jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2001/6/19 B214/99 ua

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.06.2001

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung
B-VG Art18 Abs2
Änderungsplan Nr 33 vom 05.02.98 zum Flächenwidmungsplan Nr 4/1994 der Gemeinde Steyregg
Oö RaumOG 1994 §2 Abs1 Z7, Z8
Oö RaumOG 1994 §21
Oö RaumOG 1994 §36
Oö RaumOG 1994 §39 Abs3

Leitsatz

Keine Bedenken gegen die Rückwidmung einer Grundfläche von Bauland in Grünland; Verpflichtung der Gemeinde zur Überprüfung und gegebenenfalls Rückwidmung der noch nicht der bestimmungsgemäßen Nutzung zugeführten Baulandwidmungen im Hinblick auf die Grundsätze des Oö RaumOG 1994; Rückwidmung nicht unsachlich; keine Interessenabwägung angesichts der besonderen räumlichen Situation der Grundstücke und der raumordnungsrechtlich zwingenden Gründe für eine Rückwidmung

Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch den jeweils angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerden werden abgewiesen und dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung darüber abgetreten, ob die Beschwerdeführer durch den jeweils angefochtenen Bescheid in einem sonstigen Recht verletzt worden sind.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit den angefochtenen Bescheiden wird im Vorstellungsverfahren dem Ersuchen des Beschwerdeführers zu B214/99 um Bauplatzbewilligung und dem Baubewilligungsantrag des Beschwerdeführers zu B1422/99, dessen Grundstück schon bescheidmäßig zum Bauplatz erklärt worden war, wegen Rückwidmung der maßgeblichen Liegenschaften in Grünland ("Wald") keine Folge gegeben. Beide Bescheide stützen sich entscheidungswesentlich auf den vom Gemeinderat der Gemeinde Steyregg am 5. Februar 1998 beschlossenen, nach seiner Kundmachung ab 3. April 1998 rechtswirksamen Änderungsplan Nr. 33 zum Flächenwidmungsplan Nr. 4/1994, dessen Gesetzmäßigkeit

von den Beschwerdeführern mit ähnlichen Argumenten bezweifelt wird, sodaß der Verfassungsgerichtshof in sinngemäßer Anwendung der §§187, 404 ZPO (§35 VerfGG) beschlossen hat, die Beschwerdeverfahren zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung zu verbinden.

2. In den vorliegenden Beschwerden wird die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechts auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz sowie in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm, nämlich des genannten Änderungsplanes Nr. 33, behauptet.

Die vermeintlichen Rechtsverletzungen werden wie folgt begründet:

Gemäß §18 iVm §39 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) sei jede Gemeinde verpflichtet, bis spätestens 1. Jänner 1999 einen Flächenwidmungsplan zu erlassen, der ein örtliches Entwicklungskonzept beinhaltet, in dem die längerfristigen Ziele und Festlegungen festzuhalten sind. Da das örtliche Entwicklungskonzept einen Teilakt des Flächenwidmungsplanes darstelle, dürfe ein Flächenwidmungsplan gemäß §18 Oö. ROG 1994 nur auf Grundlage und in Übereinstimmung mit einem solchen örtlichen Entwicklungskonzept erlassen werden. Ein solches dem Gesetz entsprechendes örtliches Entwicklungskonzept wurde aber trotz Ablauf der im Gesetz dafür vorgesehenen Frist nicht erlassen. Da somit die gesetzlichen Voraussetzungen für die Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht vorlägen, sei dieser mit Gesetzwidrigkeit belastet.

Darüber hinaus rechtfertigten die für die Rückwidmung ins Treffen geführten Gründe diese Änderung nicht, sodaß sie unsachlich und daher gleichheitswidrig sei. Die mangelnde infrastrukturelle Ausstattung treffe im gleichen Maße auch auf jene Grundstücke zu, die sich westlich der hier maßgeblichen Grundstücke befinden und von diesen nur durch einen schmalen Weg getrennt sind. Für diese Grundstücke sei die Baulandwidmung aber nach wie vor aufrecht und Baubewilligungen würden weiter erteilt werden. Es handle sich um eine Siedlung von etwa 10 bis 12 Häusern, die über eigene Trinkwasserversorgungseinrichtungen und Senkgruben verfügten, da dieser Ortsteil nicht an die öffentliche Wasserleitung und an das Kanalnetz der Gemeinde angeschlossen sei. Aufschließungskosten fielen für diese Grundstücke also früher oder später ohnehin an, weshalb diese nicht als Grund für die Rückwidmung der benachbarten Grundstücke herangezogen werden könnten. Im Hinblick auf diese benachbarten, noch als Bauland gewidmeten Grundstücke erwiesen sich auch die Argumente der befürchteten Lärmbelastung und der Zersiedelung als gleichheitswidrig.

Für den Beschwerdeführer zu B214/99 ist auch der Hinweis auf die erschwerte Bebaubarkeit durch das Vorhandensein von Wald und das Drängen der Forstbehörde auf Rückwidmung nicht überzeugend, da ihm vor der Rückwidmung eine Rodungsbewilligung erteilt worden sei, von der er bereits Gebrauch gemacht habe. Für das Grundstück des Beschwerdeführers zu B1422/99 sei Ende 1991 eine Nichtwaldfeststellung ergangen.

Schließlich sei darauf hinzuweisen, daß bei der Rückwidmung Interessen der Beschwerdeführer völlig außer Acht gelassen wurden, obwohl nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (Verweis auf VfSlg. 13.282/1992) die für den jeweiligen Grundeigentümer mit einer Flächenwidmungsplanänderung einhergehende Beeinträchtigung seiner Nutzungsmöglichkeit einerseits, aber auch seiner wirtschaftlichen Interessen andererseits nicht außer Betracht bleiben dürften.

Aufgrund der sehr eingeschränkten Entschädigungsregelung des §18 Oö. ROG 1994 stehe den Beschwerdeführern kein Ersatz für die durch die Rückwidmung eingetretene Wertminderung ihrer Grundstücke zu, die sie im Vertrauen auf die Widmung als Bauland erworben hätten. Dieses - gerechtfertigte - Vertrauen sei durch die Flächenwidmungsplanänderung massiv verletzt.

3. Die Gemeinde Steyregg legte im Verfahren zu B214/99 die bezughabenden Verordnungsakten vor. Als "Unterlagen betreffend Grundlagenforschung und Interessensabwägung" legte die Gemeinde Steyregg über Aufforderung des Verfassungsgerichtshofes eine stichwortartige "Abschrift der handschriftlichen Aufzeichnung lt. Begehung und Lokalaugenschein" des Ortsplaners vor.

4. Die belangte Behörde legte jeweils die Verwaltungsakten vor und erstattete Gegenschriften, in denen sie beantragt, die Beschwerden als unbegründet abzuweisen.

In der zu B214/99 abgegebenen Gegenschrift wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte nur aufgrund der Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm, des Flächenwidmungsänderungsplanes, behauptet wird. Aus den bei der belangten Behörde verbliebenen Aktenstücken

ergebe sich, daß sich der Gemeinderat bei der Umwidmung auf eine Stellungnahme des Ortsplaners, die der Rückwidmung aus planerischen Gründen zustimmt, gestützt habe. Eine Stellungnahme der Unterabteilung Örtliche Raumordnung des Amtes der Oö. Landesregierung bestätige, daß es sich hier um eine sachlich notwendige Plankorrektur handle. Ebenso gehe aus einer Niederschrift hervor, daß sich der Gemeinderat mit den Einwendungen der betroffenen Grundeigentümer auseinandergesetzt habe.

Es sei nicht ersichtlich, inwieweit sich die fachlichen Überlegungen des Gemeinderates auf ein gemäß §39 Abs3 Oö. ROG 1994 zu erstellendes örtliches Entwicklungskonzept stützen.

5. Aus den vorgelegten Verordnungsakten ergibt sich folgendes Verwaltungsgeschehen:

Am 5. März 1997 beschloß der Gemeinderat der Stadtgemeinde Steyregg u.a. für die hier in Rede stehenden Grundstücke Nr. 568/3 und 568/7, KG Steyregg, eine Bausperrenverordnung, da beabsichtigt war, das betreffende Gebiet von Bauland (Wohngebiet) in Grünland (Wald) rückzuwidmen. Die Erforderlichkeit dieser Bausperre wird in §3 dieser Verordnung "damit begründet, daß sich die betroffenen Grundstücke in sehr exponierter Lage befinden. Die Aufschließung der Grundstücke ist ebenfalls sehr problematisch, da sie nur durch eine sehr schmale Straße erreichbar sind. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch vorhandenen Wald teilweise sehr eingeschränkt und die Rückwidmung wird seit einiger Zeit von der Forstbehörde verlangt. Die Wasserversorgung kann nur durch einen eigenen Brunnen oder durch eine ... unverhältnismäßig hohe Kosten verursachende öffentliche Wasserleitung sichergestellt werden. Bezüglich der Abwasserentsorgung gilt oben angeführtes sinngemäß."

Am gleichen Tag leitete der Gemeinderat das Flächenwidmungsplanänderungsverfahren ein. Er stützte sich dabei auf eine Stellungnahme des Ortsplaners vom 3. März 1997, in der über die von der Bausperrenverordnung angeführten Gründe hinaus noch Grundsätze des Oö. ROG 1994 ("Reduzierung dieses Baulandsplitters" und "Verringerung des Baulandüberhanges") als Argumente angeführt werden.

"Aus forstfachlicher Sicht" wird von der Bezirkshauptmannschaft Urfahr-Umgebung dargetan, daß sie die Rückwidmung von Baulandwidmungen, welche sich teilweise auf Waldboden erstrecken bzw. "uralte Planungssünden" darstellen, seit Jahren nachdrücklich gefordert habe, weshalb diese Planung "mit Befriedigung zur Kenntnis genommen" werde. Die Unterabteilung Örtliche Raumordnung des Amtes der Oö. Landesregierung bezeichnet die Rückwidmung in einer Stellungnahme vom 7. Mai 1997 als "notwendige Plankorrektur im Sinne des §39 Abs3 O.ö. ROG 1994" und fordert "aus fachlicher Sicht auch eine Prüfung der als Bauland verbleibenden Flächen in diesem Bereich".

Die Stellungnahmen der betroffenen Grundstückseigentümer verweisen auf die durch die Rückwidmung bewirkte massive Verletzung ihrer wirtschaftlichen Interessen. Die Grundstücke seien im Vertrauen auf die Baulandwidmung erworben worden, teilweise seien für eine geplante Bebauung bereits Aufwendungen getätigt worden (der zu B214/99 beschwerdeführende Grundeigentümer hat von einer rechtskräftigen Rodungsbewilligung bereits Gebrauch gemacht, der Beschwerdeführer zu B1422/99 eine Bauplatzerklärung erwirkt).

Laut Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 5. Februar 1998 wurde nach Verlesung des Amtsberichtes zur Änderung Nr. 33 des Flächenwidmungsplanes Nr. 4/1994, in dem die eingegangenen Stellungnahmen referiert werden, nach Diskussion die Änderung angenommen. Die Flächenwidmungsplanänderung wurde mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 10. März 1998 aufsichtsbehördlich genehmigt und vom 19. März 1998 bis 6. April 1998 durch Anschlag an der Amtstafel kundgemacht. Sie ist am 3. April 1998 in Kraft getreten.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässigen - Beschwerden erwogen:

1. Der Verfassungsgerichtshof ist in seiner bisherigen Judikatur zu Flächenwidmungsplanänderungen, insbesondere zur Rückwidmung bisher als Bauland gewidmeter Grundflächen in Grünland, davon ausgegangen, daß diese nur zulässig sind, wenn "eine wesentliche, eine Umwidmung rechtfertigende Änderung der Planungsgrundlagen" vorliegt (VfSlg. 13.282/1992 zum niederösterreichischen Raumplanungsrecht unter Berufung auf VfSlg.9361/1982 und VfSlg. 11.374/1987 zum burgenländischen Raumplanungsrecht).

In VfSlg. 11.914/1988 hielt er es (zum Vorarlberger Raumplanungsrecht) für zulässig, "Bauerwartungsland" in "Freifläche-Landwirtschaftsgebiet" rückzuwidmen, wenn "die (notwendige) Erschließung des relevanten ... Gebietes vor allem wegen der unverhältnismäßig hohen Kosten für die Errichtung eines Abwasserkanals und infolge der unzulänglichen Verkehrsverbindungen unangebracht wäre".

Zur Notwendigkeit einer Reduzierung des Baulandes hat der Verfassungsgerichtshof (in den zum Tiroler

Raumordnungsrecht ergangenen Erkenntnissen VfSlg. 9975/1984 und 10.277/1984) ausgesprochen, daß diese Notwendigkeit "es allein (noch) nicht rechtfertigt, ein beliebiges Grundstück ... in Freiland zu widmen". Der Gerichtshof hat vielmehr darauf hingewiesen, daß die bisherige Widmungsart und Nutzung zu den bei der Bestandsaufnahme bedeutsamen Gegebenheiten gehören und entsprechend zu berücksichtigen sind.

Aus dem Gleichheitssatz wurde schließlich in VfSlg. 13.282/1992 (unter Verweis auf zahlreiche Vorerkenntnisse) abgeleitet, "daß die Auswahl der für eine Rückwidmung in Betracht kommenden Liegenschaften nach sachlichen Kriterien zu erfolgen hat, mag auch die Verringerung des Baulandes in Anbetracht neuer, legitimer planerischer Zielsetzungen einen an sich zulässigen Grund für eine Flächenwidmungsplanänderung bilden". In diesem Erkenntnis hat es der Verfassungsgerichtshof für geboten erachtet, die Auswahl der für eine Umwidmung von Bauland in Grünland in Betracht kommenden Grundstücke auf eine entsprechende Grundlagenforschung und eine die Interessen der bisherigen Baulandeigentümer mitberücksichtigende Interessenabwägung zu stützen. Dieses, vom Verfassungsgerichtshof schon aus dem Gleichheitssatz abgeleitete Erfordernis einer gehörigen Planänderung hat §36 Abs6 Oö. ROG 1994 näher ausgeführt: Dieser Bestimmung zufolge ist "(d)ie Änderung eines Flächenwidmungsplanes ... 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".

2. Die vom Verfassungsgerichtshof in seiner Judikatur ganz allgemein entwickelten Rechtsgrundsätze einer zulässigen Planänderung, insbesondere Rückwidmung von Bau- in Grünland, sind vor dem Hintergrund der Anordnungen des jeweiligen Raumplanungsgesetzes zu verstehen.

§39 Abs3 Oö. ROG 1994 fordert eine Überprüfung jedes Flächenwidmungsplanes dahingehend, "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".

Als hier maßgebliche "Raumordnungsziele und -grundsätze", anhand derer eine Überprüfung der konkreten Baulandwidmungen geboten ist, nennt §2 Abs1 Z7 Oö. ROG 1994 "die Vermeidung von landschaftsschädlichen Eingriffen, insbesondere die Schaffung oder Erweiterung von Baulandsplittern (Zersiedelung)" und §2 Abs1 Z8 leg.cit. "die Sicherung und Verbesserung einer funktionsfähigen Infrastruktur". §21 Oö. ROG 1994 fordert für Baulandwidmungen im Flächenwidmungsplan ferner, daß "nur Flächen vorgesehen werden, die sich auf Grund ... der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bebauung eignen" und "dem Baulandbedarf der Gemeinde ... für einen Planungszeitraum von fünf Jahren (entsprechen)". Ausdrücklich verboten wird gemäß §21 Abs1 vierter Satz Oö. ROG 1994 die Baulandwidmung "für Gebiete, deren Aufschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für die ... Versorgung sowie für die Entsorgung erforderlich machen würde".

In Anbetracht der geschilderten Rechtslage war die Gemeinde Steyregg verpflichtet, ihren Flächenwidmungsplan dahingehend zu überprüfen, ob die im Flächenwidmungsplan gewidmeten, aber noch nicht der bestimmungsgemäßen Nutzung zugeführten Baulandflächen, zu denen die Grundstücke der Beschwerdeführer zählten, mit den Grundsätzen des Oö. ROG 1994 noch vereinbar waren. Im Falle des Widerspruchs der Baulandwidmungen zu den Grundsätzen des Oö. ROG 1994 waren diese der Grünlandwidmung zuzuführen. Daran konnte auch der Umstand nichts ändern, daß die Gemeinde Steyregg zum Zeitpunkt der Erlassung der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 33 offenbar noch über kein örtliches Entwicklungskonzept verfügte, das als

Grundlage der Flächenwidmungsplanung die längerfristigen Ziele und Festlegungen der örtlichen Raumordnung enthalten hätte. Denn durch §39 Abs3 erster Satz Oö. ROG 1994 wurden die Gemeinden verpflichtet, spätestens nach fünf Jahren nach Inkrafttreten des Oö. ROG 1994, also bis 1. Jänner 1999, ein örtliches Entwicklungskonzept zu beschließen. Da die hier relevante Flächenwidmungsplanänderung Nr. 33 bereits am 3. April 1998 rechtswirksam wurde, bestand zu diesem Zeitpunkt noch keine rechtliche Notwendigkeit, die Flächenwidmungsplanänderung an einem örtlichen Entwicklungskonzept auszurichten.

Der Gerichtshof bezweifelt aber auch nicht, daß die Voraussetzungen für die Rückwidmung der von der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 33 erfaßten Grundstücke laut den Aufzeichnungen des Ortsplaners im Zuge der Begehung und seines Lokalaugenscheines vom 26. Februar 1997 und 1. März 1997 so offenkundig sind, daß eine darüber hinausreichende Grundlagenforschung entbehrlich ist: Festgestellt wird die völlig unzulängliche Erschließung des Gebietes durch eine schmale Straße, die zum Teil nicht einmal befestigt ist und deren Befestigung einen hohen Finanzaufwand seitens der Gemeinde erfordern würde. Eine sonstige Infrastruktur fehlt völlig: Der Mangel einer öffentlichen Wasserleitung und eines öffentlichen Kanals würde ebenfalls unwirtschaftliche Aufwendungen der Gemeinde erfordern. Die Lage wird angesichts des Umstandes, daß die Grundstücke auf einem steil abfallenden Südhang liegen und "(e)igentlich teilweise Waldgrundstücke mit tatsächlichem Baumbestand" sind, für eine Bebauung als problematisch angesehen, und letztlich werden die Ziele des Raumordnungsgesetzes den Naturhaushalt, die Siedlungsstruktur, die Land- und Forstwirtschaft sowie die Verhinderung von Baulandsplittern (Zersiedelung) betreffend als "glatt verfehlt" (Hervorhebung im Original) bezeichnet.

Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer sind die Gründe für die Rückwidmung ihrer Grundstücke durchaus sachlicher Natur und werden getragen von den Grundsätzen und Zielen des Oö. ROG 1994. Daß der Mangel an Infrastruktur auch nahegelegene andere Grundstücke betrifft, die schon bebaut sind, begründet keine Gleichheitswidrigkeit der hier allein zu beurteilenden Rückwidmungen der Grundstücke der Beschwerdeführer. Der sachliche Unterschied erklärt sich sowohl aus der besonderen Lage der Grundstücke der Beschwerdeführer, die direkt in den ansonsten geschlossenen Waldgürtel vordringen, aber auch aus der von der Sache her gerechtfertigten Anordnung des §39 Abs3 zweiter Satz Oö. ROG 1994, wonach jene geltenden Baulandwidmungen, die "noch nicht der bestimmungsgemäßen Nutzung zugeführte Baulandflächen" (Hervorhebung durch den Gerichtshof) betreffen, einer besonderen Revisions- und eventuellen Rückwidmungspflicht unterliegen.

Angesichts der besonderen räumlichen Situation der Grundstücke der Beschwerdeführer und der raumordnungsrechtlich zwingenden Gründe für ihre Rückwidmung kann auch die ansonsten für Planänderungen gebotene Abwägung der öffentlichen Interessen an der Rückwidmung mit dem Interesse der Grundstückseigentümer an der baulandwidmungsgemäßen Nutzung ihrer Grundstücke entfallen. 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.

Die Rückwidmung der Grundstücke der Beschwerdeführer Nr. 568/3 und 568/7, KG Steyregg, von Bauland in Grünland widerspricht sohin weder dem Gleichheitssatz noch den Vorschriften des Oö. ROG 1994.

3. Die Beschwerdeführer sind daher in ihren Rechten nicht durch Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung verletzt worden. Das Verfahren hat aber auch nicht ergeben, daß die Beschwerdeführer in verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurden.

Die Beschwerden waren daher abzuweisen und antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof abzutreten.

Dies konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen werden.

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Flächenwidmungsplan, Vertrauensschutz

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2001:B214.1999

Dokumentnummer

JFT_09989381_99B00214_00

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at