. 11.374/1987, 11.743/1988) muß dann zurücktreten, wenn die vom Gesetzgeber selbst definierten überwiegenden öffentlichen Interessen die Rückwidmung erzwingen."

4. Bei den Grundstücken der Beschwerdeführerin handelte es sich um "im Flächenwidmungsplan gewidmete, aber noch nicht der bestimmungsgemäßen Nutzung zugeführte Baulandflächen" im Sinne des §39 Abs3 zweiter Satz OÖ ROG 1994. Daran knüpft diese Bestimmung die Verpflichtung der Gemeinde, zu überprüfen, ob diese Widmung noch mit den Grundsätzen des OÖ ROG 1994 vereinbar ist. Im Falle der Unvereinbarkeit einer Baulandwidmung mit den Grundsätzen des OÖ ROG 1994 verpflichtet §39 Abs3 leg. cit. zur Änderung der Widmung unter Entfall der Interessenabwägung.

Diese Voraussetzungen sind hier im Ergebnis erfüllt:

Die verordnungserlassende Behörde stützte die Rückwidmung der Grundstücke der Beschwerdeführerin zum einen auf den nachgewiesenen und von der Beschwerdeführerin nicht bestrittenen Baulandüberhang. Zum anderen stützte sich die verordnungserlasssende Behörde auf die mangelnde Eignung der konkreten Grundstücke als Bauland, was sie wiederum folgendermaßen begründete:

* Auf Grund der steilen Hanglage würden

unwirtschaftliche Aufwendungen für die Aufschließung erforderlich werden.

* Die Qualifikation als Wohngebiet sei durch die

Immissionsbelastung der Eferdinger Bundesstraße eingeschränkt.

* Auf Grund der Nordhanglage mit anschließendem

Waldbewuchs sei nur reduzierte Besonnung zu erwarten.

* Insgesamt würde die Bebauung dieser steilen, zur Donau

abfallenden Kürnberghänge §2 OÖ ROG Z1 (Schutz der Umwelt) und Z10 (Erhaltung des typischen Orts- und Landschaftsbildes) widersprechen.

Die Beschwerdeführerin versuchte die mangelnde Baulandeignung mit einem Privatgutachten "... über die Qualität

bzw. Tauglichkeit für eine Wohngebietswidmung" ihrer Grundstücke (Architekt Mag. Ing. K. N.) zu widerlegen. Die Ausführungen dieses von ihr selbst in Auftrag gegebenen Privatgutachtens vermögen die - oben unter I. 2. wiedergegebenen - Behauptungen der Beschwerdeführerin nur teilweise zu stützen. So geht aus dem Privatgutachten nicht hervor, dass die Aussage "schlichtweg falsch" sei, dass aufgrund der steilen Hanglage unwirtschaftliche Aufwendungen für die Erschließung notwendig wären - die Aufschließung sei "wirtschaftlich abzuwägen". Die Beschwerdeführerin selbst räumt eine "Steilhanglage" der Grundstücke (diese sei allerdings nicht durchgehend) ein und das Privatgutachten verschweigt sich zur Steilheit der "schrägen" Straße, über die die Aufschließung erfolgen könne.

Die Beschwerdeführerin selbst räumt weiters eine "Randlage" der Grundstücke hin zum Kürnberger Wald ein (diese sei positiv im Hinblick auf die Erholungsfunktion). Das relativiert die Ausführungen der Beschwerdeführerin und des Privatgutachtens über die Zentrumsnähe (gemäß dem Privatgutachten würde überdies durch eine Beibehaltung der Baulandwidmung erst eine "Zentrumsbildung" gefördert). Dass der Privatgutachter im Zuge der Erörterung der Immissionsbelastung durch die Eferdinger Bundesstraße Überlegungen über die Effektivität einer Lärmschutzwand anstellt, lässt seine abschließende Aussage, das Grundstück sei "nicht durch Lärm belastet", wenig überzeugend erscheinen.

Vor diesem Hintergrund vermag der Verfassungsgerichtshof der Beurteilung der verordnungserlassenden Behörde, die Grundstücke der Beschwerdeführerin seien gemäß §21 Abs1 OÖ ROG 1994 (insb. unwirtschaftliche Aufwendungen für die Aufschließung) für eine Baulandwidmung ungeeignet und würden im Widerspruch zu den Grundsätzen des §2 Abs1 Z1 (Schutz der Umwelt) und des §2 Abs1 Z10 (Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes) stehen, nicht entgegenzutreten. Der Beschwerdeführerin ist es nicht gelungen, die diesbezüglichen Ausführungen des Ortsplaners DI Dr. E. zu widerlegen.

Insgesamt gelangt der Verfassungsgerichtshof damit zu der Auffassung, dass die verordnungserlassende Behörde zu Recht einen Widerspruch der früheren Baulandwidmung der Grundstücke der Beschwerdeführerin zu den Grundsätzen des OÖ ROG 1994 im Sinne des §39 Abs3 OÖ ROG 1994 angenommen hat und deshalb zur Widmung dieser Grundstücke als Grünland verpflichtet war. Die Gründe für die Rückwidmung sind als raumordnungsrechtlich zwingend anzusehen, weshalb eine Interessenabwägung entfallen konnte

(VfSlg. 16.201/2001). Die Rechtmäßigkeit der Widmung der "Parzellen 25/4 und 25/5" (hier sei dem Beschwerdevorbringen zufolge nicht nur eine Rückwidmung unterblieben, sondern sogar eine "Zuwidmung" Richtung Süden erfolgt, obwohl diese Grundstücke unmittelbar an der Eferdinger Bundesstraße lägen) ist im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht zu beurteilen.

Der Verfassungsgerichtshof hegt somit keine Bedenken ob der Rechtmäßigkeit der Widmung der Grundstücke der Beschwerdeführerin.

5. Die behauptete Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung und in verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten hat sohin nicht stattgefunden.

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass die Beschwerdeführerin in sonstigen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde. Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen ist es auch ausgeschlossen, dass sie in ihren Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

6. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Flächenwidmungsplan

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2004:B525.2003

Dokumentnummer

JFT_09958791_03B00525_00

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at