jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vfgh Erkenntnis 2000/6/21 V2/00 ua

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.06.2000

**Index**

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8000 Raumordnung

**Norm**

B-VG Art18 Abs2
Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 17.12.87
Nö ROG 1976 §24

**Leitsatz**

Aufhebung von Teilen des Flächenwidmungsplans der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 17.12.87 betreffend die Umwidmung bestimmter Grundstücke von Bauland in Grünland; mangelnde Abwägung der öffentlichen Interessen mit jenen der Beschwerdeführer bei der Rückwidmung

**Spruch**

Die Verordnung der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 17. Dezember 1987, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm erlassen wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 31. Mai 1989, Z R/1-R-243/58, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13. Juni 1989 bis 29. Juni 1989, wird, soweit damit für die Grundstücke Nr. 2684/1, 2661/4, 2661/7, 2662/1 und 2662/4, KG Klosterneuburg, die Widmungs- und Nutzungsart "Grünland - landwirtschaftliche Nutzung" festgelegt wird, als gesetzwidrig aufgehoben.

Die Niederösterreichische Landesregierung ist zur unverzüglichen Kundmachung dieser Aufhebung im Landesgesetzblatt verpflichtet.

**Begründung**

Entscheidungsgründe:

I. Beim Verfassungsgerichtshof sind zu B1623/97 und B2293/98 Beschwerden anhängig, denen folgende Sachverhalte zugrundeliegen:

1. Zu B1623/97:

1.1. Im Jahr 1980 haben die Beschwerdeführer das als Bauland-Wohngebiet gewidmete Grundstück Nr. 2684/1, EZ 3335, KG Klosterneuburg, erworben. Mit Bescheid vom 14. September 1981, ZIV/1-2512-610-2/81-Ha. erteilte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Klosterneuburg gemäß §11 der NÖ Bauordnung die Bewilligung zur Abteilung u.a. der Grundstücke EZ 3404 und 4859, KG Klosterneuburg u. a. auf den Bauplatz A - Grundstück Nr. 2684/1. Gemäß Spruchpunkt 1. wurden die Abteilungswerber verpflichtet, die im Abteilungsplan mit gelber Farbe bezeichneten

Flächen gleichzeitig mit der Eintragung dieses Abteilungsbescheides im Grundbuch kostenlos und frei von in Geld ablösbaren Lasten sowie geräumt und gerodet in das öffentliche Gut abzutreten und mit dem Grundstück Nr. 3254/13 (Eichweg), EZ 4859, KG Klosterneuburg, zu vereinigen, wodurch eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 8.50 m geschaffen werden sollte. Laut Spruchpunkt 3. wurde den Abteilungswerbern gemäß §14 Abs1 NÖ Bauordnung für das Grundstück Nr. 2684/1 (Bauplatz A) ein Aufschließungsbeitrag von S 121.968,- vorgeschrieben. Im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 17. Dezember 1987 wurde das Grundstück der Beschwerdeführer als Grünland-landwirtschaftliche Nutzung umgewidmet. Mit Bescheid vom 10. April 1996 wies daher das Stadtamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg als Baubehörde erster Instanz den Antrag der Beschwerdeführer auf Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. 2684/1 wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan ab. Die dagegen erhobene Berufung wies der Gemeinderat am 4. Oktober 1996 als unbegründet ab. Mit dem angefochtenen Bescheid gab die Niederösterreichische Landesregierung der Vorstellung keine Folge.

1.2. Gegen diesen Vorstellungsbescheid wendet sich die Beschwerde, in der die Beschwerdeführer die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter (Art83 Abs2 B-VG), auf ein faires Verfahren (Art6 EMRK), auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG) sowie auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG) und in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm, nämlich des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 17. Dezember 1987, geltend machen und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragen.

1.3. Die Niederösterreichische Landesregierung legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie einerseits auf das Erkenntnis VfSlg. 14.643/1996 und andererseits auf den Umstand hinweist, dass das Gebiet um das Grundstück nicht durchgängig, sondern bloß aufgelockert bebaut sei. Die belangte Behörde beantragt die Abweisung der Beschwerde.

1.4. Die Stadtgemeinde Klosterneuburg legte die Akten betreffend das Zustandekommen des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 17. Dezember 1987 unvollständig vor, erstattete jedoch keine Äußerung. Nach telefonischer Aufforderung durch den Verfassungsgerichtshof, Plandokumente vorzulegen, aus denen die Breite des Eichwegs vor der Geltung des erwähnten Flächenwidmungsplanes hervorgehe, übermittelte die Stadtgemeinde Klosterneuburg die Kopie des Ausschnittes eines nicht näher bezeichneten Plandokumentes im Maßstab 1:10.000 und teilte mit, dass daraus Straßenbreiten nicht zu erkennen seien.

2. Zu B2293/98:

2.1. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der Grundstücke Nr. 2662/4 und 2661/4, EZ 5599, und Nr. 2662/1 und 2661/7, EZ 5601, KG Klosterneuburg, die im Flächenwidmungsplan 1966 als Bauland-Wohngebiet gewidmet waren. Anlässlich der Schaffung des Bauplatzes Grundstück Nr. 2661/4 (Bauplatz B) wurden die damaligen Abteilungswerber mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 2. Oktober 1975, ZIV/1-2267-610-2-A/75-Ha., verpflichtet, das an den Eichweg angrenzende Grundstück Nr. 2685/3 in das öffentliche Gut abzutreten (Spruchpunkt 1). Gemäß §14 Abs1 NÖ Bauordnung wurden die Abteilungswerber verpflichtet, für das Grundstück Nr. 2661/4 einen Aufschließungsbeitrag in der Höhe von S 91.254,- zu erbringen. Die Schaffung des Bauplatzes 2661/7 wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 8. Oktober 1975, ZIV/1-2267-610-2/B/75-Ha., bewilligt. Im Punkt 2. des Spruches wird u.a. auf die Abtretungsverpflichtung aufgrund des Bescheides vom 2. Oktober 1975 verwiesen. Den Abteilungswerbern wurde laut Spruchpunkt 4. des Bescheides vom 8. Oktober 1975 für die Schaffung des Grundstückes Nr. 2661/7 (Bauplatz D) ein Aufschließungsbeitrag von S 37.594,- vorgeschrieben. Im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 17. Dezember 1987 wurden die Grundstücke als Grünland-landwirtschaftliche Nutzung umgewidmet. Der Antrag der Beschwerdeführer auf Bauplatzerklärung dieser Grundstücke wurde daher am 7. Jänner 1997 vom Stadtamt Klosterneuburg abgewiesen, da die Widmung Grünland-landwirtschaftliche Nutzung der Bauplatzerklärung entgegenstehe. Die Berufungen der Beschwerdeführer wurden vom Gemeinderat abgewiesen; den dagegen erhobenen Vorstellungen gab die Niederösterreichische Landesregierung keine Folge.

2.2. Dagegen wendet sich die Beschwerde, in der die Beschwerdeführer die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG) sowie auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG) und in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm behaupten und die

kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragen.

2.3. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie den angefochtenen Bescheid verteidigt und die Abweisung der Beschwerde beantragt. Die Beschwerdeführer erstatteten darauf eine Replik und treten den Argumenten der belangten Behörde entgegen.

3. Aus Anlass dieser Beschwerden hat der Verfassungsgerichtshof am 2. Dezember 1999 beschlossen, gemäß Art139 Abs1 B-VG die Gesetzmäßigkeit der Verordnung der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 17. Dezember 1987, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm erlassen wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 31. Mai 1989, Z R/1-R-243/58, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13. Juni 1989 bis 29. Juni 1989, soweit damit für die Grundstücke Nr. 2684/1, 2661/4, 2661/7, 2662/1 und 2662/4, KG Klosterneuburg, die Widmung Grünland festgelegt wird, von Amts wegen zu prüfen.

Der Verfassungsgerichtshof ist im Einleitungsbeschluss vorläufig davon ausgegangen, dass die Beschwerden zulässig sind, die belangte Behörde die in Rede stehende Verordnung bei Erlassung der angefochtenen Bescheide angewendet hat und er zur Beurteilung der Beschwerden die in Prüfung gezogene Verordnung anzuwenden hätte.

4. Aus folgenden Gründen hegte der Verfassungsgerichtshof jedoch Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 17. Dezember 1987:

"Nach den unwidersprochen gebliebenen Behauptungen der Beschwerdeführer zu B1623/97 haben diese anlässlich der Bewilligung der Grundabteilung durch Schaffung des Bauplatzes 2684/1 Grundflächen zur Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Breite von 8,50 m abgetreten (Bescheid des Stadtamtes vom 14. September 1981, IV/1-2512-610-2/81-HA). Weiters wurde ihnen aus Anlass der Grundabteilung ein Beitrag zu den Herstellungskosten der Fahrbahn, des Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Straßenbeleuchtung gemäß §14 Abs1 NÖ BO in der Höhe von S 121.968,-

vorgeschrieben, der auch entrichtet wurde. Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die Grundabtretung gesetzmäßig erfolgte. Gemäß §13 Abs1 der zum Zeitpunkt der Bewilligung der Grundabteilung geltenden NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200-0, (die Novelle LGBl. 8200-1 trat am 1. Jänner 1982 in Kraft) waren jene im Bauland gelegenen Grundstücke oder Grundstücksteile, die nach den Straßenfluchtlinien zu den öffentlichen Verkehrsflächen gehören, aus Anlass der Grundabteilung frei von Kosten und in Geld ablösbaren Lasten in das öffentliche Gut zu übertragen und dem Straßenerhalter geräumt und frei von Baulichkeiten im vorgeschriebenen Niveau zu übergeben. Für das Ausmaß der Grundabtretung waren also die Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundflächen (§2 Z23 leg. cit.) maßgebend.

Die Straßenfluchtlinien waren gemäß §4 Abs1 Z1 leg. cit. im Bebauungsplan festzulegen. Die Mindestbreite einer Aufschließungsstraße betrug gemäß §6 Abs4 leg. cit. 8,50 m. Die Verkehrsfläche selbst war gemäß §15 NÖ ROG 1976, LGBl. 8000-0, im Flächenwidmungsplan festzulegen.

Ein Bebauungsplan, aus dem die Straßenfluchtlinien des Eichweges zum Zeitpunkt der Bewilligung der Grundabteilung ersehen werden können, wurde dem Verfassungsgerichtshof nicht vorgelegt. Der Verfassungsgerichtshof geht daher vorläufig davon aus, dass sich im Zeitpunkt der Verpflichtung zur Grundabtretung das Ausmaß der Abtretungsverpflichtung - nämlich zur Schaffung einer 8,50 m breiten Verkehrsfläche - entweder aus einem Bebauungsplan oder - weil die Straßenbreite infolge des Maßstabes des Flächenwidmungsplanes 1966 nicht erkennbar war (die Strichstärke von 1 mm im Plan entspricht 10 m in der Natur) - unmittelbar aus §6 Abs4 NÖ BO ergab.

Nach den unwidersprochen gebliebenen Behauptungen der Beschwerdeführer wurde die Verkehrsfläche in der Folge tatsächlich hergestellt.

Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 17. Dezember 1987 ist der Eichweg im südlichen Teil als Wohnsiedlungsstraße (mit Breiten von 6,60 m bis 7,30 m) festgelegt. Der nordöstliche Teil des Eichweges mit einer Breite von 8,00 m wurde als Wohnweg ausgewiesen. Jene Grundstücke, die an den als Wohnsiedlungsstraße ausgewiesenen südlichen Teil des Eichweges angrenzten, wurden als Bauland-Wohngebiete ausgewiesen. Die an den als Wohnweg ausgewiesenen nordöstlichen Teil des Eichweges angrenzenden Grundstücke wurden - soweit sie unverbaut waren - als Grünland-landwirtschaftliche Nutzung, und soweit darauf bereits Bauten errichtet waren teilweise (z.B. auf den Parzellen 2665/4 und 2664/1) als Grünland-erhaltenswerte Bauten gewidmet.

Der Erläuterungsbericht zum örtlichen Raumordnungsplan begründet die beabsichtigte Umwidmung folgendermaßen:

'KG Klosterneuburg

Bl. 8/1 und 80/3

Nr. 11

Gebiet südwestl. Gschwendt bis Eichweg, Parz. 2652 bis 2669/5 (excl. Baulandstreifen und Eichweg 2682/2 bis 2665/7) und Gebiet südl. des Eichweges Parz. 2684/1 bis Himmelweg Parz. Nr. 2686/18.

Gründe für Baulandumwidmungen:

-

Vermeidung von teurer Aufschließung durch Ingenieurbaumaßnahmen wie Böschungsbefestigung.

-

1966 waren diese Gebiete als Bauland gewidmet, wobei die Art der Bebauungsweise, im Sinne von Sommerwohngebieten, wesentlich eingeschränkt war. Allmählich wurden sie in schlecht gelegene und mangelhaft aufgeschlossene Dauerwohnsiedlungen umgewandelt. Im Hinblick auf die umfangreichen, zusätzlichen Aufschließungsmaßnahmen in diesem Bereich, wurde Baulandwidmung zurückgenommen. Der vorhandene rechtliche Baubestand wurde durch die Festlegung 'Geb' entsprechend abgesichert.

-

Vermeidung weiterer Besiedelung auf exponierten Hanglagen, die für das Orts- und Landschaftsbild typisch und charakteristisch sind.

(Freihalten von Bebauung bestimmter Straßenabschnitte, die für ihre besonders schöne Aussicht bemerkenswert sind.)'

In den vorgelegten Akten befindet sich ein 'Verkehrstechnisches Gutachten' eines Sachverständigen der für Angelegenheiten der Verkehrstechnik zuständigen Abteilung des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung vom 19. November 1987, der zum Eichweg folgenden Befund aufnahm:

'2-2) Eichweg: Entlang des Eichweges war bisher zwischen der Gemeindestraße Gschwendt und dem Himmelweg beidseitig Bauland gewidmet. Nunmehr soll ab Himmelweg auf eine Länge von ca 150 m in Richtung Gschwendt auf Grünland zurückgewidmet werden. Die bereits bewilligten Gebäude werden als Geb ausgewiesen.

Im Bereich der verbleibenden Baulandwidmung, d.i. auf eine Länge von ca 100 m von Gschwendt aus, ist Eichweg als teilweise asphaltierter 2-3 m breiter Fahrweg mit einer Steigung von ca 10 % und 2-3 m breiten Straßenböschungen in der Natur vorhanden. Der Eichweg ist durch ein Fahrverbot 'ausgenommen Anrainerverkehr' gekennzeichnet. Die Fortsetzung Richtung Himmelweg ist als geschotterter Feldweg gegeben.'

In seinem Gutachten kommt der Sachverständige zu folgenden Schlüssen:

'3-2) Eichweg: Die Gemeindestraße Eichweg erfüllt von der Gemeindestraße Gschwendt her nicht die im Sinne des §20 der BOFN.Ö. zu verlangenden Verkehrserfordernisse. Es ist daher festzuhalten, dass im nördlichen Teil des Eichweges bereits jetzt ein Bauverbot besteht.'

Zu den Einwendungen der Beschwerdeführer zu B1623/97 (Stellungnahme lfd. Nr. 394) ist vom Stadtbauamt Klosterneuburg folgendes festgehalten:

'Aufgrund des Planungszieles und der fehlenden gemäß §20 der BO für NÖ 1976 jedoch erforderlichen Verkehrserschließung soll der vorliegende Entwurf nicht abgeändert und die Stellungnahme nicht berücksichtigt werden.'

Dieser Vermerk, der kein Datum aufweist, wurde offenbar vor Beschlussfassung über den Flächenwidmungsplan angelegt.

Gemäß §20 Abs1 NÖ BO 1976 in der Fassung LGBl. 8200-4 bestand im Bauland ein Bauverbot, solange die der Aufschließung eines Bauplatzes dienende Verkehrsfläche den Verkehrserfordernissen nicht entspricht oder mit dem Straßennetz nicht in Verbindung steht. Der Verfassungsgerichtshof geht zunächst vorläufig davon aus, dass ein

Bauverbot gemäß §20 Abs1 eine Baubewilligung bis zur Herstellung der Straße zu verhindern, aber nicht eine Umwidmung von Bauland in Grünland rechtzufertigen vermag.

Dazu kommt, dass zwischen dem Ausmaß der seinerzeitigen Grundabtretung, der behaupteten Herstellung einer 8,50 m breiten Straße und dem verkehrstechnischen Gutachten vom 19. November 1987, das von einem 2-3 m breiten Fahrweg spricht, ein auffälliger Widerspruch zu bestehen scheint.

Aus den dem Verfassungsgerichtshof vorgelegten Unterlagen ist nicht erkennbar, dass die dem Flächenwidmungsplan vom 17. Dezember 1987 vorangegangene Grundlagenforschung ergeben hätte, die Festlegung der Widmungs- und Nutzungsart im Flächenwidmungsplan 1966 Bauland-Wohngebiet sei im Hinblick auf die sich aus §14 Abs2 Z5 NÖ ROG 1976 explizit ergebende Verpflichtung, Wohnbauland durch Verkehrsflächen zu erschließen, gesetzwidrig gewesen, weil eine Verkehrserschließung zum Zeitpunkt der Festlegung der Baulandwidmung nicht möglich war.

Der Verfassungsgerichtshof hegt das weitere Bedenken, dass die Umwidmung des Grundstückes 2684/1 der Beschwerdeführer zu B1623/97 und der Grundstücke 2661/4, 2661/7, 2662/1 und 2662/4 der Beschwerdeführer zu B2293/98 deshalb gesetzwidrig erfolgte, weil der Gemeinderat bei der Auswahl der Grundstücke, die von Bauland-Wohngebiet in Grünland-landwirtschaftliche Nutzung rückgewidmet werden sollten, keine Abwägung der öffentlichen Interessen, kostspielige Ausbaumaßnahmen beim Eichweg zu vermeiden, mit den Interessen der Grundeigentümer, die ihre Grundstücke zum Baulandpreis erwarben, Grundstücksteile zur Herstellung einer Aufschließungsstraße abgetreten und einen Beitrag zur Herstellung der Fahrbahn, des Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Straßenbeleuchtung in Höhe von S 121.968,- geleistet haben, an der Aufrechterhaltung der Baulandwidmung, vorgenommen hat. Eine Interessenabwägung wäre auf Grund der zum Zeitpunkt der Umwidmung bestehenden Entschädigungsregelungen des §24 NÖ ROG notwendig gewesen (vgl. VfSlg. 13.282/1992).

Die vorliegenden Umwidmungen unterscheiden sich von den im Erk. VfSlg. 14.643/1996 behandelten Fällen dadurch, dass die Rückwidmung dort zur Erhaltung eines letzten Grünstreifens erfolgte, also eine landschaftsplanerische Maßnahme zur Erhaltung bestehender Wienerwaldflächen gesetzt wurde, während die vorliegenden Umwidmungen vorwiegend vom Motiv getragen sein dürften, einen weiteren Ausbau des Eichweges zu vermeiden.

Im Verordnungsprüfungsverfahren wird schließlich zu prüfen sein, ob die seinerzeitige Festlegung einer Verkehrsfläche als gesetzwidrige Planung zu beurteilen ist, deren Korrektur im Sinne einer gesetzmäßigen Festlegung zulässig ist (vgl. VfSlg. 12.555/1990)."

5. Die Stadtgemeinde Klosterneuburg legte weitere Verwaltungsakten vor (u.a. Auszüge aus den Verbauungsvorschriften vom 2. Dezember 1966, Auszüge aus dem Erläuterungsbericht zum örtlichen Raumordnungsprogramm) und erstattete eine Äußerung, in der sie die in Prüfung stehende Verordnung mit folgenden Argumenten verteidigt:

Aus dem Flächenwidmungsplan 1966 sei die Straßenbreite des Eichwegs nicht zu erkennen. Eine Fahrbahnbreite von 8,5 m ergebe sich weder aus dem örtlichen Raumordnungsprogramm 1966 noch aus dem Planungsziel, weshalb im Flächenwidmungsplan vom 17. Dezember 1987 die tatsächliche Breite der vorhandenen Fahrbahn im Ausmaß von 2-3 m berücksichtigt wurde, die auch Böschungen und Nebenflächen beinhalte. Die Beschwerdeführer zu B1623/97 hätten "eine entsprechende Abtretungsverpflichtung ... mittels Grundteilung für eine Straßenausbaubreite auf 8,5 m herbeigeführt", was von der Stadt Klosterneuburg aber "nicht gewollt" gewesen sei. Die Stadt Klosterneuburg habe von den Beschwerdeführern die Herstellung des Straßenniveaus auch nie verlangt, woraus klar hervorgehe, dass weder in Folge der Grundabtretung noch "sonst wann" ein Straßenausbau erfolgt sei.

Die Vorschreibung der Aufschließungsabgabe sei zwingende Folge der Grundabtretung gewesen. Ein Entschädigungsverfahren betreffend die Beschwerdeführer zu B1623/97 zur Refundierung der Aufschließungsabgabe sei anhängig. Hinsichtlich der Beschwerdeführer zu B2293/98 sei nach Wissensstand der Stadt Klosterneuburg ein Entschädigungsverfahren gemäß §24 NÖ Raumordnungsgesetz zwar eingeleitet worden, werde derzeit aber nicht betrieben.

Weiters führt die Stadtgemeinde Klosterneuburg aus, dass der Entwurf des Flächenwidmungsplanes nicht nur wegen der fehlenden Verkehrserschließung, sondern auch "aufgrund des Planungszieles" nicht abgeändert worden sei. Der Gemeinderat habe sich mit den Einwendungen auseinander gesetzt und auch Interessenabwägungen vorgenommen,

was sich insbesondere aus dem Erläuterungsbericht ergebe, in dem die Frage von Entschädigungen eingehend behandelt worden sei. Der Voranschlag und Rechnungsabschluss für 1989 habe 5 Mio S für Entschädigungen vorgesehen, die Voranschläge von 1990 bis 1996 haben jährlich 12 Mio S für allfällige Entschädigungen vorgesehen.

Das Motiv der Umwidmung der in Rede stehenden Grundstücke sei nicht die Vermeidung des Straßenausbaus des Eichwegs gewesen, sondern die Stadt Klosterneuburg sei verpflichtet gewesen, die "Wienerwald-Deklaration" vom 8. Mai 1987 - die in zeitlichem und inhaltlich untrennbarem Zusammenhang mit der in Prüfung gezogenen Verordnung stehe - durch geeignete Beschlüsse in die Praxis umzusetzen. Dies ergebe sich eindeutig auch aus den Wortmeldungen, die in den Gemeinderatsprotokollen "leider nur stark verkürzt dokumentiert" seien. Auf Grund des großen Umfangs der Verordnung seien in Begehungen, Ausschusssitzungen und Fachbeiräten vorgenommene Interessenabwägungen nicht im Detail protokolliert worden. Umfangreiche Überlegungen hätten in den Texten des Gemeinderatsbeschlusses vom 17. Dezember 1987 nur in Stich- oder Schlagworten ihren Niederschlag gefunden, "die zumindest nach dem Inhalt des Erläuterungsberichtes als untrennbare(r) Bestandteil dieses Gemeinderatsbeschlusses und der Wienerwald-Deklaration beurteilt werden" müssten.

Vorrangige Motive des Gemeinderats seien die obersten generellen Planungsziele, die auch im Erläuterungsbericht zum örtlichen Raumordnungsprogramm (Seite 386) aufscheinen.

Die Grundstücke der Beschwerdeführer in den Anlassverfahren würden in einem Randzonenbereich mit lockerer Bebauung liegen. Es sei auf die landschaftliche und örtliche Situation Bedacht zu nehmen und der weiteren Zersiedelung des Wiederwaldes durch Rückwidmung von Bauland entgegenzutreten gewesen.

6. Die Niederösterreichische Landesregierung legte weitere Verwaltungsakten betreffend das Zustandekommen des örtlichen Raumordnungsprogramms vom 17. Dezember 1987 vor und erstattete ebenfalls eine Äußerung, in der sie beantragt, dass die in Prüfung stehende Verordnung nicht als gesetzwidrig aufgehoben werde.

Zusammengefasst bringt sie Folgendes vor:

Da im Jahr 1981 kein Bebauungsplan in Geltung gestanden sei, habe sich die Grundabtretungsverpflichtung der Beschwerdeführer zu B1623/97 aus §6 Abs4 der NÖ Bauordnung 1976 ergeben. Die Verkehrsfläche Eichweg sei nicht hergestellt worden und der Eichweg befinde sich im selben Zustand, der anlässlich der Rückwidmung im Jahr 1987 vom verkehrstechnischen Amtssachverständigen der Niederösterreichischen Landesregierung am 19. November 1987 beschrieben worden sei. Dies habe die Aufsichtsbehörde auch anlässlich eines Lokalaugenscheins festgestellt, "wobei allenfalls die Asphaltdecke anlässlich der Verlegung der Wasserleitung erneuert worden" sei. Der Eichweg führe zu einem erheblichen Teil über Privatgrundstücke und für seine im Grünland gelegene Fortsetzung seien außer den von den Beschwerdeführern zu B1623/97 und einem schmalen Grundstücksstreifen von den Grundstücken der Beschwerdeführer zu B2293/98 keine weiteren Grundabtretungsverpflichtungen durchgeführt worden.

Weiters weise der von der Gemeindestraße "Geschwendt" abzweigende Eichweg jedenfalls eine Straßensteigung von mehr als 12 % auf, weshalb er zur Erschließung von Bauland ungeeignet sei. Die Erschließung der ehemaligen Baulandbereiche sei wegen extremer Hangsicherungen als äußerst unwirtschaftlich zu qualifizieren, und die Belassung der noch unverbauten Baulandbereiche anlässlich der erstmaligen Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes im Jahr 1987 hätte §15 Abs3 Z5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 idF LGBl. 8000-2 widersprochen. Daher habe man ausschließlich jene Bereiche des Eichweges im Bauland-Wohngebiet belassen, die bereits lückenlos bebaut waren, weshalb eine Rückwidmung unter diesem Aspekt keinen Sinn ergeben hätte.

Die Niederösterreichische Landesregierung stimmt den Bedenken des Verfassungsgerichtshofes zu, dass ein Bauverbot gemäß §20 Abs1 der NÖ Bauordnung 1976 eine Baubewilligung bis zur Herstellung der Straße verhindern hätte können. Allerdings sei für den steilen Bereich des Eichweges im verbauten Gebiet eine Verbesserung der Verkehrserschließung, die insbesondere aus einer Verbreiterung der Fahrbahn hätte bestehen müssen, im Hinblick auf fehlende Anlässe zur Straßengrundabtretung - wenn überhaupt - nur im Enteignungswege erreichbar gewesen.

Darüber hinaus weist die Niederösterreichische Landesregierung darauf hin, dass die Herstellung einer 8,5 m breiten Straße "lediglich in der Katastralmappe und auch dort nur für den relativ kurzen Bereich entlang des Grundstückes Nr. 2684/1 ..., jedoch nicht in der Natur" existiere. Die Beschwerdeführer zu B2293/98 hätten weder Straßengrund abgetreten noch Aufschließungsabgaben bezahlt. Die von den Beschwerdeführern im Fall B1623/97 geleistete Aufschließungsabgabe sei von der Stadtgemeinde Klosterneuburg rückerstattet worden.

Die vorliegenden Fälle würden sich nicht vom Erkenntnis VfSlg. 14.643/1996 unterscheiden, zumal der Verordnungsgeber zum Schutz des Wienerwaldes vor Zersiedelung verpflichtet gewesen sei. Die im Prüfungsbeschluss wiedergegebene Erledigung der Einwendungen der Beschwerdeführer zu B1623/97 stelle nur ein abschließendes Resümee hinsichtlich dieses Rückwidmungsfalles dar, wobei dem Gemeinderat anlässlich der Beschlussfassung die "grundsätzliche Planungssituation und Problematik" bewusst gewesen sei und eingehend erörtert und diskutiert worden sei.

Im Hinblick auf den Widerspruch zu §15 Abs3 Z5 NÖ ROG 1976 (Steigungsverhältnisse des Eichwegs) könne man die bekämpfte Rückwidmung auch als Korrektur einer gesetzwidrigen Planung (VfSlg. 12.555/1990) sehen.

Die Rückwidmungen seien folglich nicht zum Zweck der Verhinderung eines weiteren Ausbaus des Eichwegs erfolgt, sondern hätten eine - der "Wienerwald-Deklaration" widerstreitende - Zersiedelung in einer peripheren Lage des Landschaftsschutzgebietes verhindern sollen.

7. Die Beschwerdeführer zu B2293/98 erstatteten ebenfalls eine Äußerung, in der sie u.a. vorbringen, dass die Steigung des Eichweges nach dem Gutachten des Verkehrssachverständigen vom 19. November 1987 nur 10 % betrage. Die maximale Steigung weise der Eichweg in einem Bereich auf (Serpentine zur Gemeindestraße Gschwendt), der noch heute als Bauland gewidmet sei, und das steile Straßenstück diene auch heute der Erschließung von Bauland und der Zufahrt zu dort gelegenen Häusern. Die Bestimmung des §15 NÖ Raumordnungsgesetz rechtfertige es zwar, die Neuwidmung schwer erschließbarer Gründe als Bauland wegen des Aufwands der Neuerrichtung einer Straße zu verweigern, nicht aber ein bereits bestehendes, verbautes, durch eine Straße bereits erschlossenes Bauland in Grünland rückzuwidmen.

Die Zufahrt zur Liegenschaft der Beschwerdeführer sei auch von der Einmündung des Eichwegs in die Höhenstraße möglich, wo fast keine Steigung vorliege.

Zur Frage der Vermeidung einer Zersiedelung bringen die Beschwerdeführer vor, dass ihr Grundstück eine Baulücke darstelle, da die Nachbarliegenschaft in Richtung Höhenstraße bereits verbaut sei. Außerdem sei es gleichgültig, ob die Baulücke durch ein Einfamilienhaus geschlossen werde, da die dort gelegenen Häuser auf Grund ihrer Hanglage und des dichten Baumbestandes in der Gegend von der Höhenstraße aus ohnehin nicht gesehen werden könnten.

Die Beschwerdeführer bestreiten das Vorbringen der Niederösterreichischen Landesregierung, dass sie ihr Grundstück weder zu Baulandpreisen erworben noch Aufschließungsabgaben bezahlt hätten. Vielmehr hätten die Beschwerdeführer die Liegenschaft im Jahr 1974 um 1,2 Mio S gekauft, und es seien ihnen Aufschließungsbeiträge in der Höhe von rund 130.000,- S sowie die Abtretung eines Grundstücksstreifens in das öffentliche Gut vorgeschrieben worden.

Das Vorbringen der Stadtgemeinde Klosterneuburg, wonach ein Entschädigungsverfahren gemäß §24 NÖ ROG zwar eingeleitet worden sei, derzeit aber nicht weiter betrieben werde, sei zumindest missverständlich. Aus einem - dem Verfassungsgerichtshof vorgelegten - Schreiben des Stadtamtsdirektors der Stadtgemeinde Klosterneuburg gehe hervor, dass nach (alter) Gesetzeslage keine Entschädigung für die durch die Umwidmung bewirkte Entwertung der Liegenschaft möglich sei.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die vorläufigen Annahmen des Verfassungsgerichtshofes, dass die zu B1623/97 und B2293/98 protokollierten Beschwerden zulässig sind und die in Prüfung gezogene Verordnung bei ihrer Behandlung präjudiziell ist, haben sich als zutreffend erwiesen.

2. Auch die vorläufigen Bedenken des Verfassungsgerichtshofes gegen die Gesetzmäßigkeit der in Rede stehenden Verordnung treffen zu:

2.1. Die Niederösterreichische Landesregierung hat bestätigt, dass im Jahr 1981 kein Bebauungsplan in Geltung gestanden ist, weshalb sich die Grundabtretungsverpflichtung der Beschwerdeführer zu B1623/97 unmittelbar aus §6 Abs4 der NÖ Bauordnung 1976 ergab.

2.2. Im Prüfungsbeschluss ist der Verfassungsgerichtshof davon ausgegangen, dass in Folge der Grundabtretung die öffentliche Verkehrsfläche Eichweg tatsächlich hergestellt worden ist. Die Stadtgemeinde Klosterneuburg hält dem entgegen, dass der Straßenausbau nie erfolgt sei und die Abtretungsverpflichtung von den Beschwerdeführern zu

B1623/97 "herbeigeführt", von der Stadt Klosterneuburg aber "nicht gewollt" gewesen sei. Die Verpflichtung zur Entrichtung der Aufschließungsabgabe sei zwingende Folge der Grundabtretung gewesen. Auch die Niederösterreichische Landesregierung bringt vor, dass die Verkehrsfläche Eichweg nicht hergestellt worden sei und sich im selben Zustand wie 1987 befinde. Andererseits weist die Niederösterreichische Landesregierung darauf hin, dass anlässlich eines Lokalaugenscheins festgestellt worden sei, dass "allenfalls" die Asphaltdecke anlässlich der Verlegung der Wasserleitung erneuert worden sei.

Für den Verfassungsgerichtshof ergibt sich daraus, dass der Eichweg im Bereich der Grundstücke der Beschwerdeführer jedenfalls asphaltiert und die Grundstücke daher zumindest teilweise aufgeschlossen sind. Die im südlichen Bereich an den Eichweg (Wohnsiedlungsstraße) angrenzenden Grundstücke sind als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen. Die an den nordöstlichen Teil des Eichwegs (Wohnweg) angrenzenden Grundstücke wurden, soweit sie unverbaut waren, als Grünland-landwirtschaftliche Nutzung, soweit bereits Bauten errichtet waren, teilweise als Grünland-erhaltenswerte Bauten gewidmet. Die Steigung des Eichwegs ist in jenem Bereich am stärksten, in dem die angrenzenden Grundstücke als Bauland-Wohngebiet gewidmet sind. Das Vorbringen der Niederösterreichischen Landesregierung, wonach der von der Gemeindestraße Gschwendt abzweigende Eichweg jedenfalls eine Straßensteigung von mehr als 12 % aufweise, weshalb er zur Erschließung von Bauland ungeeignet sei, steht im Widerspruch zum Gutachten des verkehrstechnischen Sachverständigen, wonach die Steigung in diesem Bereich "ca. 10 %" betrage. Darüber hinaus werden über dieses steilste Stück des Eichwegs Grundstücke erschlossen, die die Widmung Bauland-Wohngebiet aufweisen.

2.3. Es ist daher für den Verfassungsgerichtshof nicht nachvollziehbar, weshalb die Aufschließung der Grundstücke der Beschwerdeführer nicht ebenfalls über den Eichweg erfolgen kann.

3. Das Vorbringen der Niederösterreichischen Landesregierung zur Frage der erfolgten Grundabtretungen ist in sich widersprüchlich:

Einerseits räumt die Niederösterreichische Landesregierung ein, dass ein schmaler Grundstückstreifen der Beschwerdeführer zu B2293/98 abgetreten werden musste. Andererseits wird in der Äußerung vorgebracht, dass die Beschwerdeführer zu B2293/98 weder Straßengrund abgetreten noch Aufschließungskosten bezahlt hätten, ein Vorbringen, das in Widerspruch zu den unter den Punkten I.1.1. und I.2.1. erwähnten Bescheiden steht. Die Stadtgemeinde Klosterneuburg bringt zu dieser Frage vor, dass nach ihrem "Wissensstand" hinsichtlich der Beschwerdeführer zu B2293/98 ein Entschädigungsverfahren gemäß §24 NÖ ROG anhängig sei. Die Beschwerdeführer zu B2293/98 bringen in ihrer Replik vor, dass sie einen Grundstücksstreifen abtreten und Aufschließungskosten in Höhe von rund 130.000,- S leisten mussten, ein Vorbringen, das durch die oben angeführten Bescheide belegt ist.

Der Verfassungsgerichtshof nimmt daher als erwiesen an, dass die Beschwerdeführer zu B2293/98 bzw. ihre Rechtsvorgänger einen Grundstücksstreifen abgetreten haben und verpflichtet wurden, einen Aufschließungsbeitrag zur Herstellung der Verkehrsfläche Eichweg zu leisten.

4. Das vorläufige Bedenken des Verfassungsgerichtshofes, dass der Gemeinderat bei der Auswahl der Grundstücke, die von Bauland-Wohngebiet in Grünland-landwirtschaftliche Nutzung rückgewidmet werden sollten, keine Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen und jenen der betroffenen Grundeigentümer vorgenommen hat, trifft zu. Selbst wenn die Voranschläge der Stadtgemeinde für 1989 bis 1996 Beträge zur Zahlung von Entschädigungen vorgesehen haben, so war dennoch eine konkrete Interessenabwägung bei der Rückwidmung unter den in Betracht kommenden Grundstücken vorzunehmen, zumal gemäß §24 NÖ ROG 1976 in der zum Zeitpunkt der Umwidmung geltenden Fassung im Fall des Ausschlusses oder der Verringerung der Bebaubarkeit nur jene Aufwendungen zu ersetzen waren, die im Hinblick auf die bisherige Widmungs- oder Nutzungsart getätigt wurden. Im Hinblick darauf, dass die an den südlichen (steilsten) Teil des Eichwegs angrenzenden Grundstücke weiterhin eine Baulandwidmung aufweisen, die Beschwerdeführer die Grundstücke einerseits zu Baulandpreisen erwarben, andererseits Grund abtreten und Aufschließungskosten leisten mussten, ist die Auswahl ihrer Grundstücke zur Rückwidmung in Grünland nicht sachlich gewesen.

Aus dem - von der Stadtgemeinde Klosterneuburg vorgebrachten - Argument, dass vorgenommene Interessenabwägungen nicht im Detail protokolliert worden seien und umfangreiche Überlegungen in den Texten des Gemeinderatsbeschlusses vom 17. Dezember 1987 nur in Stich- oder Schlagworten ihren Niederschlag gefunden

hätten, die "zumindest nach dem Inhalt des Erläuterungsberichtes als untrennbare(r) Bestandteil dieses Gemeinderatsbeschlusses und der Wienerwald-Deklaration beurteilt werden" müssten, ist für die Rechtfertigung der Umwidmungen nichts zu gewinnen.

5. Es ließ auch die der in Prüfung gezogenen Verordnung vorangegangene Grundlagenforschung nicht erkennen, dass die Festlegung der Widmungs- und Nutzungsart Bauland-Wohngebiet im Flächenwidmungsplan 1966 gesetzwidrig gewesen sei, weil eine Verkehrserschließung zum Zeitpunkt der Festlegung der Baulandwidmung nicht möglich war.

6. Die Niederösterreichische Landesregierung verteidigt die in Rede stehende Verordnung weiters mit der notwendigen Verhinderung der Zersiedelung und dem notwendigen Schutz des Wienerwaldes. Wie bereits oben dargelegt wurde, hätte die Gemeinde bei der Rückwidmung von Baulandgrundstücken in Grünland jedoch dieses öffentliche Interesse mit den Interessen der Grundeigentümer ausreichend abwägen müssen. Aus diesem Grund stellt die sich aus der Wienerwald-Deklaration (einer von der mit Vereinbarung, LGBl. 0800-0, zwischen den Ländern Burgenland, Niederösterreich und Wien eingerichteten Planungsgemeinschaft erarbeiteten Empfehlung) ergebende Zielsetzung, die Zersiedelung zu vermeiden, keine ausreichende sachliche Rechtfertigung der Rückwidmung dar, zumal die Interessen der Beschwerdeführer nicht ausreichend berücksichtigt worden sind.

Aus all diesen Gründen war die genannte Verordnung aufzuheben.

7. Die Verpflichtung der Niederösterreichischen Landesregierung zur Kundmachung dieser Aufhebung stützt sich auf Art139 Abs5 B-VG.

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

**Schlagworte**

Baurecht, Raumordnung, Flächenwidmungsplan, Interessenabwägung

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:2000:V2.2000

**Dokumentnummer**

JFT_09999379_00V00002_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at