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 G115/04

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.12.2004

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz
B-VG Art139 Abs1 / Individualantrag
Bgld RaumplanungsG §14 Abs2, §20 Abs2

Leitsatz

Gleichheitswidrigkeit der Festlegung einer Voraussetzung für die Freigabe von Aufschließungsgebieten durch Verordnung des Gemeinderates im Bgld Raumplanungsgesetz; keine Rechtfertigung durch die behauptete Unterscheidung zwischen vorübergehend einer Freigabe entgegenstehenden öffentlichen Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur einerseits und endgültig entgegenstehenden, eine Änderung des Flächenwidmungsplanes erfordernden Interessen andererseits

Spruch

Die Worte "der widmungsgemäßen Verwendung dieser Gebiete keine öffentlichen Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur entgegenstehen und" in §20 Abs2 des Gesetzes vom 20. März 1969 über die Raumplanung im Burgenland (Burgenländisches Raumplanungsgesetz), LGBl. Nr. 18/1969, werden als verfassungswidrig aufgehoben.

Frühere gesetzliche Bestimmungen treten nicht wieder in Kraft.

Der Landeshauptmann von Burgenland ist verpflichtet, diese Aussprüche unverzüglich im Landesgesetzblatt kundzumachen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1.1. Mit einem auf Art139 B-VG gestützten und zu V75/02 protokollierten Individualantrag begehren die Antragsteller:

"die Verordnung der Marktgemeinde Wiesen betreffend den Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Wiesen vom 16.1.1975, genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 20.6.1975,

Zahl: LAD-666/9/75, zuletzt geändert mit Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Wiesen vom 19.12.2001, genehmigt von der Burgenländischen Landesregierung am 21.3.2002,

Zahl: LAD-RO-3432/141-2002, hinsichtlich der Festlegung der Widmung betreffend die Grundstücke Nr. 2571/3, 2571/4, 2582, 2583, 2584, 2585/1, 2585/2, 2585/3 und 2585/4 der EZ 918, KG Wiesen, soweit darin diese Grundstücke als

Aufschließungsgebiet gem. §14 Abs2 Bgld Raumplanungsgesetz gekennzeichnet sind, [als gesetzwidrig] aufzuheben".

1.2. Zu ihrer Antragslegitimation bringen die Antragsteller vor, dass sie Eigentümer der Grundstücke Nr. 2571/3, 2571/4, 2582, 2583, 2584, 2585/1, 2585/2, 2585/3, 2585/4, inneliegend in der EZ 918, KG Wiesen, seien. Seit 1999 würden sie auf diesen Grundstücken die Errichtung des "Freizeit- und Erholungsparks Keltenhof" beabsichtigen. Die Festlegung im Flächenwidmungsplan greife unmittelbar und aktuell in die Rechtssphäre der Antragsteller ein. Das Ansuchen um eine Baubewilligung sei den Antragstellern aufgrund der Beischaffung umfangreicher und kostspieliger Unterlagen eigens zu dem Zweck der Bekämpfung der Abweisung eines Baubewilligungsansuchens nicht zumutbar.

1.3. In der Sache behaupten sie die Gesetzwidrigkeit der angefochtenen Verordnung, soweit sie die näher bezeichneten Grundstücke als "Aufschließungsgebiet" kennzeichnet. Die dem Erkenntnis VfSlg. 12.755/1991 zugrunde liegende Rechtslage des Salzburger ROG 1977 (§12 Abs5, §19 Abs1) sei mit jener des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes (§14 Abs2), in der Folge Bgld RPlG, vergleichbar. In dem zitierten Erkenntnis habe der Verfassungsgerichtshof festgestellt, dass die Gemeinde zur Freigabe des Aufschließungsgebietes verpflichtet sei, sobald der widmungsgemäßen Verwendung öffentliche Rücksichten iSd §19 Abs1 Sbg ROG nicht mehr entgegenstünden. Aus dem Schriftverkehr zwischen den Antragstellern und der Gemeinde ergebe sich, dass die Gemeinde nie behauptet habe, dass die erforderliche Erschließung durch Straßen und Versorgungsleitungen nicht gesichert wäre. Die Erschließung sei auch tatsächlich seit Jahren gewährleistet. Der Gemeinderat habe nie "ernsthaft und zielgerichtet" geprüft, ob der Erlassung einer Freigabeverordnung und damit der Ermöglichung der widmungsgemäßen Verwendung des Gebietes öffentliche Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur entgegenstünden. Die tatsächlichen Erwägungen der Gemeinde seien rechtlich unerheblich. Aus dem Gemeinderatsprotokoll vom 25. September 2001 ergebe sich, dass nach der "Intention der Gemeinde" in dem in Rede stehenden Gebiet eine "Hotel- und Sportanlage" errichtet werden solle. Dies würde jedoch eine Einschränkung der für dieses Gebiet festgelegten Flächenwidmung "Bauland - Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen" gemäß §14 Abs3 litg Bgld RPlG bedeuten, nach der nicht nur eine Hotel- und Sportanlage zulässig wäre. Ausdrücklich werde behauptet, dass der Freigabe des Aufschließungsgebietes keine öffentlichen Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur entgegenstünden.

2.1. Der Verfassungsgerichtshof ging vorläufig davon aus, dass der Individualantrag aus folgenden Gründen zulässig ist:

"[...] Der Verfassungsgerichtshof hat seit dem Beschluss VfSlg. 8009/1977 in ständiger Rechtsprechung den Standpunkt vertreten, die Antragslegitimation nach Art139 Abs1 B-VG und Art140 Abs1 B-VG setze voraus, dass durch die bekämpfte Bestimmung die (rechtlich geschützten) Interessen der Antragsteller nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt werden müssen und dass der durch Art139 Abs1 B-VG und Art140 Abs1 B-VG dem einzelnen eingeräumte Rechtsbehelf dazu bestimmt ist, Rechtsschutz gegen rechtswidrige generelle Normen nur insoweit zu gewähren, als ein anderer zumutbarer Weg hiefür nicht zur Verfügung steht (vgl. VfSlg. 11.684/1988, 13.870/1994 u.a.).

Individualanträge auf Verordnungsprüfung, mit denen die Aufhebung von Bestimmungen eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes begehrt werden, hat der Verfassungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung dann als unzulässig erachtet, wenn es dem betroffenen Liegenschaftseigentümer nach der in Betracht kommenden baurechtlichen Gesetzeslage ohne erheblichen Kostenaufwand (insbesondere den Aufwand für die Anfertigung der für eine Baubewilligung erforderlichen kostspieligen Planunterlagen) möglich und daher zumutbar war, in einem besonderen Verfahren einen nach Erschöpfung des administrativen Instanzenzuges bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts bekämpfbaren Bescheid zu erwirken, dessen Anfechtung im verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren Gelegenheit zur Geltendmachung der Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der Verordnung und zur Anregung ihrer von Amts wegen zu veranlassenden Überprüfung bietet (s. etwa VfSlg. 11.227/1987 in Ansehung der behördlichen Vorprüfung nach der Kärntner Bauordnung oder VfGH vom 8. Oktober 2003, V88/03 hinsichtlich des Instituts der Bauplatzerklärung nach der NÖ BauO 1996).

Ein solcher - die Antragslegitimation ausschließender - zumutbarer Weg besteht grundsätzlich auch dann, wenn ein gerichtliches oder verwaltungsbehördliches Verfahren bereits anhängig ist; eine Ausnahme besteht nur für den Fall, dass besondere, außergewöhnliche Umstände vorliegen, um der Partei des gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Verfahrens trotz der ihr dort offen stehenden Möglichkeiten das Recht auf Einbringung eines Normprüfungsantrages einzuräumen (vgl. zB VfSlg. 8312/1978, 8552/1979, 10.251/1984, 11.684/1988). Mit einem

(Individual-) Antrag nach Art139 (und Art140) B-VG soll daher keinesfalls eine Doppelgleisigkeit des Rechtsschutzes eröffnet werden, die mit dem Charakter des Individualantrages als eines bloß subsidiären Rechtsbehelfes nicht im Einklang stünde (etwa VfSlg. 8652/1979, 10.356/1985, 11.114/1986, 12.395/1990).

[...] Ein derartiger zumutbarer Weg dürfte den Antragstellern, die die Aufhebung von Bestimmungen eines nach dem Burgenländischen Raumplanungsgesetz erlassenen Flächenwidmungsplanes begehren, nicht zur Verfügung stehen:

Das aufgrund des 'Antrags' der - den Antragstellern möglicherweise zuzurechnenden - 'Keltenhof OEG' vom 17. November 1999 eingeleitete Baubewilligungsverfahren hinsichtlich des Projektes 'Freizeit- und Erholungspark Keltenhof' scheint nach dem Vorbringen der Gemeinde nach wie vor anhängig zu sein; dem Verbesserungsauftrag des im Devolutionsweg zuständig gewordenen Gemeinderates vom 5. Juli 2001, binnen vier Wochen die notwendigen Unterlagen vorzulegen, dürften die Antragsteller bzw. die 'Keltenhof OEG' zwar nicht nachgekommen sein, jedoch dürfte auch eine Zurückweisung des Ansuchens bisher nicht erfolgt sein. Ein Verbesserungsauftrag kann nun auch nach Ablauf der gesetzten Frist wirksam erfüllt werden, solange ein Zurückweisungsbescheid noch nicht erlassen worden ist (vgl. Walter-Thienel, Die Österr. Verwaltungsverfahrensgesetze, 2. Auflage, I Band, Anm. 10 zu §13 AVG). Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass den Antragstellern dieses nach dem Vorbringen anhängige Verfahren aber auch aus der Sicht der Vermeidung einer Doppelgleisigkeit des Rechtsschutzes aufgrund der besonderen Umstände des Falles nicht entgegen gehalten werden kann: Denn gerade die Vorlage der erforderlichen Unterlagen - ohne die das Verfahren auch in keine Sachentscheidung münden muss - dürfte den Antragstellern nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nicht zumutbar sein, um einen bekämpfbaren Bescheid nur zu dem Zweck zu erwirken, die Frage der Gesetzmäßigkeit der Flächenwidmung an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen.

Weiters dürfte es ohne nähere Prüfung des Vorhabens bereits nach dem Wortlaut der §§16, 17 Bgld BauG ausgeschlossen werden können, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein geringfügiges oder bloß anzeigepflichtiges Bauvorhaben handle. Auch scheint - entgegen der Annahme der Burgenländischen Landesregierung - die Erlassung eines Bescheides zur bloßen Feststellung, ob ein bestimmtes Vorhaben bewilligungsfrei, anzeigepflichtig oder bewilligungspflichtig ist, nicht die Anwendung des bekämpften Flächenwidmungsplanes im Feststellungsverfahren zur Voraussetzung zu haben. Wenn der Gemeinderat auf andere Verfahren, etwa nach dem Burgenländischen Naturschutz- und Landschaftspflegegesetz, verweist, in denen der Flächenwidmungsplan anzuwenden ist, so unterlässt er es darzutun, inwieweit ein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan zur Versagung der Bewilligungspflicht führen und inwieweit die für das tatsächlich beabsichtigte Bauvorhaben 'erforderlichen Unterlagen, insbesondere Pläne, Beschreibungen, Skizzen udgl.', geringfügiger sind als jene nach dem Baugesetz.

Das Gesetz dürfte die Behörde nicht dazu verpflichten, das Ansuchen bereits aufgrund einer vorgelegten Skizze, die ausreichen könnte, um den Widerspruch zur Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet festzustellen, nach den Bestimmungen des Bgld BauG abzuweisen, sondern es dürfte ihr auch ermöglichen, zur Vorlage der dem Vorhaben entsprechenden Unterlagen aufzufordern.

Eine für die Liegenschaft EZ 918, GB 30121 Wiesen bewilligte Zwangsverwaltung scheint nicht auszuschließen, dass die Antragsteller tatsächlich bauen oder dass die für die Verwirklichung des Bauvorhabens notwendigen Rechtshandlungen vom Zwangsverwalter im Falle, dass die Zwangsverwaltung zu einem späteren Zeitpunkt nicht bereits eingestellt ist, genehmigt werden.

Schließlich dürfte die wirtschaftliche Situation der Antragsteller kein maßgebliches Kriterium für die Frage der Zulässigkeit eines Individualantrages zur Bekämpfung des Flächenwidmungsplanes sein.

Der Verfassungsgerichtshof geht daher vorläufig davon aus, dass der Antrag auf Aufhebung des Flächenwidmungsplanes, soweit er für näher bezeichnete Grundstücke 'Aufschließungsgebiet' festlegt, zulässig ist (vgl. VfSlg. 12.755/1991)."

2.2. Bei der Beratung über den Individualantrag sind beim Verfassungsgerichtshof Bedenken gegen die Worte "der widmungsgemäßen Verwendung dieser Gebiete keine öffentlichen Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur entgegenstehen und" in §20 Abs2 Bgld RPlG entstanden. Der Verfassungsgerichtshof hat daher am 29. Juni 2004 beschlossen, die genannte Wortfolge in §20 Abs2 Bgld RPlG auf ihre Verfassungsmäßigkeit zu prüfen.

Er ging vorläufig davon aus, dass die Festlegung des Aufschließungsgebietes im Flächenwidmungsplan zwar gestützt

auf §14 Abs2 erster Satz leg. cit. erfolgte. Diese Bestimmung stehe jedoch in einem untrennbaren Zusammenhang mit §20 Abs2 leg. cit., weshalb der Gerichtshof die ihm bedenklich erscheinende Wortfolge dieser Vorschrift in Prüfung nahm.

3. In der Sache hegte der Verfassungsgerichtshof vorläufig folgende Bedenken:

"3.1. Die Grundstücke Nr. 2571/3, 2571/4, 2582, 2583, 2584, 2585/1, 2585/2, 2585/3 und 2585/4 der EZ 918, KG Wiesen wurden bereits im ersten Flächenwidmungsplan, Beschlüsse des Gemeinderates vom 16. Jänner 1975 und 24. März 1975, genehmigt mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom 20. Juni 1975 gemäß §14 Abs2 erster Satz Bgld RPlG als 'Aufschließungsgebiet - Baugebiet für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen' festgelegt. Eine Freigabe des Aufschließungsgebietes gemäß §20 Abs2 leg. cit. ist hinsichtlich dieser Grundstücke bisher nicht erfolgt.

3.2. §14 Abs2 und §20 Abs1, 2 des Gesetzes vom 20. März 1969 über die Raumplanung im Burgenland (Burgenländisches Raumplanungsgesetz), LGBl. Nr. 18/1969 (§14 Abs2 zweiter Satz und §20 Abs1 idF LGBl. Nr. 64/2000), lauten (die in Prüfung gezogene Wortfolge ist hervorgehoben):

'Bauland

§14. (1) [...]

(2) Innerhalb des Baulandes können Flächen, deren widmungsgemäßer Verwendung zur Zeit der Planerstellung wegen mangelnder Erschließung öffentliche Interessen entgegenstehen, als Aufschließungsgebiete gekennzeichnet und, wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Erschließung zweckmäßig ist, in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden. Mängel in der Grundstücksstruktur, die einer geordneten und flächensparenden Bebauung und entsprechenden Erschließung entgegenstehen, sind durch Zusammenlegungsübereinkommen (§11 a Abs4) zu beseitigen.

[...]

Wirkung des Flächenwidmungsplanes

§20. (1) Der genehmigte Flächenwidmungsplan hat neben der Wirkung auf den Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) auch die Folge, daß Baubewilligungen nach dem Burgenländischen Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998, in der jeweils geltenden Fassung, sowie Bewilligungen von sonstigen sich auf das Gemeindegebiet auswirkenden Maßnahmen auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften nur zulässig sind, wenn sie dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.

(2) In Aufschließungsgebieten (§14 Abs2) sind Bewilligungen nach Abs1 erst zulässig, wenn der Gemeinderat durch Verordnung feststellt, daß der widmungsgemäßen Verwendung dieser Gebiete keine öffentlichen Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur entgegenstehen und die Erschließung durch Straßen und Versorgungsleitungen gesichert ist.

[...]'

3.3. Im Flächenwidmungsplan können gemäß §14 Abs2 erster Satz Bgld RPlG innerhalb des Baulandes Flächen, deren widmungsgemäßer Verwendung zur Zeit der Planerstellung wegen mangelnder Erschließung öffentliche Interessen entgegenstehen, als Aufschließungsgebiete gekennzeichnet werden. Nach §20 Abs2 Bgld RPlG scheint die Freigabe des Aufschließungsgebietes durch Verordnung des Gemeinderates jedoch an zwei Voraussetzungen gebunden zu sein. Einerseits an die Sicherung der Erschließung durch Straßen und Versorgungsleitungen und andererseits daran, dass der widmungsgemäßen Verwendung dieser Gebiete keine öffentlichen Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur entgegenstehen. Dabei dürfte §20 Abs2 leg. cit. zwischen dem öffentlichen Interesse der Erschließung zum Zeitpunkt der Kennzeichnung gemäß §14 Abs2 leg. cit. und sonstigen öffentlichen Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur zum Zeitpunkt der Freigabe unterscheiden.

3.4. Es dürfte dem aus dem Gleichheitssatz abzuleitenden Sachlichkeitsgebot widersprechen, dass Flächen innerhalb des Baulandes als Aufschließungsgebiet ausschließlich dann gekennzeichnet - und damit praktisch mit einem Bauverbot belegt - werden, wenn deren widmungsgemäßer Verwendung zur Zeit der Planerstellung die öffentlichen Interessen der mangelnden Erschließung entgegenstehen, die Freigabe zur Bebauung aber von weiteren - für die Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet nicht maßgebenden - öffentlichen Interessen abhängig zu machen, deren Vorliegen die Gemeinde nahezu beliebig annehmen, der betroffene Grundeigentümer jedoch kaum überprüfen kann. Die Berücksichtigung sonstiger öffentlicher Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur zum Zeitpunkt

der Freigabe des Aufschließungsgebietes dürfte nur dann sachlich gerechtfertigt sein, wenn der Gesetzgeber angeordnet hätte, dass die Freigabevoraussetzungen im Detail zum Zeitpunkt der Kennzeichnung festzulegen sind oder sich zumindest aus der Begründung der Festlegung ergeben müssen.

3.5. Dazu kommt, dass ein vereinfachtes Verfahren zur Freigabe eines Aufschließungsgebietes gemäß §20 Abs2 Bgld RPlG nur unter bestimmten Umständen sachlich gerechtfertigt sein dürfte:

Die Freigabe eines Aufschließungsgebietes dürfte ein besonderer Fall der Änderung eines Flächenwidmungsplanes sein (vgl. VfSlg. 12.755/1991); das bei Erlassung der Freigabeverordnung gemäß §20 Abs2 Bgld RPlG einzuhaltende Verfahren scheint jedoch ein vereinfachtes zu sein; es dürfte sich wesentlich vom Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes (§§18a, 19 iVm §18 Abs2 bis 12 Bgld RPlG) dadurch unterscheiden, dass die sachlichen Voraussetzungen für die Erlassung einer Freigabeverordnung andere als jene für die Erlassung sonstiger (fakultativer oder obligatorischer) Änderungen des Flächenwidmungsplanes sind und die Freigabeverordnung - anders als eine sonstige Flächenwidmungsplanänderung nach §19 leg. cit. - nicht nach §18 Bgld RPlG einer Genehmigungspflicht durch die Landesregierung unterliegt.

Der Verfassungsgerichtshof führte in ständiger Rechtsprechung (vgl. VfSlg. 14.041/1995, 14.179/1995, 14.303/1995) aus, dass 'in Bereichen, in denen der Gesetzgeber auf den Weg einer finalen Determinierung verwiesen ist, zum einen ein umfassender gesetzlicher Zielkatalog oder zumindest eine umfassende Umschreibung der Planungsaufgaben in inhaltlicher Hinsicht unabdingbar ist, weil sonst das Verwaltungshandeln weitgehend in einem rechtsfreien Raum stattfände und dementsprechend auch der verfassungsmäßig gebotene Maßstab für die Überprüfung der Verwaltungstätigkeit auf ihre Gesetzmäßigkeit vom Ansatz her fehlte. Zum anderen hat das Gesetz - wie der Verfassungsgerichtshof in dem genannten Erkenntnis weiter ausführte - Regelungen darüber zu enthalten, wie die Entscheidungsgrundlagen des Verordnungsgebers zu erarbeiten sind, und die Methode selbst bindend vorzuschreiben' (VfSlg. 14.303/1995).

Er hegte überdies in seiner bisherigen Judikatur zwar keine Bedenken dagegen, dass sich die als 'Freigabe' eines Aufschließungsgebietes bezeichnete Änderung des Flächenwidmungsplanes von den sonstigen Änderungen des Flächenwidmungsplanes durch ein vereinfachtes Verfahren oder durch andere sachliche Voraussetzungen unterschied (insbesondere VfSlg. 12.755/1991, 13.986/1994). Die Voraussetzungen für die Freigabe waren jedoch nach den den zitierten Erkenntnissen zugrunde liegenden Raumordnungsgesetzen (Sbg ROG 1977, NÖ ROG 1968) bereits zum Zeitpunkt der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet festzulegen bzw. zumindest erkennbar.

Ein vereinfachtes Verfahren zur Freigabe eines Aufschließungsgebietes nach §20 Abs2 Bgld RPlG - und somit eine Freizeichnung der Freigabe von den ansonsten für Flächenwidmungspläne geltenden inhaltlichen und verfahrensrechtlichen Determinanten - dürfte jedoch nur dann sachlich gerechtfertigt sein, wenn bereits im Zeitpunkt der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet in einem für die zur Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungsplanes vorgezeichneten Verfahren die Freigabevoraussetzungen festgelegt sind oder sich zumindest aus der Begründung der Festlegung ergeben (vgl. auch zur Unsachlichkeit der Freizeichnung der Festlegung eines Aufschließungsgebietes von ansonsten für Flächenwidmungspläne geltenden verfahrens- und aufsichtsrechtlichen Regeln nach dem Ktn GemeindeplanungsG 1982 VfSlg. 14.303/1995).

Wenn die Gemeinde zu der Ansicht gelangte, dass der widmungsgemäßen Verwendung sonstige öffentliche Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur entgegenstünden, dürfte es nach den in Rede stehenden Bestimmungen allein in ihrem Belieben liegen, entweder ein Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes einzuleiten oder bloß über einen unangemessen langen Zeitraum keine Freigabeverordnung zu erlassen (zur möglichen Verfassungswidrigkeit eines Gesetzes aufgrund einer Säumigkeit des Verordnungsgebers und dem dadurch bedingten überlangen Fortbestand des nur für eine Übergangszeit tolerierbaren Effektes einer gesetzlichen Regelung vgl. VfSlg. 11.632/1988). Eine Gleichwertigkeit dieser beiden Vorgehensweisen dürfte jedoch bereits aufgrund der unterschiedlichen Verfahren der Verordnungserlassung ausgeschlossen sein. Schließlich dürfte dem Gemeinderat bei der erstmaligen Erlassung eines Flächenwidmungsplanes - dies würde für die in Rede stehenden Grundstücke im Falle einer Widmungsänderung nicht mehr zutreffen - ein viel weiterer Gestaltungsspielraum eingeräumt sein als bei einer Planänderung (vgl. VfSlg. 14.141/1995, 14.375/1995). Dies würde bedeuten, dass eine Flächenwidmungsplanänderung im Gegensatz zur Nichtfreigabe des Aufschließungsgebietes nur unter erschwerten Änderungsvoraussetzungen möglich wäre.

3.6. Die Aufhebung der in Prüfung gezogenen Wortfolge dürfte den kleinstmöglichen Aufhebungsumfang darstellen, um die Verfassungswidrigkeit der Bestimmungen zu beseitigen.

Im Gesetzesprüfungsverfahren wird auch zu klären sein, ob und inwieweit die Bedenken dadurch ausgeräumt werden können, dass die in §20 Abs2 leg. cit. genannten öffentlichen Interessen dahingehend verfassungskonform reduziert werden können, dass sie ausschließlich als solche der Erschließung des Grundstückes zu verstehen sind."

4. Die Burgenländische Landesregierung erstattete eine Äußerung, in der sie beantragt, die in Prüfung gezogenen Worte nicht als verfassungswidrig aufzuheben.

4.1. Zu den gleichheitsrechtlichen Bedenken im Allgemeinen:

Die Gemeinde könne hinsichtlich der Freigabeverordnung das Vorliegen der öffentlichen Interessen nicht "nahezu beliebig annehmen". Die Widmung als Bauland und die Festlegung als Aufschließungsgebiet seien nicht losgelöst voneinander zu sehen: Über das Tatbestandselement "innerhalb des Baulandes" gemäß §14 Abs2 Bgld RPlG würde eine Reihe von zusätzlichen Kriterien für die Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet Bedeutung erlangen. Dabei sei insbesondere §12 Abs1 leg. cit. zu beachten, demgemäß das Gemeindegebiet entsprechend den Gegebenheiten der Natur und unter Berücksichtigung der "abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung" der Gemeinde räumlich zu gliedern sei. Der nur "abschätzbaren" Entwicklung trage §20 Abs2 leg. cit. Rechnung, indem zum Zeitpunkt der Freigabe - im Hinblick auf den seit der Widmung vergangenen Zeitraum - auf die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aspekte Bezug zu nehmen sei.

Der systematische Zusammenhang führe nun dazu, dass die Gemeinde bei Prüfung der Voraussetzungen des §20 Abs2 Bgld RPlG davon auszugehen habe, dass die öffentlichen Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur der widmungsgemäßen Nutzung im Zeitpunkt der Widmung nicht entgegengestanden seien. Nur wenn sich diesbezüglich zwischenzeitlich Änderungen ergeben hätten und zum fraglichen Zeitpunkt (im Unterschied zum Zeitpunkt der Widmung) einer der genannten Aspekte gegen eine widmungsgemäße Nutzung spreche, dürfe die Gemeinde trotz ausreichender Erschließung keine Freigabeverordnung erlassen.

Das Vorliegen eines derartigen - die Freigabe behindernden - Widerspruchs könne auch von einem betroffenen Grundeigentümer überprüft werden, da sich von der Gemeinde behauptete Änderungen auf den Zeitraum nach erfolgter Baulandwidmung beziehen müssten und damit nicht bloß abstrakt und beliebig angenommen werden könnten.

Voraussetzung für die Freigabe eines Aufschließungsgebietes gemäß §20 Abs2 Bgld RPlG sei einerseits, dass dessen Erschließung nunmehr gesichert ist und andererseits, dass (so wie im Zeitpunkt der Widmung der Fläche als Bauland) der widmungsgemäßen Verwendung der Fläche keine öffentlichen Interessen wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Natur entgegenstünden.

Die in Prüfung gezogene Berücksichtigung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aspekte bei der Freigabe eines Aufschließungsgebietes habe den Hintergrund, dass die Konformität mit diesen Interessen - soweit abschätzbar (siehe §12 Abs1 Bgld RPlG) - bereits zum Zeitpunkt der Baulandwidmung vorgelegen seien. Eine abschließende Beurteilung sei - da die diesbezüglichen Entwicklungen in Gemeinden einer Wandlung unterworfen sein können - nicht möglich. Deshalb sei zum Zeitpunkt, zu dem die Erschließung der betreffenden Fläche gesichert sei, noch einmal die Prüfung der Konformität mit diesen Interessen durchzuführen. Sollte diese Konformität zwischenzeitlich nicht gegeben sein, so solle eine widmungsgemäße Nutzung (Bebauung dieser Flächen) erst zu einem geeigneten Zeitpunkt erfolgen. Sollte die sich seit der Baulandwidmung ergebene Wandlung hinsichtlich der Konformität mit diesen Interessen endgültig sein, sei sichergestellt, dass bis zum Zeitpunkt der entsprechenden Änderung des Flächenwidmungsplanes keine Bebauung der betroffenen Flächen erfolge.

Durch die Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet sei somit sichergestellt, dass die bestehende widmungsgemäße Nutzung gemäß §19 Abs3 Bgld RPlG einer allfällig erforderlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht entgegenstehen könne.

Kriterien für die Flächenwidmung, die nicht in diesem Maße einer Wandlung unterworfen sein könnten (etwa Grundwasserverhältnisse, Bodenverhältnisse oder Hochwassergefahr) seien im Übrigen nicht zu berücksichtigen.

Da bereits gesetzlich vorgegeben sei, dass die Gemeinde bei Prüfung der Voraussetzungen der Freigabeverordnung davon auszugehen habe, dass die bezogenen Aspekte bei der Baulandwidmung kein Hindernis bildeten und nur

diesbezügliche Änderungen seit der Baulandwidmung berücksichtigt werden dürften, sei aus Sicht der Burgenländischen Landesregierung eine gesetzliche Anordnung nicht erforderlich, wonach die Freigabevoraussetzungen im Detail zum Zeitpunkt der Kennzeichnung festzulegen seien oder sich zumindest aus der Begründung der Festlegung ergeben müssten. Die objektive Nachprüfbarkeit sei auch ohne diese Maßnahme gegeben.

4.2. Zur Sachlichkeit des vereinfachten Verfahrens zur Freigabe eines Aufschließungsgebietes:

Der Verfassungsgerichtshof gehe hier davon aus, dass die in §19 Bgld RPlG geregelte Änderung des Flächenwidmungsplanes und die in §20 Abs2 leg. cit. geregelte Freigabe eines Aufschließungsgebietes vergleichbare Regelungsgegenstände beträfen. Hiezu könne auf die bisherige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (insbesondere VfSlg. 12.755/1991, 13.986/1994) verwiesen werden, in der keine Bedenken gehegt worden seien, dass sich die als "Freigabe" eines Aufschließungsgebietes bezeichnete Änderung des Flächenwidmungsplanes von den sonstigen Änderungen des Flächenwidmungsplanes durch ein vereinfachtes Verfahren unterschieden habe.

Da die wesentlichsten Kriterien für die Baulandwidmung bereits bei Erlassung des Flächenwidmungsplanes zu prüfen seien, sei für die Prüfung der übrigen Kriterien (Freigabe) das vereinfachte Verfahren des §20 Abs2 Bgld RPlG vorgesehen. Bestimmte für die Widmung relevante Aspekte könnten jedoch einem Wandel unterworfen sein. Daher könne nicht davon abgesehen werden, bestimmte Änderungen, die sich seit einer Baulandwidmung ergeben hätten, in sachlicher Art und Weise bei der Freigabeentscheidung zu berücksichtigen.

Insoweit der Verfassungsgerichtshof fordere, dass bereits im Zeitpunkt der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet die Freigabevoraussetzungen in einem für die zur Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungsplanes vorgezeichneten Verfahren festgelegt würden oder sich zumindest aus der Begründung der Festlegung ergeben müssten, sei darauf hinzuweisen, dass der Tatbestand des §20 Abs2 Bgld RPlG der Gemeinde nur ermögliche, Änderungen hinsichtlich der wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Aspekte im Vergleich zum Zeitpunkt der Erlassung der Baulandwidmung zu berücksichtigen, die bewirkten, dass nunmehr - im Unterschied zur Sachlage bei der Baulandwidmung - öffentliche Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur der widmungsgemäßen Nutzung entgegenstünden.

Die Freigabevoraussetzungen stünden - wie vom Verfassungsgerichtshof gefordert - in nachvollziehbarer Art und Weise fest. Denn Freigabevoraussetzung sei, dass hinsichtlich der Sachlage betreffend die bezogenen öffentlichen Interessen keine Änderung eingetreten sei. Sollten Änderungen eingetreten sein, habe die Gemeinde - wenn sie diese als einer Freigabe entgegenstehend betrachtete - bei einer eventuellen Prüfung der Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplanes nachvollziehbar darzulegen, wie sich die Sachlage im Vergleich zur Sachlage zum Zeitpunkt der Erlassung der Baulandwidmung hinsichtlich des betreffenden öffentlichen Interesses geändert habe.

Es liege auch nicht im Belieben der Gemeinde, entweder ein Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes einzuleiten oder bloß über einen unangemessen langen Zeitraum keine Freigabeverordnung zu erlassen.

§19 Bgld RPlG (Änderung des Flächenwidmungsplanes) sei in Zusammenhang mit §14 Abs2 und §20 Abs2 leg. cit. zu lesen: In allen drei Bestimmungen sei auf die "widmungsgemäße Verwendung" (bzw. "widmungsgemäße Nutzung") Bezug genommen. §20 Abs2 leg. cit. solle - dadurch, dass darin die widmungsgemäße Verwendung untersagt werde - unter anderem sicherstellen, dass eine solche Verwendung nicht der Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß §19 Abs3 leg. cit. entgegenstehen könne.

Die Bestimmungen seien so zu verstehen, dass die Gemeinde nur im Fall, dass die Voraussetzungen für die Freigabe bloß zwischenzeitlich nicht vorliegen, von einer Freigabe abzusehen habe. Ergebe sich allerdings, dass diese Voraussetzungen - und hier insbesondere auch die Übereinstimmung mit den in §20 Abs2 Bgld RPlG angeführten Interessen - dauerhaft nicht gegeben sei, so habe die Gemeinde eine Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß §19 leg. cit. herbeizuführen.

Daher sei §20 Abs2 Bgld RPlG auch im Hinblick auf das darin vorgesehene vereinfachte Verfahren als sachlich gerechtfertigt anzusehen.

Wenn die Voraussetzungen für die Erlassung der Freigabeverordnung gegeben seien - was insbesondere der Fall sei, wenn die Erschließung der betreffenden Fläche gesichert sei und sich hinsichtlich der öffentlichen Interessen wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Natur im Vergleich zum Zeitpunkt der Erlassung der Bauwidmung keine

Änderungen ergeben hätten -, habe die Gemeinde die Freigabe binnen eines angemessenen Zeitraumes zu veranlassen.

5. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiesen erstattete eine Äußerung, in der er beantragt, der Verfassungsgerichtshof möge die in Prüfung gezogene Wortfolge nicht aufheben.

Grund für die Festlegung als Aufschließungsgebiet könne nicht nur der in §14 Abs2 Bgld RPlG genannte Umstand sein, dass die betroffenen Flächen (noch) mangelhaft erschlossen seien, sondern auch das Fehlen eines aktuellen bzw. mittelfristigen Bedarfs. Diese Fallgruppe sei zwar in §14 Abs2 Bgld RPlG nicht ausdrücklich vorgesehen, ergebe sich aber gerade aus der Zusammenschau mit der teilweise in Prüfung gezogenen Bestimmung (§20 Abs2 Bgld RPlG). Die ausdrückliche Erwähnung des Falles einer mangelhaften Erschließung in §14 Abs2 Bgld RPlG diene primär der Klarstellung, dass dieser Umstand in dem besonderen Fall, dass ein Aufschließungsgebiet festgelegt werde, der Baulandwidmung nicht entgegenstünde.

Bei der Verordnung nach §20 Bgld RPlG handle es sich somit gleichsam um den Widmungsakt, mit dem erst "vollwertiges" Bauland geschaffen werde. Dieser Widmungsakt sei auch nicht unzureichend determiniert. Vielmehr seien bei der Erlassung dieser Verordnung nicht nur die in §20 Abs2 Bgld RPlG eher allgemein umschriebenen öffentlichen Interessen maßgeblich, sondern (nochmals) sämtliche Planungsrichtlinien für die Festlegung von Bauland zu berücksichtigen. Es handle sich insbesondere um folgende Anforderungen:

"-

Berücksichtigung der abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung (§12 Abs1 Bgld RPlG);

-

Berücksichtigung überörtlicher Planungen und der Planung benachbarter Gemeinden (§12 Abs2 Bgld RPlG);

-

funktionelle Gliederung des Gemeindegebiets und

-

Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm, Abwässer, Verunreinigungen der Luft (§13 Abs2 Bgld RPlG);

-

Eignung für die Bebauung,

-

Eignung zur Bedarfsdeckung,

-

Vermeidung unwirtschaftlicher Aufwendungen für die Wasserversorgung, Abwässerbeseitigung, die Stromversorgung und den Verkehr und

-

Eignung unter den Aspekten Grundwasser- und Bodenverhältnisse sowie (Fehlen einer)

Hochwassergefahr (§14 Abs1 Bgld RPlG)".

Infolge des Grundsatzes, dass die örtliche Planung der überörtlichen nicht widersprechen dürfe, seien weiters die in §1 Abs2 Bgld RPlG normierten Grundsätze und Ziele zu berücksichtigen. Bei einer Gesamtbetrachtung würden sich somit durchaus ausreichende Determinanten für die Verordnung nach §20 Abs2 Bgld RPlG ergeben. Der Grundsatz, dass der Gemeinderat bei der Erlassung raumordnungsrechtlicher Verordnungen nicht bloß die in der jeweiligen Verordnungsgrundlage selbst normierten Determinanten, sondern sämtliche Planungsvorgaben des jeweiligen Raumordnungsgesetzes - einschließlich der allgemeinen Grundsätze der Raumordnung - zu berücksichtigen habe, sei vom Verfassungsgerichtshof zuletzt in dem Erkenntnis vom 26. November 2003, G3/03, V2/03, postuliert worden.

Durch die in §20 Abs2 Bgld RPlG angeführten Aspekte der "öffentlichen Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur" werde lediglich das für die Freigabe des Baulands relevante Kriterium eines entsprechenden Bedarfs

ergänzt bzw. näher umschrieben. Dass die Freigabe nicht nur von der Schaffung der notwendigen Infrastruktur, sondern auch vom Vorliegen eines entsprechenden Baulandbedarfs abhängig gemacht wird, habe der Verfassungsgerichtshof als unbedenklich qualifiziert.

Es solle nicht übersehen werden, dass es für den Eigentümer eines als Bauland/Aufschließungsgebiet gewidmeten Grundstücks schwer vorhersehbar sei, wann dieses zur Bebauung freigegeben werde. Dies müsse aber in Kauf genommen werden, wenn es der Gemeinde möglich sein solle, Grundflächen erst nach Maßgabe eines entsprechenden Bedarfs zur Bebauung freizugeben.

Im Übrigen wäre auch der Zeitpunkt der Herstellung der erforderlichen Erschließung als einzige Voraussetzung für die Freigabe eines Aufschließungsgebiets nicht vorhersehbar. Mit der Festlegung der Baulandwidmung bei gleichzeitiger Kennzeichnung als Aufschießungsgebiet werde auch kein besonderer Vertrauenstatbestand geschaffen. Bis zur Freigabe handle es sich somit bei einem Aufschließungsgebiet um Grundflächen - vergleichbar mit Freihaltezonen, Freihalteflächen, die auf unbestimmte Zeit von einer Bebauung freizuhalten seien.

Anders als im Fall jener Regelung des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes, deren Verfassungswidrigkeit der Verfassungsgerichtshof mit dem Erkenntnis VfSlg. 14.303/1995 (Freizeichnung sowohl der Festlegung als auch der Freigabe des Aufschließungsgebiets von dem des sonst für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen vorgesehenen Procederes) festgestellt habe, unterliege die Festlegung des Aufschließungsgebietes nach §14 Abs2 Bgld RPlG (als Inhalt des Flächenwidmungsplans) dem Genehmigungsvorbehalt.

Im Übrigen vertrete die verordnungserlassende Behörde die Ansicht, dass ihre im Verfahren V75/02 bekämpfte Verordnung jedenfalls rechtmäßig sei.

Bei Wegfall der in Prüfung gezogenen Wortfolge verbliebe das Kriterium der Sicherung der Erschließung durch Straßen und Versorgungsleitungen. Auch dieses sei im vorliegenden Fall keineswegs erfüllt. Es handle sich bei den Grundstücken um extrem schmale Streifenparzellen, die in ihrer derzeitigen Konfiguration nicht sinnvoll bebaubar wären. Im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Flächenwidmungsplans sei für die Aufschließung dieser Parzellen lediglich eine Wasserleitung vorhanden gewesen, die an dem Baulandbereich vorbeiführte. Verkehrstechnisch sei der betreffende Baulandbereich lediglich über einen unbefestigten Weg auf dem Grundstück Nr. 2512 erschlossen. Ein Kanal sei nicht vorhanden. Mittlerweile führe der Ortskanal an der Liegenschaft vorbei. Die erwähnte Verkehrsfläche sei zwar vor über 15 Jahren befestigt worden; es handele sich dabei aber bloß um einen ca. 5 m und teilweise nur ca. 4 m breiten, nicht geteerten Güterweg. Diese Form der Erschließung sei aus Sicht der Gemeinde völlig unzureichend.

6. Die Antragsteller im Verfahren V75/02 erstatteten als mitbeteiligte Parteien eine Äußerung, in der sie eine verfassungskonforme Reduktion des §20 Abs2 leg. cit. für nicht möglich halten und den Kostenersatz für den Schriftsatzaufwand begehren.

Sie erstatteten zu den Äußerungen der Burgenländischen Landesregierung und des Gemeinderates der Marktgemeinde Wiesen je eine Replik.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Zur Zulässigkeit des Individualantrags:

Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Prüfungsbeschluss dargelegt, dass zwar grundsätzlich ein - die Antragslegitimation ausschließender - zumutbarer Weg auch dann besteht, wenn ein gerichtliches oder verwaltungsbehördliches Verfahren bereits anhängig ist; eine Ausnahme besteht nur für den Fall, dass besondere, außergewöhnliche Umstände vorliegen, um der Partei des gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Verfahrens trotz der ihr dort offen stehenden Möglichkeiten das Recht auf Einbringung eines Normprüfungsantrages einzuräumen (vgl. zB VfSlg. 8312/1978, 8552/1979, 10.251/1984, 11.684/1988). Mit einem (Individual-) Antrag nach Art139 (und Art140) B-VG soll daher keinesfalls eine Doppelgleisigkeit des Rechtsschutzes eröffnet werden, die mit dem Charakter des Individualantrages als eines bloß subsidiären Rechtsbehelfes nicht im Einklang stünde (etwa VfSlg. 8652/1979, 10.356/1985, 11.114/1986, 12.395/1990).

Weder die Landesregierung noch der Gemeinderat der Gemeinde Wiesen sind den Annahmen des Verfassungsgerichtshofs zur Zulässigkeit des Individualantrags im amtswegig eingeleiteten Gesetzesprüfungsverfahren entgegengetreten. Der Verfassungsgerichtshof hält daher die im Prüfungsbeschluss aufgestellten Annahmen zur

Gänze aufrecht.

Es kann dahingestellt bleiben, ob der Antrag der "Keltenhof OEG" vom 17. November 1999 auf Erteilung der Baubewilligung für das Projekt "Freizeit- und Erholungspark Keltenhof" den Antragstellern zuzurechnen ist. Denn selbst wenn dies der Fall wäre, wäre ihnen die Vorlage der erforderlichen Unterlagen nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nicht zumutbar, um einen bekämpfbaren Bescheid nur zu dem Zweck zu erwirken, die Frage der Gesetzmäßigkeit der Flächenwidmung an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen.

2. Auch die vorläufigen Bedenken des Verfassungsgerichtshofes gegen die Verfassungsmäßigkeit der Worte "der widmungsgemäßen Verwendung dieser Gebiete keine öffentlichen Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur entgegenstehen und" in §20 Abs2 Bgld RPlG treffen zur Gänze zu:

2.1. Die Burgenländische Landesregierung vertritt die Auffassung, dass schon bei der Widmung als Bauland - die im Zusammenhang mit der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet zu sehen sei - die "abschätzbaren, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklungen gemäß §12 Abs1 Bgld RPlG" zu berücksichtigen seien. Eine abschließende Beurteilung sei zum Zeitpunkt der Widmung nicht möglich. Die Kriterien für die Flächenwidmung, die nicht in diesem Maße einer Wandlung unterworfen sein könnten (etwa Grundwasserverhältnisse, Bodenverhältnisse oder Hochwassergefahr), seien gemäß §20 Abs2 Bgld RPlG nicht zu berücksichtigen. Die Freigabe eines als Aufschließungsgebiet gekennzeichneten Baulandes dürfe dann nicht erfolgen, wenn sich seit der Baulandwidmung Änderungen der "wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklungen" ergeben hätten, die einer widmungsgemäßen Verwendung entgegenstünden. Sollte diese Konformität nur zwischenzeitlich nicht gegeben sein, so könne die widmungsgemäße Verwendung und Freigabe erst zu einem geeigneten Zeitpunkt erfolgen. Der Flächenwidmungsplan müsse jedoch dann geändert werden, wenn die Änderung der öffentlichen Interessen eine endgültige sein sollte. Durch die Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet sei somit auch sichergestellt, dass eine "widmungsgemäße Nutzung" einer erforderlichen Änderung des Flächenwidmungsplans nicht entgegenstehen könne (vgl. §19 Abs3 Bgld RPlG). Da nur seit der Baulandwidmung stattgefundene Änderungen berücksichtigt werden dürften, sei eine genaue Festlegung der Freigabevoraussetzungen zum Zeitpunkt der Kennzeichnung nicht erforderlich. Sollten sich Änderungen seit der Widmung ergeben haben, habe die Gemeinde bei einer eventuellen Prüfung der Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplans darzulegen, inwiefern sich die Sachlage zwischenzeitlich geändert habe.

Der Verfassungsgerichtshof habe bisher keine Bedenken dagegen gehegt, dass sich die als "Freigabe" eines Aufschließungsgebietes bezeichnete Änderung des Flächenwidmungsplanes von den sonstigen Änderungen durch ein vereinfachtes Verfahren unterschieden habe (vgl. VfSlg. 12.755/1991, 13.986/1994).

Im Gegensatz dazu vertritt der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiesen die Auffassung, dass die §§14 Abs2 und 20 Abs2 leg. cit. so zu verstehen seien, dass zum Zeitpunkt der Freigabe der Baulandbedarf zu prüfen sei. Bei der Verordnung nach §20 Bgld RPlG handle es sich um einen "Widmungsakt", mit dem erst "vollwertiges Bauland" geschaffen werde. Gemäß §20 Abs2 Bgld RPlG seien sämtliche Planungsrichtlinien zu berücksichtigen. Es seien ua. neben der "wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung", die funktionelle Gliederung des Gemeindegebietes, die Vermeidung der Beeinträchtigungen der Bevölkerung durch Lärm, Abwässer, Verunreinigungen, die Eignung für die Bebauung, der Bedarf und - entgegen der Ansicht der Burgenländischen Landesregierung - die Eignung im Hinblick auf die Grundwasser- und Bodenverhältnisse und das Vorliegen einer Hochwassergefahr zu berücksichtigen. Das Freigabekriterium der Erschließung sei für Betroffene ebenso wenig vorhersehbar wie jenes des "Bedarfs". Mit der Festlegung der Baulandwidmung und gleichzeitiger Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet werde kein besonderer Vertrauenstatbestand geschaffen. Die Festlegung des Aufschließungsgebietes unterliege ohnehin - anders als nach der dem Erkenntnis VfSlg. 14.303/1995 zugrunde liegenden Rechtslage - als Teil einer Flächenwidmungsplanung dem Genehmigungsvorbehalt der Landesregierung.

2.2. Als Bauland sind nur solche Flächen vorzusehen, die sich auf Grund natürlicher Voraussetzungen für die Bebauung eignen und den voraussichtlichen Baulandbedarf der Gemeinde zu decken imstande sind (§14 Abs1 Bgld RPlG). Die Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet innerhalb des Baulandes setzt gemäß §14 Abs2 erster Satz Bgld RPlG voraus, dass deren widmungsgemäßer Verwendung zur Zeit der Planerstellung wegen mangelnder Erschließung öffentliche Interessen entgegenstehen. Gemäß §12 Abs1 leg. cit. hat der Flächenwidmungsplan das Gemeindegebiet entsprechend den Gegebenheiten der Natur und unter Berücksichtigung der abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung der Gemeinde räumlich zu gliedern und die Widmungsarten festzulegen. Diese

Bestimmung enthält Determinanten für die Gliederung der Widmungsarten (Bauland, Grünland, Verkehrsflächen, Vorbehaltsflächen), ohne dass daraus zusätzliche Voraussetzungen für die Kennzeichnung eines Aufschließungsgebietes innerhalb des Baulandes zu gewinnen sind. Der widmungsgemäßen Verwendung dürfen somit gemäß §14 Abs2 leg. cit. zum Zeitpunkt der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet lediglich mangels entsprechender Erschließung öffentliche Interessen entgegenstehen.

Nach §20 Abs2 Bgld RPlG ist die Freigabe des Aufschließungsgebietes durch Verordnung des Gemeinderates jedoch an zwei Voraussetzungen gebunden. Einerseits an die Sicherung der Erschließung durch Straßen und Versorgungsleitungen und andererseits daran, dass der widmungsgemäßen Verwendung dieser Gebiete keine öffentlichen Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur entgegenstehen. Die Burgenländische Landesregierung geht davon aus, dass darunter die seit der Ausweisung der Baulandwidmung geänderten öffentlichen Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur zu verstehen seien.

Ein Aufschließungsgebiet ist aber bereits Bestandteil des Baulandes, mag seine Bebaubarkeit auch noch zeitlich aufgeschoben sein (vgl. VfSlg. 12.755/1991, 13.986/1994). Der Zweck der Kennzeichnung eines als Bauland gewidmeten Grundstücks als Aufschließungsgebiet ist gemäß §14 Abs2 Bgld RPlG darauf beschränkt, dass dieses Bauland erst nach gehöriger Aufschließung zur Bebauung freigegeben werden soll. Die Berücksichtigung der Erfüllung sonstiger Freigabevoraussetzungen ist nur dann sachlich, wenn diese bereits zum Zeitpunkt der Kennzeichnung des Aufschließungsgebietes festgelegt sind. Die Freigabe stellt nämlich gleichsam den contrarius actus zur Kennzeichnung des Aufschließungsgebietes dar. Die neuerliche Überprüfung der Zweckmäßigkeit einer Baulandwidmung als solche kann schon deshalb nicht sachlicherweise Folge der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet sein, da der Verordnungsgeber von der einmal festgelegten Widmung als Bauland nur unter Beachtung der Voraussetzungen zur Änderung des Flächenwidmungsplans abgehen kann.

Um eine einer möglichen Änderung des Flächenwidmungsplans entgegenstehende Bauführung zu verhindern, steht der Gemeinde im Übrigen das Planungsinstrument einer maximal auf drei Jahre befristeten Bausperre (§26 Bgld RPlG) zur Verfügung.

Der von der Burgenländischen Landesregierung getroffenen Unterscheidung zwischen vorübergehend einer Freigabe entgegenstehenden öffentlichen Interessen wirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Natur einerseits und endgültig entgegenstehenden Interessen, die die Änderung der Flächenwidmung erfordern würden, andererseits, vermag der Verfassungsgerichtshof allein schon im Hinblick auf den steten Wandel der öffentlichen Interessen, deren Vorliegen nie "endgültig" festgestellt werden kann, nicht zu folgen. Wenn die Gemeinde behauptet, dass anlässlich der Freigabe der Baulandbedarf zu prüfen sei, so ist ihr entgegenzuhalten, dass dieser für die Festlegung des Aufschließungsgebietes gemäß §14 Abs2 Bgld RPlG nicht maßgeblich ist und es dahe

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

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at