

TE Vfgh Erkenntnis 2025/12/2 V229/2025

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.12.2025

Index

L80 Raumordnung

Norm

B-VG Art139 Abs1 Z1

Nö ROG 1976 §5, §19, §22

Nö ROG 2014 §53

Nö BauO 1976 §113

Nö BauO 1996 §77, §78

Nö Raumordnungsprogramm 1976 §22

Örtliches Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 29.09.2000 §1, §3

VfGG §7 Abs1

1. B-VG Art. 139 heute
 2. B-VG Art. 139 gültig ab 01.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
 3. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 4. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 5. B-VG Art. 139 gültig von 30.11.1996 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 659/1996
 6. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.1991 bis 29.11.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
 7. B-VG Art. 139 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
 8. B-VG Art. 139 gültig von 21.07.1962 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 205/1962
 9. B-VG Art. 139 gültig von 19.12.1945 bis 20.07.1962 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 10. B-VG Art. 139 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
-
1. VfGG § 7 heute
 2. VfGG § 7 gültig ab 22.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 16/2020
 3. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 21.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2014
 4. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2014
 5. VfGG § 7 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
 6. VfGG § 7 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
 7. VfGG § 7 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 8. VfGG § 7 gültig von 01.10.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 123/2002
 9. VfGG § 7 gültig von 01.01.1991 bis 30.09.2002 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 329/1990
 10. VfGG § 7 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 311/1976

Leitsatz

Keine Gesetzeswidrigkeit einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Klosterneuburg; Voraussetzungen für die Änderung des Flächenwidmungsplans wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen des Raumordnungsprogramms und Notwendigkeit der Anpassung zur Erreichung der Planungsabsicht gegeben; keine Bedenken gegen die Aufhebung der Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland auf Grund des Fehlens einer aufrechten Baubewilligung für das gesamte Gebäude; hinreichende Grundlagenforschung und Interessenabwägung für die Rückwidmung der betroffenen Liegenschaft

Spruch

Der Antrag wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Antragsrömisch eins. Antrag

Mit dem vorliegenden, auf Art139 Abs1 Z1 B-VG gestützten Antrag begehrt das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich, der Verfassungsgerichtshof möge

"die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Klosterneuburg, beschlossen am 29.09.2000, kundgemacht mit Verfügung vom 8. Mai 2002, Geschäftszahl IV/1-3577-610-2/00, durch Anschlag an der Amtstafel, im Umfang der mit ihren §§1 und 3 verfügten Aufhebung der 'Geb-Liste' für die KG Klosterneuburg vom 17.12.1987 mitverfügten Aufhebung der Widmung des auf den Grundstücken Nr 1114/4 und 1114/2, EZ5738, KG 1704 Klosterneuburg, situierten Gebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland samt Plandarstellung (Rotdarstellung)" als gesetzwidrig aufheben.

II. Rechtslagerömisch zwei. Rechtslage

1. Die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Klosterneuburg zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, beschlossen am 29. September 2000, lautet auszugsweise (die angefochtenen Teile sind hervorgehoben):

"§1

Auf Grund des §22 Abs1 des NÖ Raumordnungsprogrammes 1976 LGBl 8000-13 wird das örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Klosterneuburg entsprechend der zu dieser Verordnung gehörenden Plandarstellung (Rotdarstellungen), verfaßt von Dipl.Ing. Norbert Hary, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung unter Zahl K-01/0F, dahingehend abgeändert, daß auf der Plandarstellung durch rote Signatur gem. Planzeichenverordnung LGBl 8000-2-0 dargestellte Widmungs- bzw Nutzungsart festgelegt wird. Auf Grund des §22 Abs1 des NÖ Raumordnungsprogrammes 1976 LGBl 8000-13 wird das örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Klosterneuburg entsprechend der zu dieser Verordnung gehörenden Plandarstellung (Rotdarstellungen), verfaßt von Dipl.Ing. Norbert Hary, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung unter Zahl K-01/0F, dahingehend abgeändert, daß auf der Plandarstellung durch rote Signatur gem. Planzeichenverordnung Landesgesetzblatt 8000, -2-0 dargestellte Widmungs- bzw Nutzungsart festgelegt wird.

§2

Im Sinne des §19 Abs2 Ziff. 4 letzter Satz NÖ ROG 1976 idGF. werden im örtlichen Raumordnungsprogramm und im Flächenwidmungsplan die mit einem Stern '*' versehenen Grünland-erhaltenswerten Gebäude - 'Geb' hinsichtlich ihrer funktionalen Nutzungseinschränkung als 'nicht ständig bewohnbar' festgelegt. Ein einmaliger Ausbau um max. 10% der bestehenden bebauten Fläche ist zulässig.

§3

Die mit Verordnungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes vom 17.12.1987, 2.10.1998 und 23.4.1999 festgelegten 'Grünland-Erhaltenswerte Gebäude - 'Geb'-Listen werden wie folgt geändert:

Die folgenden, mit Verordnung festgelegten 'Geb-Listen' werden behoben:

für die KG Klosterneuburg

vom 17.12.1987

für die KG Höflein und KG Kritzendorf

vom 20.10.1998

für die KG's Ma. Gugging, Kierling, Weidling Weidlingbach

vom 23.4.1999

und, wie in der Anlage zu dieser Verordnung dargestellt, neu festgelegt.

[...]

Liste der im Grünland 'Erhaltenswerten Gebäude' gemäß §19 NÖ ROG 1976, LGBl 8000-13: Anlage zur Verordnung des Gemeinderates in der Sitzung vom 29. September 2000, TOP I/37

[...]"

2. Die maßgeblichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 – NÖ ROG 1976, LGBl 8000-0, idF LGBl 8000-13 lauten: 2. Die maßgeblichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 – NÖ ROG 1976, Landesgesetzblatt 8000, -0, in der Fassung Landesgesetzblatt 8000, -13 lauten:

"III. Abschnitt

Überörtliche Raumordnung

[...]

§5

Änderung der Raumordnungsprogramme

(1) Ein Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

1. wegen Änderung der Rechtslage oder

2. wegen wesentliche Änderung der Grundlagen (§2 Abs1).

3. wenn verbesserte Planungsgrundlagen örtlicher Raumordnungsprogramme oder Entwicklungskonzepte eine Unschärfe des Raumordnungsprogrammes aufzeigen.

[...]

III. Abschnitt römisch drei. Abschnitt

Örtliche Raumordnung

[...]

§19

Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1a. Land- und Forstwirtschaft

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlicher Bewirtschaftung und der Errichtung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung dienen. Bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden sind zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Inhaber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie zur Fremdbeherbergung gemäß NÖ Privatzimmervermietungsgesetz, LGBl 7040, Zubauten, Abänderungen sowie die Errichtung eines Ausgedingewohnhauses im Hofverband zulässig.

[...]

4. Erhaltenswerte Bauten im Grünland:

a) Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die sich

o in einem bautechnisch unbedenklichen Zustand befinden (ein solcher liegt vor, wenn keine Baugebrechen vorhanden sind, durch welche die Standfestigkeit, der Brandschutz oder die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt werden können) und die

o das Orts- und/oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen bzw der Bautradition des Umlandes entsprechen.

b) Gebäude dürfen dann nicht als erhaltenswerte Bauten gewidmet werden, wenn sie entweder der lita nicht entsprechen oder auf einer Fläche gemäß §15 Abs3 Z1 bis 3 und 6 situiert sind. Für erhaltenswerte Bauten im Grünland gelten die Bestimmungen des Abs5.

Die Gemeinde kann erforderlichenfalls die Nutzung eines erhaltenswerten Baus im Grünland durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken.

[...]

(4) Im Grünland ist ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 1996 nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs2 erforderlich ist und eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen.

(5) Für erhaltenswerte Bauten im Grünland gilt:

1. Eine bauliche Erweiterung von 'erhaltenswerten Bauten im Grünland' darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme

a) für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und

b) gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und

c) nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (zB Dachboden, Stallraum, Futterkammer u.dgl.) erreicht werden kann.

Bemessungsgrundlagen für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung als 'erhaltenswertes Gebäude im Grünland'. Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig. Bauwerke für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sind auch zulässig, wenn sie nur der Ausübung einer nicht erwerbsorientierten Liebhaberei dienen und im Nahverband zum erhaltenswerten Bau stehen.

2. Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Zlitb eine Erweiterung der Wohnnutzfläche bis auf 130 m² zulässig.

Wenn ein familieneigener Wohnbedarf gedeckt wird, darf darüber hinaus die Wohnnutzfläche um höchstens 130 m² einmalig erweitert werden.

Die Unterteilung der gewidmeten Wohnnutzfläche in Wohneinheiten ist zulässig.

3. Eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden darf nur dann bewilligt werden, wenn

a) die angestrebte Nutzung des Gebäudes keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann und

b) der ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleibt und

c) mit der vorhandenen Infrastruktur das Auslangen gefunden oder die erforderliche Infrastruktur (Abwasserbeseitigung u.dgl.) ergänzt wird und

d) keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen eintreten.

Bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude für zukünftige Wohnzwecke gelten die in Z2 erster und zweiter Satz festgelegten Obergrenzen nicht.

4. Durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag u.dgl.) vollständig zerstörte Gebäude dürfen wiedererrichtet werden. Die Bewilligung zur Wiedereinrichtung darf jedoch nur dann erteilt werden, wenn der Umfang dem ursprünglichen Bestand entspricht, wobei Zubauten in dem unter Z1 und

Z2 vorgesehenen Umfang zulässig sind.

5. Zur Sanierung darf jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre.

[...]

§22

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

(1) Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

1. wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,

2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,

3. wegen Löschung des Vorbehaltes,

4. wenn sich aus Anlaß der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,

5. wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,

6. wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird.

(2) Ein örtliches Raumordnungsprogramm ist abzuändern, wenn sich herausstellt, daß eine als Bauland gewidmete und noch nicht bebaute Fläche von Gefährdungen gem. §15 Abs3 Z1 bis 3 und 6 tatsächlich betroffen ist und die Beseitigung dieser Gefährdungen nicht innerhalb einer Frist von 5 Jahren sichergestellt werden kann. Als bebaut gelten Grundstücke oder Grundstücksteile, auf denen ein Gebäude errichtet ist, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist.

(3) Baubehördliche Verfahren, die vor der Kundmachung des Entwurfes der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (§21 Abs1) bereits anhängig waren, werden durch die Änderung nicht berührt.

(4) Für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme gelten die Bestimmungen des §21 sinngemäß."

3. §53 Abs3, 5 und 6 Z1 NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 – NÖ ROG 2014, LGBl 3/2015, idF LGBl 65/2017 lauteB. §53 Abs3, 5 und 6 Z1 NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 – NÖ ROG 2014, Landesgesetzblatt 3 aus 2015,, in der Fassung Landesgesetzblatt 65 aus 2017, lautet:

"§53

Übergangsbestimmungen

(1) [...]

(3) Die nach den bisherigen Bestimmungen aufgestellten örtlichen Raumordnungsprogramme und die vereinfachten Flächenwidmungspläne gelten als örtliche Raumordnungsprogramme und vereinfachte Flächenwidmungspläne nach diesem Gesetz.

[....]

(5) Für die in den örtlichen Raumordnungsprogrammen und vereinfachten Flächenwidmungsplänen nach Abs3 ausgewiesenen Widmungsarten sind die Bestimmungen dieses Gesetzes anzuwenden. Widmungsarten, die nach ihrer Bezeichnung nicht mit den Bestimmungen dieses Gesetzes übereinstimmen, gelten als nicht ausgewiesen. Ausgenommen davon sind die Bezeichnungen 'Grünland-Landwirtschaft' und 'Grünland-Forstwirtschaft'; diese gelten als Widmung 'Grünland – Land- und Forstwirtschaft' gemäß §20 Abs2 Z1a weiter.

(6) Bauverbot gilt für Flächen,

1. deren Widmung durch den Verfassungsgerichtshof aufgehoben wurde,

[...]

In diesen Fällen hat die Gemeinde innerhalb eines Jahres ab Aufhebung der Widmung oder ab Kenntnis des Widmungsmangels neuerlich eine Widmung festzulegen. Im Fall von Flughäfen gilt in diesen Fällen bis zur Festlegung einer Ersatzwidmung kein Bauverbot, sondern die Widmung Bauland - Industriegebiet sowie für die bestehenden und die allenfalls zur künftigen Erschließung erforderlichen Verkehrsanlagen die Widmung Verkehrsfläche privat. Bei der Widmung ist die bisherige und absehbare weitere Nutzung zu berücksichtigen.

[...]"

4. §113 NÖ Bauordnung 1976 – NÖ BO 1976, LGBl 8200-0, idF LGBl 8200-13 lautet4. §113 NÖ Bauordnung 1976 – NÖ BO 1976, Landesgesetzblatt 8200, -0, in der Fassung Landesgesetzblatt 8200, -13 lautet:

"§113

Baubehördliche Maßnahmen

(1) Die Baubehörde hat alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Räumung von Gebäuden oder Teilen von solchen, anzuordnen.

(2) Die Baubehörde hat den Abbruch eines Bauwerks anzuordnen, wenn

1. mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes eines Gebäudes durch Baugebrechen unbenützlich geworden ist, gesundheits-, bau- oder feuerpolizeiliche Mißstände vorliegen und der Eigentümer innerhalb der ihm gemäß §112 Abs2 gewährten Frist die Mißstände nicht behoben hat oder

2. die Behebung des Baugebrechens unwirtschaftlich ist und der Eigentümer innerhalb der ihm gemäß §112 Abs2 gewährten Frist die Mißstände nicht behoben hat oder

3. für das Bauwerk keine baubehördliche Bewilligung vorliegt und

a) die fehlende Bewilligung nicht erteilt werden darf, weil das Bauvorhaben nicht zulässig ist oder

b) der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung erforderlichen Antrag nicht innerhalb der von der Baubehörde bestimmten Frist ab der Zustellung der Aufforderung hiezu eingebracht hat.

(2a) Die Anordnung des Abbruches eines wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan nicht genehmigungsfähigen Gebäudes hat zu entfallen, wenn

o das Gebäude vor dem 29. Juni 1995 soweit fertiggestellt wurde, daß der Grundriß und der beabsichtigte Verwendungszweck erkennbar war;

o die Ausführung gemäß dem beabsichtigten Verwendungszweck den im Zeitpunkt des Baubeginns geltenden bautechnischen Vorschriften entspricht oder

o das Gebäude innerhalb angemessener Frist jedoch längstens innerhalb eines Jahres fertiggestellt bzw den bautechnischen Vorschriften ohne Durchführung eines Zubaus angepaßt wird;

o für das Grundstück kein Bauverbot gemäß §20 Abs2 Z3 besteht und

o bis zum 31. Dezember 1999 ein Antrag gemäß Abs2b gestellt wird.

(2b) Das Zutreffen dieser Voraussetzungen ist von der Baubehörde mittels Feststellungsbescheid über Antrag festzustellen. Diesem Antrag sind die erforderlichen Antragsbeilagen (§§96 und 97) anzuschließen.

Der Zeitpunkt des Baubeginns ist der Baubehörde nachzuweisen. Dem Feststellungsbescheid hat die Durchführung eines Ortsaugenscheines unter Beiziehung von Sachverständigen und Anrainern voranzugehen. Anrainer haben Parteistellung im Rahmen des §118 Abs8 und 9.

Dieser Bescheid berechtigt zur Benützung des Gebäudes und gilt nicht als baubehördliche Bewilligung. Eine zukünftige Instandsetzung solcher Gebäude ist nur im Rahmen des §92 Abs1 Z4, sonstige Veränderungen sind nur im Rahmen des §95 zulässig.

(2c) Ein Antrag nach Abs2b kann nicht mehr gestellt werden, wenn von der Baubehörde bereits um die Vollstreckung eines Abbruchbescheides angesucht wurde.

[...]"

5. Die maßgeblichen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 – NÖ BO 1996, LGBl 8200-0, lauten in der Stammfassung: 5. Die maßgeblichen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 – NÖ BO 1996, Landesgesetzblatt 8200, -0, lauten in der Stammfassung:

"§77

Übergangsbestimmungen

(1) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren sind nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen.

Anträge nach §113 Abs2b der NÖ Bauordnung 1976, LGBl 8200-14, dürfen bis zum 31. Dezember 1999 gestellt werden und sind nach der bisherigen Rechtslage zu behandeln. Anträge nach §113 Abs2b der NÖ Bauordnung 1976, Landesgesetzblatt 8200, -14, dürfen bis zum 31. Dezember 1999 gestellt werden und sind nach der bisherigen Rechtslage zu behandeln.

Sämtliche baubehördliche Bescheide bleiben bestehen.

§78

Schlußbestimmungen

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. Jänner 1997 in Kraft.

[...]

(3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt die NÖ Bauordnung 1976, LGBl 8200-14, außer Kraft. (3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt die NÖ Bauordnung 1976, Landesgesetzblatt 8200, -14, außer Kraft."

III. Antragsvorbringen und Vorverfahren
römisch drei. Antragsvorbringen und Vorverfahren

1. Dem Antrag liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

1.1. Die aus den Grundstücken Nr 1114/4 und (innenliegend) Nr 1114/2, beide EZ5738, beide KG 1704 Klosterneuburg, bestehende Liegenschaft steht im Eigentum der Partei des Verfahrens vor dem antragstellenden Gericht (im Folgenden: Liegenschaftseigentümer). Der Liegenschaftseigentümer beantragte am 10. August 2021 die Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung zur Durchführung baulicher Änderungen bzw Verbesserungen des auf seiner Liegenschaft liegenden Gebäudes.

1.2. Das Stadtamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg wies den Antrag des Grundstückseigentümers mit Bescheid vom 18. November 2021 mit der Begründung ab, dass die Liegenschaft als Grünland-Forst gewidmet sei. Bei dem Gebäude handle es sich um kein erhaltenswertes Gebäude im Grünland.

Die dagegen erhobene Berufung des Liegenschaftseigentümers wies der Stadtrat der Stadtgemeinde Klosterneuburg mit Bescheid vom 20. April 2022 ab, weil die bewilligungspflichtige Maßnahme auf der im Grünland gelegenen und näher bezeichneten Liegenschaft gemäß §20 Abs4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 nur in dem für die widmungsgemäße Nutzung erforderlichen Umfang zulässig wäre.

1.3. Gegen diesen Bescheid erhob der Liegenschaftseigentümer Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich.

2. Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich legt seine Bedenken, die es –nach den zurückweisenden Beschlüssen des Verfassungsgerichtshofes vom 1. Dezember 2023, V204/2022-16, und vom 25. Juni 2025, V33/2024-13 – zur erneuten Antragstellung beim Verfassungsgerichtshof bestimmt haben, wie folgt dar:

"Das Landesverwaltungsgericht hat über die Beschwerde im vorliegenden Fall gemäß §28 Abs2 VwGVG grundsätzlich in der Sache zu entscheiden.

Dabei hat es zunächst die für das Grundstück geltenden planlichen Festlegungen des ÖRP anzuwenden. Dazu gehört die Widmung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks als Grünland – Landwirtschaft ohne Widmung des Gebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland, sodass diese präjudiziell sind.

Gemäß §20 Abs5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) sind für erhaltenswerte Gebäude im Grünland über bewilligungs- und anzeigefreie Instandsetzungsmaßnahmen hinaus in dort näher definiertem Umfang, der im Anlassfall nicht offenkundig überschritten werden soll, bewilligungspflichtige Maßnahmen auch ohne die den angefochtenen Bescheid tragende Voraussetzung des §20 Abs4 NÖ ROG 2014 bewilligungsfähig. Im Anlassfall ist daher die Frage präjudiziell, ob die im Jahr 2000 beschlossene Entwidmung des Gebäudes als erhaltenswert im Licht des rechtskräftigen Bescheides vom 1. Juli 2020 gesetzeskonform erfolgte oder nicht.

Das für das Grundstück bis zur antragsgegenständlichen Änderung in Geltung gestandene ÖRP der Stadtgemeinde Klosterneuburg sah für das im Anlassverfahren gegenständliche Gebäude die Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Sinne des §19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 vor. Die mit 29.09.2000 vom Gemeinderat beschlossene Entwidmung dieses Gebäudes war gemäß der Grundlagenforschung einzig von der damaligen Annahme getragen, dass das Gebäude konsenslos sei. Diese Annahme ist mit dem Feststellungsbescheid vom 1. Juli 2020 über den zu vermutenden Konsens widerlegt. Aus Sicht des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich wirkt dieser Feststellungsbescheid auf den Zeitpunkt der zur Prüfung angeregten Entwidmung des bis dahin als erhaltenswert gewidmeten Gebäudes zurück. In diesem Umfang ist das Beschwerdevorbringen im Anlassfall aus Sicht des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich berechtigt.

Das im Anlassfall gegenständliche Grundstück wurde der 'Grundlagenforschung zu Gebäuden im Grünland' zufolge einzig aus dem Grund eines (vermeintlich) fehlenden Konsenses entwidmet, was keine 'Änderung der Grundlagen' im Sinne des §5 Abs1 Z2 des NÖ ROG 1976 darstellt, zumal in allen Fällen, in denen nicht ein zuvor bestandener Konsens untergegangen ist, sondern – wie im Anlassfall vom Ordnungsgeber fälschlich angenommen – ein solcher niemals bestanden hat, eben keine Änderung eingetreten ist. Abgesehen davon ist der 'Grundlagenforschung zu Gebäuden im Grünland' auch keine Interessensabwägung zwischen den öffentlichen Interessen und jenen des von der Entwidmung betroffenen Liegenschaftseigentümers zu entnehmen."

3. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg legte als verordnungserlassende Behörde die Akten betreffend das Zustandekommen der angefochtenen Verordnung vor und erstattete eine Äußerung, in der die Zulässigkeit des Antrages in Zweifel gezogen und den im Antrag dargelegten Bedenken wie folgt entgegengetreten wird:

"2. Zur Unzulässigkeit des Aufhebungsantrages

Wenngleich der nunmehr dritte Antrag des LVwG NÖ den vom VfGH im Beschluss vom 25.06.2025, Zahl/V33/2024-13, aufgezeigten Anfechtungsumfang nunmehr beherzigt, ist er dennoch gemäß §31 Abs1 VwGVG iVm Art139 Abs1 Z1 B-VG unzulässig und wäre schon deshalb zurückzuweisen. Der Aufhebungsantrag missachtet das Stadtentwicklungskonzept Klosterneuburg 2030+ (STEK 2030+). Die vom LVwG NÖ begehrte Aufhebung hätte damit eine evidente Gesetzeswidrigkeit zur Folge; dh das, was das LVwG NÖ beantragt, würde jedenfalls zu einem gesetzeswidrigen Zustand führen. Wenngleich der nunmehr dritte Antrag des LVwG NÖ den vom VfGH im Beschluss vom 25.06.2025, Zahl: V33/2024-13, aufgezeigten Anfechtungsumfang nunmehr beherzigt, ist er dennoch gemäß §31 Abs1 VwGVG in Verbindung mit Art139 Abs1 Z1 B-VG unzulässig und wäre schon deshalb zurückzuweisen. Der Aufhebungsantrag missachtet das Stadtentwicklungskonzept Klosterneuburg 2030+ (STEK 2030+). Die vom LVwG NÖ begehrte Aufhebung hätte damit eine evidente Gesetzeswidrigkeit zur Folge; dh das, was das LVwG NÖ beantragt, würde jedenfalls zu einem gesetzeswidrigen Zustand führen.

Wie bereits oben unter Punkt 1. dieser Äußerung aufgezeigt wurde, wurde mit Verordnung vom 31.10.2019, Zahl: KLBG/3822BA-RO-FB3, genehmigt mit Bescheid der NÖ Landesregierung vom 28.10.2019, Zahl: RU1-R-308/148-2019, das Stadtentwicklungskonzept Klosterneuburg 2030+ {STEK 2030+} (Beilage ./3) als eigene Verordnung gemäß §13 Abs2 2. Satz NÖ ROG 2014 beschlossen und kundgemacht; davon umfasst sind nicht nur eine Reduktion von Bauen im Grünland, sondern auch zusätzliche fachliche Kriterien für Geb-Festlegungen.

Die Vorgaben im {STEK 2030+} sind Grundlage und Maßstab für künftige Änderungen des Flächenwidmungsplanes als Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogramms; dh Änderungen des Flächenwidmungsplanes sind nach dem STEK 2030+ als höherrangiger Planungsgrundlage auszurichten und haben diesem zu entsprechen. [...]

Eine vom LVwG NÖ intendierte Wiedereinführung der Geb-Widmung für das Gebäude *** widerspräche aber sämtlichen im (unter Punkt 1. dieser Äußerung in den relevanten Punkten wörtlich wiedergegebenen) {STEK 2030+} festgelegten Zielen und insbesondere den fachlichen Kriterien für die Festlegung erhaltenswerter Gebäude im Grünland. Nicht nur, dass eine Geb-Widmung des konsenslosen Gebäudes *** den Leitsätzen des {STEK 2030+} widerspräche, dürfte die zukünftige Nutzung als 'Geb' nichtausschließlich die Wohnnutzung umfassen, gerade Letzteres wäre aber beim ausschließlich als Wohnhütte errichteten Gebäude *** der Fall.

Schon weil die vom LVwG NÖ geforderte Aufhebung im Widerspruch zum höherrangigen STEK 2030+ steht, erweist sich der Aufhebungsantrag als unzulässig.

Nur am Rande: Selbst bei (fälschlicher) Unterstellung einer Gesetzwidrigkeit durch die Entwidmung des Gebäudes *** im Jahr 2002 (vgl dazu unten Punkt 3.4. und Punkt 3.5. dieser Äußerung), wäre die Behebung der alten Geb-Listen spätestens durch die Beschlussfassung über das {STEK2030+} im Jahr 2019 konvalidiert. Nur am Rande: Selbst bei (fälschlicher) Unterstellung einer Gesetzwidrigkeit durch die Entwidmung des Gebäudes *** im Jahr 2002 vergleiche dazu unten Punkt 3.4. und Punkt 3.5. dieser Äußerung), wäre die Behebung der alten Geb-Listen spätestens durch die Beschlussfassung über das {STEK2030+} im Jahr 2019 konvalidiert.

3. Zur Unbegründetheit des Aufhebungsantrages

3.1. Vorbemerkung

Das LVwG NÖ begründet seinen Antrag an den VfGH im Wesentlichen damit, dass die im Rahmen der Grundlagenermittlung im Jahr 2000 getroffene Annahme der Konsenslosigkeit durch einen rund 20 Jahre nach der Entwidmung des Gebäudes *** als 'Geb' erlassenen 'Bescheid' widerlegt wäre und dass keine 'Änderung der Grundlagen' iSd §5 Abs1 Z2 NÖ ROG 1976 vorläge. Dabei wird einerseits verkannt, dass der 'Mitteilung' kein Bescheidcharakter zukommt (vgl dazu unten Punkt 3.2. dieser Äußerung). Andererseits wird dabei verkannt, dass selbst ein angenommener Bescheid niemals rückwirkend bindend sein kann bzw eine Verordnung in Frage stellen könnte (vgl dazu unten Punkt 3.3. dieser Äußerung). Vielmehr kommt es einzig auf die korrekte Grundlagenermittlung im Vorfeld der Entwidmung im Jahr 2000 an (vgl dazu unten Punkt 3.5. dieser Äußerung). Darüber hinaus wird verkannt, dass der Verordnungsgeber unabhängig von den in gesetzlichen Bestimmungen aufgestellten Kriterien für die Änderung eines Flächenwidmungsplanes berechtigt ist, ein früheres rechtswidriges Vorgehen zu korrigieren (vgl dazu unten Punkt 3.4. dieser Äußerung). Das LVwG NÖ begründet seinen Antrag an den VfGH im Wesentlichen damit, dass die im Rahmen der Grundlagenermittlung im Jahr 2000 getroffene Annahme der Konsenslosigkeit durch einen rund 20 Jahre nach der Entwidmung des Gebäudes *** als 'Geb' erlassenen 'Bescheid' widerlegt wäre und dass keine 'Änderung der Grundlagen' iSd §5 Abs1 Z2 NÖ ROG 1976 vorläge. Dabei wird einerseits verkannt, dass der 'Mitteilung' kein Bescheidcharakter zukommt (vergleiche dazu unten Punkt 3.2. dieser Äußerung). Andererseits wird dabei verkannt, dass selbst ein angenommener Bescheid niemals rückwirkend bindend sein kann bzw eine Verordnung in Frage stellen könnte (vergleiche dazu unten Punkt 3.3. dieser Äußerung). Vielmehr kommt es einzig auf die korrekte Grundlagenermittlung im Vorfeld der Entwidmung im Jahr 2000 an (vergleiche dazu unten Punkt 3.5. dieser Äußerung). Darüber hinaus wird verkannt, dass der Verordnungsgeber unabhängig von den in gesetzlichen Bestimmungen aufgestellten Kriterien für die Änderung eines Flächenwidmungsplanes berechtigt ist, ein früheres rechtswidriges Vorgehen zu korrigieren (vergleiche dazu unten Punkt 3.4. dieser Äußerung).

3.2. Mangelnde Relevanz der 'Mitteilung' vom 01.07.2020

Die Argumentationslinie des LVwG NÖ steht und fällt mit der Unterstellung, dass es sich bei der Mitteilung vom 01.07.2020,

Zahl: KLBG/5511BA-BV-BB1, um einen – noch dazu rückwirkend bindenden und inhaltlich richtigen – Bescheid handelt. Das ist aus mehrerlei Gründen nicht der Fall: Die Argumentationslinie des LVwG NÖ steht und fällt mit der Unterstellung, dass es sich bei der Mitteilung vom 01.07.2020, , Zahl: KLBG/5511BA-BV-BB1, um einen – noch dazu rückwirkend bindenden und inhaltlich richtigen – Bescheid handelt. Das ist aus mehrerlei Gründen nicht der Fall:

Zunächst muss darauf hingewiesen werden, dass die vom LVwG NÖ als 'Feststellungsbescheid' bezeichnete Erledigung entgegen §58 Abs1 AVG weder ausdrücklich als Bescheid bezeichnet ist, noch einen Spruch oder eine Rechtsmittelbelehrung enthält; es fehlt also an zentralen Bescheidmerkmalen. Vielmehr wurde bewusst die Bezeichnung 'Mitteilung' gewählt, die von vornherein für den Charakter einer Information bzw Mitteilung einer Rechtsansicht und gegen den Bescheidcharakter der Erledigung spricht. [...] Hinzu kommt, dass es für einen

Feststellungsbescheid gar keine Rechtsgrundlage gab und gibt; insofern verwundert es auch nicht, dass im gesamten Dokument entgegen §59 Abs1 AVG keine Rechtsgrundlage genannt wird, was wiederum gegen die Annahme eines Bescheides spricht. Auch die gewählten Formulierungen sprechen gegen eine Normativität, wird doch davon gesprochen, dass das 'Verfahren als abgeschlossen betrachtet werden kann' bzw ein 'Einreichplan [...] dem Akt beigelegt' wird und gerade nicht – was bei Baubewilligungen üblich ist – auf einen mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Einreichplan verwiesen wird, der integralen Bestandteil der Baubewilligung bildet.

Im Übrigen zeigt auch der Inhalt der Mitteilung, dass die Baubehörde I. Instanz primär von einer Konsenslosigkeit ausgeht, wird doch darauf hingewiesen, dass nach der Aktenlage feststeht, dass für das Wohnhaus im Archiv der Baubehörde keine baubehördliche Bewilligung aufliegt, obwohl der Akt bis 1902 zurückreicht und lediglich feststeht, dass sich seit über 100 Jahren ein Wohnhaus auf der Liegenschaft befindet. Lediglich aus dem Umstand, dass im Bauakt keine baubehördliche Beanstandung des gegenständlichen Gebäudes auffindbar ist, wird zugunsten des Antragstellers ein vermuteter Konsens abgeleitet, was aber der ständigen Rechtsprechung des VwGH widerspricht. Denn ohne konkrete Anhaltspunkte für die Unvollständigkeit der Archive sind von vornherein keine weiteren behördlichen Ermittlungen im Zusammenhang mit der Frage des Vorliegens eines vermuteten Konsenses notwendig; [...] dass Anhaltspunkte für eine Unvollständigkeit des Bauaktes vorlägen, wird in der 'Mitteilung' gar nicht behauptet. Ein vermuteter Konsens kann nach der Rechtsprechung des VwGH auch nicht allein deshalb angenommen werden, weil ein Einschreiten der Behörden wegen Konsenslosigkeit bisher nicht erfolgte. [...] Die Vermutung des rechtmäßigen Bestandes einer Baulichkeit im Sinne eines vermuteten Konsenses kann nach der Rechtsprechung des VwGH von vornherein nur dann Platz greifen, wenn der Zeitpunkt der Erbauung offensichtlich so weit zurückliegt, dass, von besonders gelagerten Einzelfällen abgesehen, auch bei ordnungsgemäß geführten Archiven die Wahrscheinlichkeit, noch entsprechende Unterlagen auffinden zu können, erfahrungsgemäß nicht mehr besteht. [...] Wie aber aus dem offenkundig vollständigen Bauakt hervorgeht (vgl dazu oben Punkt 1. dieser Äußerung), wurde zwar am 09.08.1902, Zahl: 6068 eine Bewilligung für eine rd 30 m² große Wohnhütte auf der Parzelle 1113 bewilligt und am 19.10.1904 zur Zahl 6935 neben dem Benützungs- und Bewohnungskonsens auch die Erweiterung durch ein Kabinett nachträglich genehmigt; eine Baubewilligung für eine Erweiterung auf 132,35 m² – also das Vielfache (!) der ursprünglichen Baubewilligung – findet sich im Bauakt nicht. Dass der Bauakt unvollständig wäre, ist nicht ersichtlich. Im Übrigen zeigt auch der Inhalt der Mitteilung, dass die Baubehörde römisch eins. Instanz primär von einer Konsenslosigkeit ausgeht, wird doch darauf hingewiesen, dass nach der Aktenlage feststeht, dass für das Wohnhaus im Archiv der Baubehörde keine baubehördliche Bewilligung aufliegt, obwohl der Akt bis 1902 zurückreicht und lediglich feststeht, dass sich seit über 100 Jahren ein Wohnhaus auf der Liegenschaft befindet. Lediglich aus dem Umstand, dass im Bauakt keine baubehördliche Beanstandung des gegenständlichen Gebäudes auffindbar ist, wird zugunsten des Antragstellers ein vermuteter Konsens abgeleitet, was aber der ständigen Rechtsprechung des VwGH widerspricht. Denn ohne konkrete Anhaltspunkte für die Unvollständigkeit der Archive sind von vornherein keine weiteren behördlichen Ermittlungen im Zusammenhang mit der Frage des Vorliegens eines vermuteten Konsenses notwendig; [...] dass Anhaltspunkte für eine Unvollständigkeit des Bauaktes vorlägen, wird in der 'Mitteilung' gar nicht behauptet. Ein vermuteter Konsens kann nach der Rechtsprechung des VwGH auch nicht allein deshalb angenommen werden, weil ein Einschreiten der Behörden wegen Konsenslosigkeit bisher nicht erfolgte. [...] Die Vermutung des rechtmäßigen Bestandes einer Baulichkeit im Sinne eines vermuteten Konsenses kann nach der Rechtsprechung des VwGH von vornherein nur dann Platz greifen, wenn der Zeitpunkt der Erbauung offensichtlich so weit zurückliegt, dass, von besonders gelagerten Einzelfällen abgesehen, auch bei ordnungsgemäß geführten Archiven die Wahrscheinlichkeit, noch entsprechende Unterlagen auffinden zu können, erfahrungsgemäß nicht mehr besteht. [...] Wie aber aus dem offenkundig vollständigen Bauakt hervorgeht vergleiche dazu oben Punkt 1. dieser Äußerung), wurde zwar am 09.08.1902, Zahl: 6068 eine Bewilligung für eine rd 30 m² große Wohnhütte auf der Parzelle 1113 bewilligt und am 19.10.1904 zur Zahl 6935 neben dem Benützungs- und Bewohnungskonsens auch die Erweiterung durch ein Kabinett nachträglich genehmigt; eine Baubewilligung für eine Erweiterung auf 132,35 m² – also das Vielfache (!) der ursprünglichen Baubewilligung – findet sich im Bauakt nicht. Dass der Bauakt unvollständig wäre, ist nicht ersichtlich.

Nur am Rande, weil dieses Argument in einem der vorangegangenen Verordnungsprüfungsverfahren von der mitbeteiligten Partei vorgebracht wurde: Dass es sich bei dieser 'Mitteilung' – anders als vom LVwG NÖ unterstellt – nicht um einen Bescheid handelt, wäre selbstverständlich auch vom VfGH zu berücksichtigen. Eine derartige Berücksichtigung widerspricht nicht der Kompetenzabgrenzung zwischen VfGH und VwGH, wurde die Frage der Bescheidqualität der gegenständlichen 'Mitteilung' doch vom antragstellenden LVwG NÖ selbst im

verfahrenseinleitenden Verordnungsprüfungsantrag aufgeworfen.

3.3. Keine rückwirkende Bindungswirkung eines Bescheides für früher erlassene Verordnungen und deren Grundlagenermittlung

Selbst wenn man der 'Mitteilung' vom 01.07.2020 (fälschlich) Bescheidcharakter zubilligen wollte, könnte sie niemals rückwirkende Bindungswirkung für die Zulässigkeit der Entwidmung im Jahr 2000 entfalten. Vielmehr ist für die Frage der Zulässigkeit der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms einzig und allein die Grundlagenforschung im Vorfeld der Beschlussfassung relevant.

Für die Frage, ob eine 'wesentliche Änderung der Grundlagen' iSd (damals geltenden)§5 Abs1 Z2 NÖ ROG 1976 (nunmehr: §25 Abs1 Z2 NÖ ROG 2014) eingetreten ist, ist auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung der Änderung abzustellen, konkret auf die Ergebnisse der der Beschlussfassung zugrundeliegenden Grundlagenermittlung. [...] Es kann dem Ordnungsgeber von vornherein nicht abverlangt werden, im Rahmen der Grundlagenermittlung auf allfällige spätere Ereignisse nach Beschlussfassung 'Rücksicht' zu nehmen, noch dazu, wenn sie – wie gegenständlich – mehr als 15 Jahre in der Zukunft liegen. Vielmehr muss auch im Erläuterungsbericht überzeugend dargelegt werden, welche Planungsgrundlage sich geändert hat, worin diese Änderung besteht und warum sie als wesentlich eingestuft wird und inwieweit die neue Festlegung der geänderten Grundlage entspricht. [...] Gerade diese Begründungen werden aber im Bericht zur Grundlagenforschung, der sich auf die Erhebungsergebnisse für das im Beschwerde-verfahren vor dem LVwG NÖ verfahrensgegenständliche Gebäude *** (GSt Nr 1114/2, EZ5738, KG Klosterneuburg) stützt, umfassend dokumentiert.

Dass die Grundlagenermittlung im Jahr 2000 auch inhaltlich richtig und gestützt auf den nur wenige Monate vorher über Antrag der (damaligen) Eigentümerin erlassenen Feststellungsbescheid des Stadtamts der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 04.12.1998, Zahl: III/1-153-9/199984560, der eine Konsenslosigkeit bestätigt, respektive sogar als Antragsvoraussetzung voraussetzt, erfolgte, ist im Übrigen nachvollziehbar belegbar (vgl dazu unten Punkt 3.5. dieser Äußerung). Dass die Grundlagenermittlung im Jahr 2000 auch inhaltlich richtig und gestützt auf den nur wenige Monate vorher über Antrag der (damaligen) Eigentümerin erlassenen Feststellungsbescheid des Stadtamts der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 04.12.1998, Zahl: III/1-153-9/199984560, der eine Konsenslosigkeit bestätigt, respektive sogar als Antragsvoraussetzung voraussetzt, erfolgte, ist im Übrigen nachvollziehbar belegbar vergleiche dazu unten Punkt 3.5. dieser Äußerung).

Darüber hinaus kann zwar eine ursprünglich rechtmäßige Verordnung durch Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, auf die die gesetzliche Grundlage abstellt, gesetzwidrig werden. [...] Nachdem es zu keiner wesentlichen Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse des der Verordnung zugrundeliegenden Gesetzes – konkret das NÖ ROG 1976 – gekommen ist und eine Aufhebung bzw Änderung der gesetzlichen Grundlage nicht vorgenommen wurde, da insbesondere Übergangs-bestimmungen das Weiterbestehen der auf das NÖ ROG 1976 erlassenen Verordnungen sicherstellen (vgl §53 NÖ ROG 2014), ist die nun-mehr angefochtene Verordnung nicht invalidiert bzw als derogiert anzusehen. [...]Darüber hinaus kann zwar eine ursprünglich rechtmäßige Verordnung durch Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, auf die die gesetzliche Grundlage abstellt, gesetzwidrig werden. [...] Nachdem es zu keiner wesentlichen Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse des der Verordnung zugrundeliegenden Gesetzes – konkret das NÖ ROG 1976 – gekommen ist und eine Aufhebung bzw Änderung der gesetzlichen Grundlage nicht vorgenommen wurde, da insbesondere Übergangs-bestimmungen das Weiterbestehen der auf das NÖ ROG 1976 erlassenen Verordnungen sicherstellen vergleiche §53 NÖ ROG 2014), ist die nun-mehr angefochtene Verordnung nicht invalidiert bzw als derogiert anzusehen. [...]

Darüber hinaus lässt sich eine bescheidmäßige Aufhebung von Verordnungen weder dem NÖ ROG 1976, noch dem NÖ ROG 2014 entnehmen, weshalb es dafür von vornherein einer rechtlichen Grundlage mangelt. Davon abgesehen wäre eine Rechtsgrundlage, die eine Kompetenz zur Aufhebung von Verordnungen mit Bescheid vorsieht, nach der Rechtsprechung des VfGH von vornherein verfassungswidrig. Denn eine Kompetenz zur bescheidmäßigen Aufhebung von Verordnungen widerspräche jedenfalls der dem Rechtsschutzsystem des B-VG innewohnenden strengen Unterscheidung zwischen generellen und individuellen verwaltungsbehördlichen Rechtssatztypen, die es dem einfachen Gesetzgeber von vornherein verwehren würde, eine Aufhebung von Verordnungen mittels Bescheid vorzusehen. Darüber hinaus würde eine derartige Kompetenz in Widerspruch zum dem VfGH übertragenen Prüfungsmonopol iSd Art139 B-VG stehen; dies würde nämlich dazu führen, dass über die Gesetzmäßigkeit der

Verordnung letztlich der VfGH zu entscheiden hätte. [...] Geht daher das LVwG NÖ von der Kompetenz der Baubehörde I. Instanz zur bescheidmäßigen Aufhebung von Verordnungen der verordnungsverlassenden Behörde aus, unterstellt es dem NÖ ROG 2014 nicht nur einen verfassungswidrigen Inhalt, sondern entfernt sich auch von dem Rechtsschutzsystem des B-VG und verkennt letztlich auch die Rechtsprechung des VfGH. Darüber hinaus lässt sich eine bescheidmäßige Aufhebung von Verordnungen weder dem NÖ ROG 1976, noch dem NÖ ROG 2014 entnehmen, weshalb es dafür von vornherein einer rechtlichen Grundlage mangelt. Davon abgesehen wäre eine Rechtsgrundlage, die eine Kompetenz zur Aufhebung von Verordnungen mit Bescheid vorsieht, nach der Rechtsprechung des VfGH von vornherein verfassungswidrig. Denn eine Kompetenz zur bescheidmäßigen Aufhebung von Verordnungen widerspräche jedenfalls der dem Rechtsschutzsystem des B-VG innewohnenden strengen Unterscheidung zwischen generellen und individuellen verwaltungsbehördlichen Rechtssatztypen, die es dem einfachen Gesetzgeber von vornherein verwehren würde, eine Aufhebung von Verordnungen mittels Bescheid vorzusehen. Darüber hinaus würde eine derartige Kompetenz in Widerspruch zum dem VfGH übertragenen Prüfungsmonopol iSd Art139 B-VG stehen; dies würde nämlich dazu führen, dass über die Gesetzmäßigkeit der Verordnung letztlich der VfGH zu entscheiden hätte. [...] Geht daher das LVwG NÖ von der Kompetenz der Baubehörde römisch eins. Instanz zur bescheidmäßigen Aufhebung von Verordnungen der verordnungsverlassenden Behörde aus, unterstellt es dem NÖ ROG 2014 nicht nur einen verfassungswidrigen Inhalt, sondern entfernt sich auch von dem Rechtsschutzsystem des B-VG und verkennt letztlich auch die Rechtsprechung des VfGH.

3.4. Berechtigung (bzw Verpflichtung) zur Korrektur rechtswidriger Widmungen

Das LVwG NÖ stützt seine Bedenken gegen die angefochtene Verordnung (auch) darauf, dass das im Anlassfall gegenständliche Grundstück der 'Grundlagenforschung zu Gebäuden im Grünland' zufolge einzig aus dem Grund eines vermeintlich fehlenden Konsenses entwidmet worden wäre, was keine 'Änderung der Grundlagen' iSd §5 Abs1 Z2 NÖ ROG 1976 darstelle. Kurzum: Das LVwG NÖ bezweifelt, ob eine gesetzliche Grundlage für die Erlassung der Verordnung bestanden hat.

Das LVwG NÖ verkennt dabei, dass der II. Abschnitt und somit §5 NÖ ROG 1976 lediglich Bestimmungen bezüglich der überörtlichen Raumordnung beinhalten. Die vom LVwG NÖ angesprochene Bestimmung des §5 NÖ ROG 1976 stellt dabei lediglich die Rechtsgrundlage zu Änderung überörtlicher Raumordnungsprogramme dar. Da die gegenständlich angefochtene Verordnung dagegen ein örtliches Raumordnungsprogramm betrifft, ist als Rechtsgrundlage §22 NÖ ROG 1976 einschlägig. Diese Bestimmung enthielt im Vergleich zu §5 NÖ ROG 1976 auch andere bzw zusätzliche Änderungstatbestände. Das LVwG NÖ verkennt dabei, dass der römisch zwei. Abschnitt und somit §5 NÖ ROG 1976 lediglich Bestimmungen bezüglich der überörtlichen Raumordnung beinhalten. Die vom LVwG NÖ angesprochene Bestimmung des §5 NÖ ROG 1976 stellt dabei lediglich die Rechtsgrundlage zu Änderung überörtlicher Raumordnungsprogramme dar. Da die gegenständlich angefochtene Verordnung dagegen ein örtliches Raumordnungsprogramm betrifft, ist als Rechtsgrundlage §22 NÖ ROG 1976 einschlägig. Diese Bestimmung enthielt im Vergleich zu §5 NÖ ROG 1976 auch andere bzw zusätzliche Änderungstatbestände.

Auch ist der Ordnungsgeber bei Vorliegen einer rechtswidrigen Widmung für dessen Korrektur nicht an das Vorliegen gesetzmäßig bestimmter Änderungstatbestände gebunden. [...] So muss dem Ordnungsgeber nach Rechtsprechung des VfGH die Korrektur eines Flächenwidmungsplanes auch unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen für die Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogramms unbenommen bleiben. Darüber hinaus muss schon aus Art18 Abs2 B-VG ganz allgemein die Verpflichtung des Ordnungsgebers abgeleitet werden, eine rechtswidrige Verordnung zu beseitigen oder durch eine rechtmäßige zu ersetzen. Es widerspricht den in Art18 Abs2 iVm Art139

B-VG niedergelegten Grundgedanken der österreichischen Rechtsordnung, denen zufolge nur gesetzmäßige Verordnungen auf Dauer Bestand haben sollen, eine rechtswidrige Verordnung zwar vom VfGH – jederzeit – aufheben zu lassen, gleichwohl der Korrektur durch den Ordnungsgeber selbst – in einer der Rechtskraft individueller Verwaltungsakte vergleichbaren Weise – zu entziehen. [...] Im Fall der Beseitigung einer gesetzwidrigen Widmung steht dem Ordnungsgeber nach Rechtsprechung des VfGH nicht einmal ein Auswahlmessen zu. [...] Auch ist der Ordnungsgeber bei Vorliegen einer rechtswidrigen Widmung für dessen Korrektur nicht an das Vorliegen gesetzmäßig bestimmter Änderungstatbestände gebunden. [...] So muss dem Ordnungsgeber nach Rechtsprechung des VfGH die Korrektur eines Flächenwidmungsplanes auch unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen für die Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogramms unbenommen bleiben. Darüber hinaus

muss schon aus Art18 Abs2 B-VG ganz allgemein die Verpflichtung des Verordnungsgebers abgeleitet werden, eine rechtswidrige Verordnung zu beseitigen oder durch eine rechtmäßige zu ersetzen. Es widerspricht den in Art18 Abs2 in Verbindung mit Art139 , B-VG niedergelegten Grundgedanken der österreichischen Rechtsordnung, denen zufolge nur gesetzmäßige Verordnungen auf Dauer Bestand haben sollen, eine rechtswidrige Verordnung zwar vom VfGH – jederzeit – aufheben zu lassen, gleichwohl der Korrektur durch den Verordnungsgeber selbst – in einer der Rechtskraft individueller Verwaltungsakte vergleichbaren Weise – zu entziehen. [...] Im Fall der Beseitigung einer gesetzwidrigen Widmung steht dem Verordnungsgeber nach Rechtsprechung des VfGH nicht einmal ein Auswahlermessen zu. [...]

Voraussetzung für eine Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland nach§19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 war das Vorliegen eines baubehördlich bewilligten Gebäudes. Wie die Grundlagenermittlung im Vorfeld der Erlassung der gegenständlichen Verordnung ergeben hat, verfügte das Gebäude *** bzw des GSt Nr 1114/2 über keine entsprechende Baubewilligung; dies wurde auch mit Feststellungsbescheid des Stadtamts der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 04.12.1998, Zahl: III/1-153-9/199984560, Beilage ./2), rechtskräftig festgestellt (vgl dazu auch unten Punkt 3.5. dieser Äußerung).Voraussetzung für eine Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland nach §19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 war das Vorliegen eines baubehördlich bewilligten Gebäudes. Wie die Grundlagenermittlung im Vorfeld der Erlassung der gegenständlichen Verordnung ergeben hat, verfügte das Gebäude *** bzw des GSt Nr 1114/2 über keine entsprechende Baubewilligung; dies wurde auch mit Feststellungsbescheid des Stadtamts der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 04.12.1998, Zahl: III/1-153-9/199984560, Beilage ./2), rechtskräftig festgestellt vergleiche dazu auch unten Punkt 3.5. dieser Äußerung).

Da die gesetzlichen Voraussetzungen für das Bestehen einer Widmung nach§19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 somit nicht bestanden, kam der verordnungserlassenden Behörde bezüglich dessen Entwidmung entsprechend der Rechtsprechung des VfGH nicht einmal ein Auswahlermessen zu. Aufgrund der Verpflichtung zur Beseitigung rechtswidriger Verordnungen war sie auch nicht an das Vorliegen gesetzmäßig vorgeschriebener Änderungstatbestände gebunden.

3.5. Zur Richtigkeit der Grundlagenermittlung im Vorfeld der Entwidmung

Abgesehen davon, dass eine fast 20 Jahre nach Beschlussfassung über die Entwidmung des Gebäudes *** bzw des GSt Nr 1114/2 im Jahr 2000 ergangene, inhaltlich auch fragwürdige Mitteilung niemals den Verordnungsgeber rückwirkend binden kann bzw eine bescheidmäßige Aufhebung einer Verordnung von vornherein verfassungswidrig wäre (vgl dazu oben Punkt 3.3. dieser Äußerung), erfolgte die Grundlagenermittlung im Vorfeld der Entwidmung nachvollziehbar und richtig.Abgesehen davon, dass eine fast 20 Jahre nach Beschlussfassung über die Entwidmung des Gebäudes *** bzw des GSt Nr 1114/2 im Jahr 2000 ergangene, inhaltlich auch fragwürdige Mitteilung niemals den Verordnungsgeber rückwirkend binden kann bzw eine bescheidmäßige Aufhebung einer Verordnung von vornherein verfassungswidrig wäre vergleiche dazu oben Punkt 3.3. dieser Äußerung), erfolgte die Grundlagenermittlung im Vorfeld der Entwidmung nachvollziehbar und richtig.

Zunächst muss darauf hingewiesen werden, dass es keinerlei Anhaltspunkte dafür gibt, dass der dem LVwG NÖ vorgelegte Bauakt unvollständig wäre. Wie bereits oben unter Punkt 1. dieser Äußerung dargelegt wurde, enthält der Bauakt Dokumente beginnend mit dem Jahr 1902 bis in die Gegenwart; evidente Lücken sind nicht ersichtlich. Aus dem Bauakt geht hervor, dass am 09.08.1902 zur Zahl 6068 eine Baubewilligung für eine rd 30 m² große Wohnhütte (laut Grundriss im Einreichplan mit einer Länge von 7,0 m und einer Breite von 4,4 m) erteilt wurde. Am 19.10.1904 wurde zur Zahl 6935 für das erbaute Wohnhaus der Benützungs- und Bewohnungskonsens erteilt und gleichzeitig die Erweiterung durch ein Kabinett (mit einer Größe von rd 15 m²) nachträglich genehmigt. Danach hat es nur mehr bedingt durch einen Kriegsschaden eine 'Bewilligung' im Wege eines Bauauftrages des Magistrats der Stadt Wien vom 23.04.1946, Zahl: M.Abt.37-272/46-Klb., gegeben, wonach eine Mauer saniert und ein Fenster ausgetauscht werden sollte.

Damit konnte anhand des Bauaktes nur für die in den späteren Bestandsplänen im 'Mitteltrakt' als Zimmer (rd 18,45 m²), Vorraum (rd 8,38 m²) und Zimmer (rd 15,12 m²) benannten Räume von einem aufrechten Konsens ausgegangen werden, während die Zubauten (Abstellraum, Gang, Bad, Küche und Zimmer) niemals baubewilligt wurden; wann und von wem die Zubauten errichtet wurden, ist nicht bekannt.

[...]

Die Konsenslosigkeit des in natura bestehenden Gebäudes war im Übrigen auch niemals strittig! Nicht zuletzt aus

diesem Grund wurde von der (damaligen) Eigentümerin der Liegenschaft GSt Nr 1114/2 und 1114/4 (EZ5738, KG 01704 Klosterneuburg) am 03.11.1998 ein Feststellungsbescheid gemäß §113 Abs2b NÖ BauO 1976 betreffend das Wohnhaus *** beantragt. Mit Feststellungsbescheid des Stadtamts der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 04.12.1998, Zahl: III/1-153-9/199984560, Beilage ./2), wurde schließlich antragsgemäß festgestellt, dass das Gebäude *** konsenslos errichtet wurde und wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan nachträglich nicht bewilligt werden kann, jedoch die Anordnung des Abbruchs infolge gesetzlicher Anordnung unterbleiben kann. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass gemäß den damals maßgeblichen Bestimmungen des §113 Abs2a und Abs2b NÖ BauO 1976 Voraussetzung für den ergangenen Feststellungsbescheid war, dass es sich um ein 'wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan nicht genehmigungsfähige[s] Gebäude' handelt, bei dem – sofern die sonstigen Voraussetzungen vorliegen – nur die Anordnung des Abbruchs zu entfallen hat (vgl §113 Abs2a NÖ BauO 1976), aber der Feststellungsbescheid nur zur Benützung des Gebäudes berechtigt, nicht aber als baubehördliche Bewilligung gilt (vgl §113 Abs2b NÖ BauO 1976). Die Konsenslosigkeit des in natura bestehenden Gebäudes war im Übrigen auch niemals strittig! Nicht zuletzt aus diesem Grund wurde von der (damaligen) Eigentümerin der Liegenschaft GSt Nr 1114/2 und 1114/4 (EZ5738, KG 01704 Klosterneuburg) am 03.11.1998 ein Feststellungsbescheid gemäß §113 Abs2b NÖ BauO 1976 betreffend das Wohnhaus *** beantragt. Mit Feststellungsbescheid des Stadtamts der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 04.12.1998, Zahl: III/1-153-9/199984560, Beilage ./2), wurde schließlich antragsgemäß festgestellt, dass das Gebäude *** konsenslos errichtet wurde und wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan nachträglich nicht bewilligt werden kann, jedoch die Anordnung des Abbruchs infolge gesetzlicher Anordnung unterbleiben kann. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass gemäß den damals maßgeblichen Bestimmungen des §113 Abs2a und Abs2b NÖ BauO 1976 Voraussetzung für den ergangenen Feststellungsbescheid war, dass es sich um ein 'wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan nicht genehmigungsfähige[s] Gebäude' handelt, bei dem – sofern die sonstigen Voraussetzungen vorliegen – nur die Anordnung des Abbruchs zu entfallen hat (vergleiche §113 Abs2a NÖ BauO 1976), aber der Feststellungsbescheid nur zur Benützung des Gebäudes berechtigt, nicht aber als baubehördliche Bewilligung gilt (vergleiche §113 Abs2b NÖ BauO 1976).

Dieser nur wenige Monate vor Beginn der Grundlagenforschung für die Änderung des Örtlichen Raumplanungsprogramms ergangene Feststellungsbescheid gemäß §113 Abs2b NÖ BauO 1976 bildet aber auch gemeinsam mit dem unbedenklichen Bauakt inhaltlich die Grundlage für die Entwidmung des Gebäudes *** als erhaltenswert. Denn damit stand im Zeitpunkt der Beschlussfassung im Jahr 2000 eindeutig fest, dass für wesentliche Teile des Gebäudes *** kein Konsens besteht. Daher wurde auch im maßgeblichen Datenblatt (vgl dazu Punkt 1. dieser Äußerung) festgehalten, dass die 'Erweiterungen auf den heutigen Bestand ohne Bewilligung' erfolgten und auch ein rechtskräftiger 'Feststellungsbescheid gem. §113 Abs2b (4.12.1998)' vorliegt, aus dem hervorgeht (bzw der sogar bedingt), dass kein aufrechter Konsens besteht und deshalb eine 'Rücknahme Geb-Widmung' empfohlen wird, weil das Gebäude 'baubehördlich nicht bewilligt' ist. Eine Baubewilligung für den gesamten Baubestand wäre aber nach §19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 (nunmehr: §20 Abs2 Z4 lit a NÖ ROG 2014) Voraussetzung gewesen. Dieser nur wenige Monate vor Beginn der Grundlagenforschung für die Änderung des Örtlichen Raumplanungsprogramms ergangene Feststellungsbescheid gemäß §113 Abs2b NÖ BauO 1976 bildet aber auch gemeinsam mit dem unbedenklichen Bauakt inhaltlich die Grundlage für die Entwidmung des Gebäudes *** als erhaltenswert. Denn damit stand im Zeitpunkt der Beschlussfassung im Jahr 2000 eindeutig fest, dass für wesentliche Teile des Gebäudes *** kein Konsens besteht. Daher wurde auch im maßgeblichen Datenblatt (vergleiche dazu Punkt 1. dieser Äußerung) festgehalten, dass die 'Erweiterungen auf den heutigen Bestand ohne Bewilligung' erfolgten und auch ein rechtskräftiger 'Feststellungsbescheid gem. §113 Abs2b (4.12.1998)' vorliegt, aus dem hervorgeht (bzw der sogar bedingt), dass kein aufrechter Konsens besteht und deshalb eine 'Rücknahme Geb-Widmung' empfohlen wird, weil das Gebäude 'baubehördlich nicht bewilligt' ist. Eine Baubewilligung für den gesamten Baubestand wäre aber nach §19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 (nunmehr: §20 Abs2 Z4 lit a NÖ ROG 2014) Voraussetzung gewesen.

Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass im Datenblatt auch angemerkt wurde, dass der Bauzustand 'fraglich' ist. Die im Rahmen einer baupolizeilichen Überprüfung auf dem maßgeblichen Grundstück am 28.09.2022 aufgenommenen Fotos zeigen, dass keinesfalls von einem bautechnisch unbedenklichen Zustand gesprochen werden kann; vielmehr ist das Gebäude *** augenscheinlich höchst desolat.

[...]

Auch dieser schlechte Erhaltungszustand steht einer (neuerlichen) Geb-Widmung entgegen."

4. Die Niederösterreichische Landesregierung legte ebenfalls die Akten betreffend das Zustandekommen der angefochtenen Verordnung vor und erstattete eine Äußerung, in der sie den im Antrag geäußerten Bedenken Folgendes entgegenhält:

"2. Zur Widmung/Nichtwidmung von Geb:

Zum Zeitpunkt der Erlassung der gegenständlichen Verordnung (Mai 2002) herrschte folgende Rechtslage:

Es galt das NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG 1976), LGBl 8000-14. Diese 9. Novelle wurde am 27. Februar 2002 kundgemacht. Dass die Verordnung noch auf die Fassung LGBl 8000-13 verweist, erscheint im Hinblick auf den Anfechtungsgrund unproblematisch. Es galt das NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG 1976), Landesgesetzblatt 8000, -14. Diese 9. Novelle wurde am 27. Februar 2002 kundgemacht. Dass die Verordnung noch auf die Fassung Landesgesetzblatt 8000, -13 verweist, erscheint im Hinblick auf den Anfechtungsgrund unproblematisch.

Gemäß §2 Abs4 NÖ ROG 1976 hatte die Gemeinde den Zustand des Gemeinde-gebietes durch Untersuchung der gegebenen naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erforschen sowie deren Veränderungen ständig zu beobachten. Die Ergebnisse waren auch zu dokumentieren.

§19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 sah für erhaltenswerte Gebäude im Grünland folgende Regelungen vor:

'4. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland:

a) Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Orts- und/oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen bzw der Bautradition des Umlandes entsprechen.

b) Gebäude dürfen dann nicht als erhaltenswert gewidmet werden, wenn sie entweder der Lita nicht entsprechen oder wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Gebäudes durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist. Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gelten die Bestimmungen des Abs5.

Die Gemeinde kann erforderlichenfalls die Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken bzw dessen Kubatur und/oder bebaute Fläche beschränken."4. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland: , a) Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Orts- und/oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen bzw der Bautradition des Umlandes entsprechen. , b) Gebäude dürfen dann nicht als erhaltenswert gewidmet werden, wenn sie entweder der Lita nicht entsprechen oder wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Gebäudes durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist. Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gelten die Bestimmungen des Abs5., Die Gemeinde kann erforderlichenfalls die Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken bzw dessen Kubatur und/oder bebaute Fläche beschränken.'

In §22 Abs1 Z2 NÖ ROG 1976 wurde als Abänderungsgrund eines örtlichen Raumordnungsprogrammes die wesentliche Änderung der Grundlagen genannt.

Im Rahmen der gegenständlichen Überarbeitung des örtlichen Raumordnungs-programmes der Stadtgemeinde Klosterneuburg wurden die entsprechende Untersuchung und die Überprüfung anhand der Vorgaben des §19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 in der Grundlagenforschung festgehalten und folgende Kriterien als Vorgabe für die Beibehaltung bzw Änderung der Geb-Ausweisungen herangezogen (Akt S. 1497 f):

1. Eine Baubewilligung ist gemäß Bauakt nicht vorhanden, das Gebäude ist nicht älter als der zusammenhängende Bauaktenbestand.
2. Der bautechnisch unbedenkliche Zustand kann gemäß Augenschein nicht bestätigt werden.
3. Das Orts- und Landschaftsbild wird wesentlich beeinträchtigt.
4. Das Gebäude entspricht nicht der Bautradition des Umlandes.

5. Das Gebäude ist auf einer Fläche gemäß §15 Abs3 Z1 bis 3 und 6 situiert (Überflutungsgebiet; ungenügende Tragfähigkeit; rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet; (bestehende oder begründet vermutende Altlasten).

6. Der Verwendungszweck entspricht ohnehin der Widmung (zB Landwirt).

7. Ausstattung und Größe entsprechen nicht einem ganzjährig bewohnbaren Wohngebäude, ein Zu- oder Umbau gemäß §19 Abs5 Z1 soll ausgeschlossen werden.

Wie sich aus dem Akt ergibt, wurde für jedes diesbezügliche Gebäude ein eigenes Datenblatt angelegt und entsprechend den Vorgaben bewertet.

Das Datenblatt zum Wohnhaus auf dem Grst. Nr 1114/2, 1114/4 (Stand April 1998) (Akt S. 1261) dokumentiert eine Wohnnutzfläche von

'rd. 50 m²' sowie einen 'fraglichen' Bauzustand und enthält folgende Anmerkungen: 'Protokolle und Plan f. Erbauung einer Wohnhütte

(7 m x 4,4 m) aus dem Jahr 1904 vorhanden; Erweiterungen auf den heutigen Bestand ohne Bewilligung, Feststellungsbescheid gemäß §113 Abs2b (4.12.98); hohe Nitratbelastung des Wassers;'. Das Datenblatt zum Wohnhaus auf dem Grst. Nr 1114/2, 1114/4 (Stand April 1998) (Akt S. 1261) dokumentiert eine Wohnnutzfläche von , 'rd. 50 m² sowie einen 'fraglichen' Bauzustand und enthält folgende Anmerkungen: 'Protokolle und Plan f. Erbauung einer Wohnhütte , (7 m x 4,4 m) aus dem Jahr 1904 vorhanden; Erweiterungen auf den heutigen Bestand ohne Bewilligung, Feststellungsbescheid gemäß §113 Abs2b (4.12.98); hohe Nitratbelastung des Wassers;'.
 11

Angemerkt wird in diesem Zusammenhang, dass auch in der 'Mitteilung' vom 1.7.2020 erneut festgestellt wurde, dass für das Wohnhaus im Archiv keine baubehördliche Bewilligung aufliegt (Akt S. 1567).

Das Protokoll über die Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 29. September 2000 enthält im Rahmen des bezughabenden TOP I/37 eine Aufstellung aller eingelangten Stellungnahmen (Akt S. 55 ff). Daraus ist zu schließen, dass bzgl. der Rücknahme der Geb-Widmung für das Wohnhaus auf Gstr. Nr 1114/2 und 1114/4 keine Stellungnahme abgegeben wurde.

Hinsichtlich der rechtlichen Einordnung des Gebäudes zum damaligen Zeitpunkt wird ausgeführt:

§19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 verlangte seit der Einführung der Bestimmung LGBI 8000-10 (= ab 1. Jänner 1996) ein 'baubehördlich bewilligtes Gebäude' (ab der Novelle LGBI 8000-13: 'baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude'). §19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 verlangte seit der Einführung der Bestimmung Landesgesetzblatt 8000, -10 (= ab 1. Jänner 1996) ein 'baubehördlich bewilligtes Gebäude' (ab der Novelle Landesgesetzblatt 8000, -13: 'baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude').

Entgegen dieser Bestimmung wies das Gebäude zum damaligen Zeitpunkt jedoch keine entsprechende Baubewilligung auf.

Eine derartige ergibt sich auch nicht aus dem im Datenblatt angeführten 'Feststellungsbescheid gem. §113 Abs2b (4.12.1998)'.

§113 Abs2a und 2b NÖ Bauordnung 1976, LGBl 8200-13, lautete:§113 Abs2a und 2b NÖ Bauordnung 1976, Landesgesetzblatt 8200-13, lautete:

(2a) Die Anordnung des Abbruchs eines wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan nicht genehmigungsfähigen Gebäudes hat zu entfallen, wenn

? das Gebäude vor dem 29. Juni 1995 soweit fertiggestellt wurde, daß der Grundriß und der beabsichtigte Verwendungszweck erkennbar war;

? die Ausführung gemäß dem beabsichtigten Verwendungszweck den im Zeitpunkt des Baubeginns geltenden bautechnischen Vorschriften entspricht oder

? das Gebäude innerhalb angemessener Frist jedoch längstens innerhalb eines Jahres fertiggestellt bzw den bautechnischen Vorschriften ohne Durchführung eines Zubaues angepaßt wird;

? für das Grundstück kein Bauverbot gemäß §20 Abs2 Z3 besteht und

? bis zum 31. Dezember 1999 ein Antrag gemäß Abs2b gestellt wird. (2a) Die Anordnung des Abbruchs eines wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan nicht genehmigungsfähigen Gebäudes hat zu entfallen, wenn, ? das

Gebäude vor dem 29. Juni 1995 soweit fertiggestellt wurde, daß der Grundriß und der beabsichtigte Verwendungszweck erkennbar war; , ? die Ausführung gemäß dem beabsichtigten Verwendungszweck den im Zeitpunkt des Baubeginns geltenden bautechnischen Vorschriften entspricht oder , ? das Gebäude innerhalb angemessener Frist jedoch längstens innerhalb eines Jahres fertiggestellt bzw den bautechnischen Vorschriften ohne Durchführung eines Zubaus angepaßt wird; , ? für das Grundstück kein Bauverbot gemäß §20 Abs2 Z3 besteht und , ? bis zum 31. Dezember 1999 ein Antrag gemäß Abs2b gestellt wird.

(2b) Das Zutreffen dieser Voraussetzungen ist von der Baubehörde mittels Feststellungsbescheid über Antrag festzustellen. Diesem Antrag sind die erforderlichen Antragsbeilagen (§§96 und 97) anzuschließen.

Der Zeitpunkt des Baubeginns ist der Baubehörde nachzuweisen. Dem Feststellungsbescheid hat die Durchführung eines Ortsaugenscheines unter Beiziehung von Sachverständigen und Anrainern voranzugehen. Anrainer haben Parteistellung im Rahmen des §118 Abs8 und 9.

Dieser Bescheid berechtigt zur Benützung des Gebäudes und gilt nicht als baubehördliche Bewilligung. Eine zukünftige Instandsetzung solcher Gebäude ist nur im Rahmen des §92 Abs1 Z4, sonstige Veränderungen sind nur im Rahmen des §95 zulässig.'

Die Übergangsbestimmung des §77 Abs1 NÖ Bauordnung 1996, LGBl 8200-0, lautete: Die Übergangsbestimmung des §77 Abs1 NÖ Bauordnung 1996, Landesgesetzblatt 8200, -0, lautete:

'(1) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren sind nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen.

Anträge nach §113 Abs2b der NÖ Bauordnung 1976, LGBl 8200-14, dürfen bis zum 31. Dezember 1999 gestellt werden und sind nach der bisherigen Rechtslage zu behandeln.

Sämtliche baubehördliche Bescheide bleiben bestehen."(1) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren sind nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen. , Anträge nach §113 Abs2b der NÖ Bauordnung 1976, Landesgesetzblatt 8200, -14, dürfen bis zum 31. Dezember 1999 gestellt werden und sind nach der bisherigen Rechtslage zu behandeln. , Sämtliche baubehördliche Bescheide bleiben bestehen.'

Beachtenswert für den vorliegenden Fall ist, dass diese Regelung ausdrücklich festlegt, dass der Bescheid nicht als baubehördliche Bewilligung gilt; er erlaubt lediglich die Benützung.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass auf Grund dieser Rechtslage und der Grundlagenforschung die Vorgangsweise der Stadtgemeinde Klosterneuburg im Rahmen der Gesamtüberarbeitung ihres örtlichen Raumordnungsprogrammes hinsichtlich des gegenständlichen Wohngebäudes auf Grundstück Nr 1114/2 und 1114/4, KG Klosterneuburg nachvollziehbar und rechtlich unbedenklich ist.

Zum vom Landesverwaltungsgericht monierten nicht vorhandenen Änderungsgrund und zur vermissten Interessensabwägung zwischen den öffentlichen Interessen und jenen der von der Entwidmung betroffenen Grundeigentümern ist auszuführen:

Das Landesverwaltungsgericht zitiert in diesem Zusammenhang die Bestimmung des §5 Abs1 Z2 NÖ ROG 1976, wonach ein Raumordnungsprogramm nur wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen abgeändert werden dürfe. Dazu ist anzumerken, dass sich der II. Abschnitt und somit §5 NÖ ROG 1976 lediglich auf die überörtliche Raumordnung bzw auf die Änderung überörtlicher Raumordnungsprogramme beziehen. Die Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme war in §22 NÖ ROG 1976 geregelt und enthielt ua zusätzliche Änderungsanlässe. Das Landesverwaltungsgericht zitiert in diesem Zusammenhang die Bestimmung des §5 Abs1 Z2 NÖ ROG 1976, wonach ein Raumordnungsprogramm nur wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen abgeändert werden dürfe. Dazu ist anzumerken, dass sich der römisch zwei. Abschnitt und somit §5 NÖ ROG 1976 lediglich auf die überörtliche Raumordnung bzw auf die Änderung überörtlicher Raumordnungsprogramme beziehen. Die Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme war in §22 NÖ ROG 1976 geregelt und enthielt ua zusätzliche Änderungsanlässe.

Das NÖ ROG 2014 enthält – und auch die Vorgängergesetze enthielten – keine Regelungen in der Art, dass dann, wenn eine Widmung den gesetzlichen Vorgaben nicht entspricht – eine entsprechende Interessensabwägung durchzuführen sei.

In VfSlg 16.323/2001 hat der Verfassungsgerichtshof ausgesprochen, dass der Verordnungsgeber berechtigt ist, unabhängig von den in den gesetzlichen Bestimmungen – im gegenständlichen Fall in §22 Abs1 NÖ ROG 1976 –

aufgestellten Kriterien für die Änderung eines Flächenwidmungsplanes ein früheres (rechtswidriges) Vorgehen zu korrigieren und auf Grund eines nunmehr gesetzmäßigen Planverfahrens eine andere, gesetzmäßige Widmung zu verfügen. Weiters führte er auch aus, dass der Gemeinde im Falle der Beseitigung einer gesetzwidrigen Widmung kein Auswahlermessen zusteht. In VfSlg 16.323 aus 2001, hat der Verfassungsgerichtshof ausgesprochen, dass der Verordnungsgeber berechtigt ist, unabhängig von den in den gesetzlichen Bestimmungen – im gegenständlichen Fall in §22 Abs1 NÖ ROG 1976 – aufgestellten Kriterien für die Änderung eines Flächenwidmungsplanes ein früheres (rechtswidriges) Vorgehen zu korrigieren und auf Grund eines nunmehr gesetzmäßigen Planverfahrens eine andere, gesetzmäßige Widmung zu verfügen. Weiters führte er auch aus, dass der Gemeinde im Falle der Beseitigung einer gesetzwidrigen Widmung kein Auswahlermessen zusteht.

Wie bereits oben ausgeführt, verlangte §19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 seit seiner Einführung, LGBl 8000-10, ein baubehördlich bewilligtes (Haupt)gebäude für eine Geb-Widmung. Von daher hätte eine solche schon bisher nicht erfolgen dürfen. Der Verordnungsgeber war sogar verpflichtet, eine entsprechende Fehlerkorrektur – ohne Durchführung einer Interessensabwägung – durchzuführen. Wie bereits oben ausgeführt, verlangte §19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 seit seiner Einführung, Landesgesetzblatt 8000, -10, ein baubehördlich bewilligtes (Haupt)gebäude für eine Geb-Widmung. Von daher hätte eine solche schon bisher nicht erfolgen dürfen. Der Verordnungsgeber war sogar verpflichtet, eine entsprechende Fehlerkorrektur – ohne Durchführung einer Interessensabwägung – durchzuführen.

3. Zum Feststellungsbescheid 2020:

Das Landesverwaltungsgericht stützt seinen Antrag bzgl. der rechtswidrigen Widmung auf den Feststellungsbescheid ('Mitteilung' über die Feststellung des vermuteten Konsenses) des Stadtamtes der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 1. Juli 2020 an den Beschwerdeführer, dass das Wohngebäude auf dem Grundstück wegen vermuteten Konsenses als baubewilligt gilt. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes wirkt dieser Feststellungsbescheid auf den Zeitpunkt der zur Prüfung angeregten Entwidmung des bis dahin als erhaltenswert gewidmeten Gebäudes zurück.

Dieser Ansicht wird entgegengetreten. Der Bescheid vom 1. Juli 2020 lag dem Verordnungsgeber zum Zeitpunkt der Erlassung der Verordnung im Jahr 2002 noch nicht vor und konnte schon von daher von ihm nicht berücksichtigt werden."

5. Der Liegenschaftseigentümer, welcher Beschwerdeführer im anlassgebenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist, erstattete als beteiligte Partei eine Äußerung, in der er der Äußerung der verordnungserlassenden Behörde entgegentritt:

Im Zeitpunkt der Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sei §22 NÖ ROG 1976 anzuwenden gewesen. Z2 der Bestimmung erlaube Änderungen nur wegen wesentlicher Änderungen der Grundlagen. Eine Änderung hätte somit nur erfolgen dürfen, wenn sich im Vorfeld etwas an der Konsenslage des betreffenden Gebäudes geändert hätte. Es liege auch kein weiterer in §22 NÖ ROG 1976 genannter Änderungsgrund vor. Die Entwidmung sei allein auf Grund des fehlenden Konsenses vorgenommen worden, obwohl der Bescheid vom 1. Juli 2020 ausdrücklich vom Bestehen eines Konsenses ausgehe. Die Grundlagenforschung sei mangelhaft und falsch. Sie führe für das Grundstück des Liegenschaftseigentümers bloß an, dass eine Baubewilligung gemäß Bauakt nicht vorhanden und das Gebäude nicht älter als der zusammenhängende Bauaktenbestand sei. Der Gemeinderat sei somit fälschlich vom Fehlen einer Baubewilligung ausgegangen. Der Feststellungsbescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 4. Dezember 1998 verfüge, dass für das Grundstück die Anordnung des Abbruches entfalle. Die "Mitteilung" des Stadtamtes vom 1. Juli 2020 bestätige, dass das Gebäude einen Baukonsens aufweise und als baubewilligt gelte. Die Baubehörde habe somit bestätigt, dass das Gebäude – aufbauend auf baubehördlichen Verwaltungsakten aus den Jahren 1902 und 1904 – konsensgemäß sei. Auch die Berufungsbehörde habe im Bescheid vom 20. April 2022 das Bewilligungsdatum vom 9. August 1902 angeführt. Vor diesem Hintergrund sei die Rückwidmung des Gebäudes nicht nachvollziehbar. Der Feststellungsbescheid vom 4. Dezember 1998 erfasse außerdem eine Wohnnutzfläche von 136,68 m². Dieser Feststellungsbescheid sei bei der Datenerhebung im Jahr 2000 und der Verordnungserlassung bekannt gewesen. Trotzdem halte das Datenblatt eine Wohnnutzfläche von 50 m² fest. Die Grundlagenforschung lasse nicht erkennen, dass die vormalis gegebene Festlegung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland gesetzwidrig gewesen sei. Aus der Grundlagenforschung sei keine wesentliche Änderung der Grundlagen ersichtlich, welche die Entwidmung begründe. Der Umstand, dass der Bauakt lückenlos geführt worden sei und bis ins Jahr 1902 zurückgehe, bedeute nicht, dass eine ausreichende Grundlagenforschung erfolgt sei.

Eine Abwägung der öffentlichen Interessen mit den Interessen der Grundeigentümer sei weder auf genereller Ebene noch mit Bezugnahme auf das Grundstück erfolgt. Eine solche sei bei einer Umwidmung von "Bauland – Wohngebiet" zu "Grünland – landwirtschaftliche Nutzung" jedenfalls vorzunehmen. Diese Wertung sei auf die Rückwidmung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland übertragbar, weil diese Widmung die Bewilligung verschiedener Bauvorhaben ermögliche.

Die Rechtsqualität des Bescheides vom 1. Juli 2020 sei nicht Gegenstand des Verfahrens vor dem Verfassungsgerichtshof, weil sich die Bedenken des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich nicht auf diese bezögen. Der Verfassungsgerichtshof dürfe der einfachgesetzlichen Beurteilung durch das Verwaltungsgericht (und in weiterer Folge den Verwaltungsgerichtshof) nicht vorgreifen. Selbstredend müssten jedoch Feststellungsbescheide, die über einen (notwendigerweise bereits in der Vergangenheit gegebenen) Baubestand absprächen, ex tunc wirken. Der Gemeinderat habe den klaren Normsetzungswillen der Baubehörde nicht bestritten.

IV. Erwägungen römisch vier. Erwägungen

1. Zur Zulässigkeit

1.1. Der Verfassungsgerichtshof ist nicht berechtigt, durch seine Präjudizialitätsentscheidung das antragstellende Gericht an eine bestimmte Rechtsauslegung zu binden, weil er damit indirekt der Entscheidung dieses Gerichtes in der Hauptsache vorgreifen würde. Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes darf daher ein Antrag iSd Art139 Abs1 Z1 B-VG nur dann wegen Fehlens der Präjudizialität zurückgewiesen werden, wenn es offenkundig unrichtig (denk unmöglich) ist, dass die – angefochtene – generelle Norm eine Voraussetzung der Entscheidung des antragstellenden Gerichtes im Anlassfall bildet (vgl etwa VfSlg 10.640/1985, 12.189/1989, 15.237/1998, 16.245/2001 und 16.927/2003). 1.1. Der Verfassungsgerichtshof ist nicht berechtigt, durch seine Präjudizialitätsentscheidung das antragstellende Gericht an eine bestimmte Rechtsauslegung zu binden, weil er damit indirekt der Entscheidung dieses Gerichtes in der Hauptsache vorgreifen würde. Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes darf daher ein Antrag iSd Art139 Abs1 Z1 B-VG nur dann wegen Fehlens der Präjudizialität zurückgewiesen werden, wenn es offenkundig unrichtig (denk unmöglich) ist, dass die – angefochtene – generelle Norm eine Voraussetzung der Entscheidung des antragstellenden Gerichtes im Anlassfall bildet vergleiche etwa VfSlg 10.640 aus 1985,, 12.189 aus 1989,, 15.237 aus 1998,, 16.245 aus 2001, und 16.927 aus 2003,).

Im Verfahren ist nichts hervorgekommen, was an der Präjudizialität der angefochtenen Bestimmungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes zweifeln ließe.

1.2. Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich wählte einen im Hinblick auf die Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofes vom 1. Dezember 2023, V204/2022-16, und vom 25. Juni 2025, V33/2024-13, zulässigen Anfechtungsumfang.

1.3. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg äußerte Zweifel an der Zulässigkeit des Gerichtsantrages, weil der Antrag das im Jahr 2019 erlassene Stadtentwicklungskonzept Klosterneuburg 2030+ (STEK 2030+) missachte. Die begehrte Aufhebung führe zu einem Widerspruch zum höherrangigen STEK 2030+ und in Folge zu einem gesetzwidrigen Zustand. Das STEK 2030+ enthalte zusätzliche Kriterien für die Festlegung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland. Die begehrte Widmung des Gebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland widerspreche sämtlichen im STEK 2030+ festgelegten Zielen, Leitsätzen und den fachlichen Kriterien für die Festlegung.

Mit diesem Vorbringen ist der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg nicht im Recht:

Geht man – wie der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg – davon aus, dass das STEK 2030+ gegenüber dem angefochtenen Teil des örtlichen Raumordnungsprogrammes höherrangig ist und diesem nicht derogiert hat, ist dieses Stadtentwicklungskonzept für die Beurteilung der Gesetzmäßigkeit der angefochtenen Verordnung ohne rechtlichen Belang, galt es doch (noch) nicht zum Zeitpunkt der Erlassung der angefochtenen Verordnung.

1.4. Da auch sonst keine Prozesshindernisse hervorgekommen sind, erweist sich der Antrag als zulässig.

2. In der Sache

Der Verfassungsgerichtshof hat sich in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit einer Verordnung gemäß Art139 B-VG auf die Erörterung der geltend gemachten Bedenken zu beschränken (vgl

VfSlg 11.580/1987, 14.044/1995, 16.674/2002). Er hat sohin ausschließlich zu beurteilen, ob die angefochtene Verordnung aus den im Antrag dargelegten Gründen gesetzwidrig ist (VfSlg 15.644/1999, 17.222/2004). Der Verfassungsgerichtshof hat sich in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit einer Verordnung gemäß Art 139 B-VG auf die Erörterung der geltend gemachten Bedenken zu beschränken (vergleiche VfSlg 11.580 aus 1987, 14.044 aus 1995, 16.674 aus 2002,). Er hat sohin ausschließlich zu beurteilen, ob die angefochtene Verordnung aus den im Antrag dargelegten Gründen gesetzwidrig ist (VfSlg 15.644 aus 1999, 17.222 aus 2004,).

Der Antrag ist nicht begründet.

2.1. Das antragstellende Gericht hegt zunächst Bedenken, die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes im Jahr 2000 sei rechtsgrundlos ergangen, weil das – von der verordnungserlassenden Behörde angenommene – Fehlen des Baukonsenses hinsichtlich des auf den Grundstücken Nr 1114/2 und 1114/4 liegenden Gebäudes keine wesentliche Änderung der Grundlagen iSd § 5 Abs 1 Z 2 NÖ ROG 1976 darstelle, die zu einer Änderung des Raumordnungsprogrammes berechtige. Es sei keine Änderung eingetreten, weil nicht ein zuvor bestehender baubehördlicher Konsens untergegangen sei, sondern niemals ein solcher Konsens bestanden habe.

2.1.1. Anzumerken ist zunächst, dass sich die vom Landesverwaltungsgericht Niederösterreich genannte Bestimmung des § 5 Abs 1 Z 2 NÖ ROG 1976 im II. Abschnitt des NÖ ROG 1976 ("Überörtliche Raumordnung") befindet. Die Bestimmung ist somit auf überörtliche Raumordnungsprogramme gemäß § 3 NÖ ROG 1976 anwendbar. Bei der Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme iSd § 13 NÖ ROG 1976 ist die im III. Abschnitt ("Örtliche Raumordnung") enthaltene Bestimmung des § 22 NÖ ROG 1976 zu beachten. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg stützte die angefochtene Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ausdrücklich auf § 22 Abs 1 NÖ ROG 1976 idF LGBI 8000-13 (vgl § 1 der angefochtenen Verordnung). 2.1.1. Anzumerken ist zunächst, dass sich die vom Landesverwaltungsgericht Niederösterreich genannte Bestimmung des § 5 Abs 1 Z 2 NÖ ROG 1976 im römisch zwei. Abschnitt des NÖ ROG 1976 ("Überörtliche Raumordnung") befindet. Die Bestimmung ist somit auf überörtliche Raumordnungsprogramme gemäß § 3 NÖ ROG 1976 anwendbar. Bei der Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme iSd § 13 NÖ ROG 1976 ist die im römisch drei. Abschnitt ("Örtliche Raumordnung") enthaltene Bestimmung des § 22 NÖ ROG 1976 zu beachten. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg stützte die angefochtene Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ausdrücklich auf § 22 Abs 1 NÖ ROG 1976 in der Fassung Landesgesetzblatt 8000, -13 (vergleiche § 1 der angefochtenen Verordnung).

2.1.2. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes sind die Voraussetzungen für die Änderung des Flächenwidmungsplanes und das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes an der Rechtslage zum Zeitpunkt der Erlassung der Verordnung zu messen (vgl zB VfSlg 15.100/1998). Gemäß § 22 Abs 1 Z 2 NÖ ROG 1976 idF LGBI 8000-13, der im Zeitpunkt der Beschlussfassung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Klosterneuburg in Geltung stand, durften örtliche Raumordnungsprogramme ua wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen geändert werden. Neben Änderungen der naturräumlichen, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Gegebenheiten kann auch die Änderung der Rechtslage zu einer auf § 22 Abs 1 Z 2 NÖ ROG 1976 gestützten Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes berechtigen. Das ist etwa der Fall, wenn bei der Gemeinde auf Grund der Änderung der Rechtslage die – schlüssig begründete – Notwendigkeit entsteht, ihre ursprüngliche Planungsabsicht durch eine Umwidmung zu verwirklichen (vgl VfSlg 13.779/1994 zu § 22 Abs 1 Z 2 NÖ ROG 1976). 2.1.2. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes sind die Voraussetzungen für die Änderung des Flächenwidmungsplanes und das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes an der Rechtslage zum Zeitpunkt der Erlassung der Verordnung zu messen (vergleiche zB VfSlg 15.100 aus 1998,). Gemäß § 22 Abs 1 Z 2 NÖ ROG 1976 in der Fassung LGBI 8000-13, der im Zeitpunkt der Beschlussfassung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Klosterneuburg in Geltung stand, durften örtliche Raumordnungsprogramme ua wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen geändert werden. Neben Änderungen der naturräumlichen, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Gegebenheiten kann auch die Änderung der Rechtslage zu einer auf § 22 Abs 1 Z 2 NÖ ROG 1976 gestützten Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes berechtigen. Das ist etwa der Fall, wenn bei der Gemeinde auf Grund der Änderung der Rechtslage die – schlüssig begründete – Notwendigkeit entsteht, ihre ursprüngliche Planungsabsicht durch eine Umwidmung zu verwirklichen (vergleiche VfSlg 13.779 aus 1994, zu § 22 Abs 1 Z 2 NÖ ROG 1976).

2.1.3. Aus den seitens der verordnungserlassenden Behörde vorgelegten Verordnungsakten geht hervor, dass sich der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg im Jahr 2000 insbesondere durch die Neufassung der NÖ BO 1996,

LGBI 8200-0, und die 6. Novelle des NÖ ROG 1976, LGBI 8000-10, zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes hinsichtlich der erhaltenswerten Gebäude im Grünland veranlasst sah. Der Gemeinderat ging davon aus, dass die geänderte Rechtslage – bei gleichbleibender Festlegung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – zu einer den Zielen der bestehenden Plandokumente widersprechenden baulichen Ausnutzung der erhaltenswerten Gebäude im Grünland und dadurch zu einer Überlastung der Infrastruktur führen könnte. Gemäß §19 Abs5 NÖ ROG 1976 idF LGBI 8000-10 könnte unter bestimmten Voraussetzungen ein Zu- und Umbau von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland auf bis zu 260 m2 Wohnnutzfläche und dadurch eine den Zielen der örtlichen Raumordnung (Einwohnerziel, Verdichtung der Zentren und entlang der Hauptachsen) widersprechende Siedlungsentwicklung erfolgen (vgl Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadtgemeinde Klosterneuburg über die Gemeinderatssitzung am 29. September 2000, S 1, sowie die Grundlagenforschung zu Gebäuden im Grünland, S 2). In Folge nahm dementsprechend der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg eine Neubeurteilung der erhaltenswerten Gebäude im Grünland nach den novellierten Vorgaben des §19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 idF LGBI 8000-10 vor.2.1.3. Aus den seitens der verordnungserlassenden Behörde vorgelegten Verordnungsakten geht hervor, dass sich der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg im Jahr 2000 insbesondere durch die Neufassung der NÖ BO 1996, Landesgesetzblatt 8200, -0, und die 6. Novelle des NÖ ROG 1976, Landesgesetzblatt 8000, -10, zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes hinsichtlich der erhaltenswerten Gebäude im Grünland veranlasst sah. Der Gemeinderat ging davon aus, dass die geänderte Rechtslage – bei gleichbleibender Festlegung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – zu einer den Zielen der bestehenden Plandokumente widersprechenden baulichen Ausnutzung der erhaltenswerten Gebäude im Grünland und dadurch zu einer Überlastung der Infrastruktur führen könnte. Gemäß §19 Abs5 NÖ ROG 1976 in der Fassung Landesgesetzblatt 8000, -10 könnte unter bestimmten Voraussetzungen ein Zu- und Umbau von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland auf bis zu 260 m2 Wohnnutzfläche und dadurch eine den Zielen der örtlichen Raumordnung (Einwohnerziel, Verdichtung der Zentren und entlang der Hauptachsen) widersprechende Siedlungsentwicklung erfolgen vergleiche Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadtgemeinde Klosterneuburg über die Gemeinderatssitzung am 29. September 2000, S 1, sowie die Grundlagenforschung zu Gebäuden im Grünland, S 2). In Folge nahm dementsprechend der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg eine Neubeurteilung der erhaltenswerten Gebäude im Grünland nach den novellierten Vorgaben des §19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 in der Fassung Landesgesetzblatt 8000, -10 vor.

Aus den von der verordnungserlassenden Behörde vorgelegten Verordnungsakten geht insofern hervor, dass es der Gemeinderat als erforderlich erachtete, die auf Grund der geänderten Rechtslage weitaus umfassendere Möglichkeit der baulichen Erweiterung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland einzudämmen, um die im örtlichen Raumordnungsprogramm gesetzten Ziele (Einwohnerziel, Verdichtung der Zentren und entlang der Hauptachsen) abzusichern und eine Überlastung der Infrastruktur zu vermeiden.

Nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes liegt darin eine schlüssige und nachvollziehbare Überlegung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Klosterneuburg, welche die Notwendigkeit der Umwidmung zur Sicherung der festgelegten Planungsziele iSd NÖ ROG 1976 begründet.

2.2. Das antragstellende Gericht hegt weiters das Bedenken, die Aufhebung der Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland ("Geb") sei gesetzwidrig, weil sie alleine von der Annahme getragen gewesen sei, das Gebäude des Beschwerdeführers im verwaltungsgerichtlichen Anlassverfahren sei konsenslos errichtet worden. Diese Annahme sei jedoch durch die (vom antragstellenden Gericht als "Feststellungsbescheid" bezeichnete) Erledigung vom 1. Juli 2020 über den vermuteten baubehördlichen Konsens widerlegt. Diese Erledigung wirke auf den Zeitpunkt der Änderung der Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland zurück.

2.2.1. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg nahm – wie oben dargetan – im Rahmen der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes im Jahr 2000 eine Neubeurteilung der erhaltenswerten Gebäude im Grünland anhand der Vorgaben des §19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 idF LGBI 8000-10 vor.2.2.1. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg nahm – wie oben dargetan – im Rahmen der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes im Jahr 2000 eine Neubeurteilung der erhaltenswerten Gebäude im Grünland anhand der Vorgaben des §19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 in der Fassung Landesgesetzblatt 8000, -10 vor.

Hinsichtlich des auf den Grundstücken Nr 1114/2 und 1114/4, KG Klosterneuburg, liegenden Gebäudes ergibt sich aus der im Verordnungsakt dokumentierten Grundlagenforschung, dass der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom Fehlen einer baubehördlichen Bewilligung für die Erweiterung des Gebäudes auf den damaligen

Bestand (im Zeitpunkt der Grundlagenforschung) ausging (vgl das in der Dokumentation der Grundlagenforschung zu Gebäuden im Grünland enthaltene Datenblatt zum auf den Grundstücken Nr 1114/2 und 1114/4 liegenden Gebäude). Dem Datenblatt ist zu entnehmen, dass die verordnungserlassende Behörde den Feststellungsbescheid vom 4. Dezember 1998, mit dem der Entfall der Anordnung des Abbruches gemäß §113 Abs2b NÖ BO 1976 angeordnet worden war, ihren Überlegungen zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes in Bezug auf das auf den Grundstücken Nr 1114/2 und 1114/4 liegende Gebäude zugrunde legte. Dabei ist insbesondere von Bedeutung, dass im Feststellungsbescheid vom 4. Dezember 1998 ausdrücklich – ungeachtet des Entfalls der Anordnung zum Abbruch des auf den Grundstücken befindlichen Bauwerkes – die Konsenslosigkeit des Bauwerkes festgestellt wurde. Dazu kommt, dass Feststellungsbescheide gemäß §113 Abs2b NÖ BO 1976 idF LGBl 8200-13 ausdrücklich nicht als baubehördliche Bewilligung gelten, sondern nur zur Benützung des Gebäudes berechtigen (vgl §113 Abs2b vierter Satz NÖ BO 1976 idF LGBl 8200-13). Hinsichtlich des auf den Grundstücken Nr 1114/2 und 1114/4, KG Klosterneuburg, liegenden Gebäudes ergibt sich aus der im Verordnungsakt dokumentierten Grundlagenforschung, dass der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom Fehlen einer baubehördlichen Bewilligung für die Erweiterung des Gebäudes auf den damaligen Bestand (im Zeitpunkt der Grundlagenforschung) ausging vergleiche das in der Dokumentation der Grundlagenforschung zu Gebäuden im Grünland enthaltene Datenblatt zum auf den Grundstücken Nr 1114/2 und 1114/4 liegenden Gebäude). Dem Datenblatt ist zu entnehmen, dass die verordnungserlassende Behörde den Feststellungsbescheid vom 4. Dezember 1998, mit dem der Entfall der Anordnung des Abbruches gemäß §113 Abs2b NÖ BO 1976 angeordnet worden war, ihren Überlegungen zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes in Bezug auf das auf den Grundstücken Nr 1114/2 und 1114/4 liegende Gebäude zugrunde legte. Dabei ist insbesondere von Bedeutung, dass im Feststellungsbescheid vom 4. Dezember 1998 ausdrücklich – ungeachtet des Entfalls der Anordnung zum Abbruch des auf den Grundstücken befindlichen Bauwerkes – die Konsenslosigkeit des Bauwerkes festgestellt wurde. Dazu kommt, dass Feststellungsbescheide gemäß §113 Abs2b NÖ BO 1976 in der Fassung Landesgesetzblatt 8200, -13 ausdrücklich nicht als baubehördliche Bewilligung gelten, sondern nur zur Benützung des Gebäudes berechtigen vergleiche §113 Abs2b vierter Satz NÖ BO 1976 in der Fassung Landesgesetzblatt 8200, -13).

Aus den genannten Gründen ging der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg bei Erlass der angefochtenen Verordnung zu Recht vom Fehlen einer aufrechten, das gesamte Gebäude umfassenden Baubewilligung für das auf den Grundstücken Nr 1114/2 und 1114/4, KG Klosterneuburg, liegende Gebäude und in Folge vom Fehlen einer wesentlichen Voraussetzung für die Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland aus.

2.2.2. Die als "Mitteilung" bezeichnete Erledigung des Stadtamtes der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 1. Juli 2020 begründet – entgegen der Auffassung des antragstellenden Gerichtes – nicht die Gesetzeswidrigkeit der angefochtenen Bestimmungen der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Klosterneuburg. Diese als "Mitteilung" bezeichnete Erledigung trägt das Datum 1. Juli 2020, lag also ersichtlich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bzw Erlassung der angefochtenen Verordnungsbestimmung nicht vor. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg konnte vielmehr zu Recht bei Erlassung der angefochtenen Bestimmungen auf den gemäß §113 Abs2b NÖ BO 1976 ergangenen Feststellungsbescheid vom 4. Dezember 1998 abstellen, wonach das auf der aus den Grundstücken Nr 1114/2 und 1114/4, KG Klosterneuburg, bestehenden Liegenschaft errichtete Gebäude in der tatsächlichen Form ohne baubehördliche Bewilligung errichtet worden war.

2.3. Letztlich hegt das antragstellende Gericht Bedenken hinsichtlich der Grundlagenforschung. Der "Grundlagenforschung zu Gebäuden im Grünland" sei keine Interessenabwägung zwischen den öffentlichen Interessen und jenen des von der Rückwidmung betroffenen Liegenschaftseigentümers zu entnehmen.

2.3.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zum Raumplanungsrecht (vgl VfSlg 8280/1978, 10.711/1985, 12.926/1991) kommt den Vorschriften des Raumplanungsrechtes über die Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen für rechtsverbindliche Planungen besondere Bedeutung zu. Der Verfassungsgerichtshof hat in solchen Fällen im Verordnungsprüfungsverfahren nach Art139 B-VG zu prüfen, ob der Verordnungsgeber die im Gesetz zur Gewinnung einer ausreichenden Entscheidungsgrundlage vorgesehene Vorgangsweise eingehalten hat. Die Grundlagenforschung hat im Allgemeinen aus Überlegungen und der Auseinandersetzung mit allen Gegebenheiten zu bestehen, welche die Grundlage für die jeweilige Planungsentscheidung bilden und als solche auch erkennbar und nachvollziehbar sind (zB VfSlg 14.537/1996, 19.075/2010, 20.429/2020). 2.3.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zum Raumplanungsrecht vergleiche VfSlg 8280 aus 1978,, 10.711 aus 1985,, 12.926 aus

1991,) kommt den Vorschriften des Raumplanungsrechtes über die Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen für rechtsverbindliche Planungen besondere Bedeutung zu. Der Verfassungsgerichtshof hat in solchen Fällen im Verordnungsprüfungsverfahren nach Art139 B-VG zu prüfen, ob der Verordnungsgeber die im Gesetz zur Gewinnung einer ausreichenden Entscheidungsgrundlage vorgesehene Vorgangsweise eingehalten hat. Die Grundlagenforschung hat im Allgemeinen aus Überlegungen und der Auseinandersetzung mit allen Gegebenheiten zu bestehen, welche die Grundlage für die jeweilige Planungsentscheidung bilden und als solche auch erkennbar und nachvollziehbar sind (zB VfSlg 14.537 aus 1996,, 19.075 aus 2010,, 20.429 aus 2020,,).

2.3.2. Im vorgelegten Verordnungsakt ist die Dokumentation einer umfangreichen Grundlagenforschung hinsichtlich der Neubeurteilung der erhaltenswerten Gebäude im Grünland enthalten (s Grundlagenforschung zu Gebäuden im Grünland). Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg führte eine Vollerhebung durch, die sämtliche relevante Daten aus den Bauakten, die Erhebung des tatsächlichen Verwendungszweckes, die infrastrukturelle Erschließung sowie die Beurteilung des Bauzustandes (optisches äußeres Erscheinungsbild), der Einbindung in das Landschaftsbild und die Entsprechung der Bautradition des Umlandes erfasste (vgl Grundlagenforschung zu Gebäuden im Grünland, S 2). Die Ergebnisse dieser Erhebungen wurden für jedes Gebäude im Grünland in einem eigenen Datenblatt dokumentiert. 2.3.2. Im vorgelegten Verordnungsakt ist die Dokumentation einer umfangreichen Grundlagenforschung hinsichtlich der Neubeurteilung der erhaltenswerten Gebäude im Grünland enthalten (s Grundlagenforschung zu Gebäuden im Grünland). Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg führte eine Vollerhebung durch, die sämtliche relevante Daten aus den Bauakten, die Erhebung des tatsächlichen Verwendungszweckes, die infrastrukturelle Erschließung sowie die Beurteilung des Bauzustandes (optisches äußeres Erscheinungsbild), der Einbindung in das Landschaftsbild und die Entsprechung der Bautradition des Umlandes erfasste vergleiche Grundlagenforschung zu Gebäuden im Grünland, S 2). Die Ergebnisse dieser Erhebungen wurden für jedes Gebäude im Grünland in einem eigenen Datenblatt dokumentiert.

Die Grundlagenforschung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Klosterneuburg orientierte sich dabei offenkundig an den Voraussetzungen, die §19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 idF LGBI 8000-10 an die Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland stellte. Eine derartige Widmung setzte voraus, dass es sich beim betreffenden Gebäude um ein baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude handelte, das sich in einem bautechnisch unbedenklichen Zustand befand, das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigte und der Bautradition des Umlandes entsprach. Die Grundlagenforschung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Klosterneuburg orientierte sich dabei offenkundig an den Voraussetzungen, die §19 Abs2 Z4 NÖ ROG 1976 in der Fassung Landesgesetzblatt 8000, -10 an die Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland stellte. Eine derartige Widmung setzte voraus, dass es sich beim betreffenden Gebäude um ein baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude handelte, das sich in einem bautechnisch unbedenklichen Zustand befand, das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigte und der Bautradition des Umlandes entsprach.

Dementsprechend sind den Datenblättern Aussagen zur Wohnnutzfläche, zur Anzahl der Wohneinheiten, zum Vorliegen einer Baubewilligung, zur tatsächlichen Nutzung des Gebäudes, zum Stand der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, zur Erschließung, zum Bauzustand, zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Übereinstimmung mit der Bautradition und Umgebung jedes erfassten Gebäudes im Grünland zu entnehmen.

2.3.3. Für den Verfassungsgerichtshof ist im Lichte des vorgelegten Verordnungsaktes auch nicht ersichtlich, dass es an einer Abwägung der öffentlichen Interessen mit den Interessen der (damaligen) Grundstückseigentümerin fehlte:

2.3.3.1. Dem (derzeitigen) Grundstückseigentümer ist grundsätzlich beizupflichten, wenn er von einer Pflicht der Gemeinde ausgeht, bei der Aufhebung einer Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland eine Abwägung der öffentlichen Interessen mit den Interessen des betroffenen Grundstückseigentümers vorzunehmen (vgl etwa VfSlg 15.443/1999 zur Interessenabwägung bei der Umwidmung von "Bauland – Wohngebiet" in "Grünland – erhaltenswerte Bauten"). 2.3.3.1. Dem (derzeitigen) Grundstückseigentümer ist grundsätzlich beizupflichten, wenn er von einer Pflicht der Gemeinde ausgeht, bei der Aufhebung einer Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland eine Abwägung der öffentlichen Interessen mit den Interessen des betroffenen Grundstückseigentümers vorzunehmen vergleiche etwa VfSlg 15.443 aus 1999, zur Interessenabwägung bei der Umwidmung von "Bauland – Wohngebiet" in "Grünland – erhaltenswerte Bauten").

2.3.3.2. Aus dem Verordnungsakt ist eindeutig erkennbar, dass die verordnungserlassende Behörde als Planungsziel

die Verhinderung der Untergrabung der (durch vorangehende Planungsakte) bereits festgesetzten Planungsziele vor Augen hatte. Die Neubewertung der erhaltenswerten Gebäude im Grünland sollte verhindern, dass die durch die 6. Novelle zum NÖ ROG 1976, LGBl 8000-10, und die Neufassung der NÖ BO 1996, LGBl 8200-0, nunmehr erweiterte bauliche Ausnutzbarkeit dieser Gebäude den Einwohnerzielen sowie dem Ziel der Verdichtung der Zentren und entlang der Hauptachsen zuwiderläuft. Außerdem sollte die Neubewertung eine Überlastung der bestehenden Infrastruktur verhindern (vgl. Grundlagenforschung zu den Gebäuden im Grünland, S. 2). 2.3.3.2. Aus dem Verordnungsakt ist eindeutig erkennbar, dass die verordnungserlassende Behörde als Planungsziel die Verhinderung der Untergrabung der (durch vorangehende Planungsakte) bereits festgesetzten Planungsziele vor Augen hatte. Die Neubewertung der erhaltenswerten Gebäude im Grünland sollte verhindern, dass die durch die 6. Novelle zum NÖ ROG 1976, Landesgesetzblatt 8000, -10, und die Neufassung der NÖ BO 1996, Landesgesetzblatt 8200, -0, nunmehr erweiterte bauliche Ausnutzbarkeit dieser Gebäude den Einwohnerzielen sowie dem Ziel der Verdichtung der Zentren und entlang der Hauptachsen zuwiderläuft. Außerdem sollte die Neubewertung eine Überlastung der bestehenden Infrastruktur verhindern (vergleiche Grundlagenforschung zu den Gebäuden im Grünland, S. 2).

Dass der Gemeinderat das Interesse der (damaligen) Eigentümerin des auf den Grundstücken Nr. 1114/2 und 1114/4, KG Klosterneuburg, liegenden Gebäudes im Vergleich zu diesen Planungszielen von vornherein als untergeordnet erachtete, erscheint nicht nur vertretbar, sondern naheliegend. Das Interesse der (damaligen) Grundstückseigentümerin an der Beibehaltung der Widmung des Gebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland war durch den Umstand als untergeordnet anzusehen, dass das tatsächlich errichtete Gebäude über keine Baubewilligung verfügte.

2.4. Für den Verfassungsgerichtshof ist somit nicht erkennbar, dass die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Klosterneuburg, beschlossen am 29. September 2000, soweit sie das auf den Grundstücken Nr. 1114/2 und 1114/4, KG Klosterneuburg, liegende Gebäude betrifft, aus den vom Landesverwaltungsgericht Niederösterreich dargelegten Gründen rechtswidrig ist.

V. Ergebnisrömisch fünf. Ergebnis

1. Der Antrag ist daher abzuweisen.

2. Diese Entscheidung konnte gemäß § 19 Abs. 4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Raumordnung, Raumplanung örtliche, Flächenwidmungsplan, Widmung, Grundlagenforschung, Planungsakte Verfahren, Baurecht, Verordnungserlassung, Verordnung, VfGH / Gerichtsantrag, Schwarzbauten

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2025:V229.2025

Zuletzt aktualisiert am

15.12.2025

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at