

TE Vfgh Erkenntnis 2025/9/23 V81/2025 ua

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.09.2025

Index

L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art139 Abs1 Z1

Tir RaumOG 2016 §27, §31, §35, §41, §70

Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Umhausen vom 03.11.2017 §4

Flächenwidmungsplan der Gemeinde Umhausen vom 21.12.2020

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 Gesetzwidrigkeit einer Änderung eines örtlichen Raumordnungskonzepts und eines Flächenwidmungsplans der Gemeinde Umhausen auf Grund ausreichender Grundlagenforschung; Festlegung des Bebauungsbedarfs sowie einer

Zeitstufe für die Baulandfreigabe im örtlichen Raumordnungskonzept; ordnungsgemäße Auflegung des Flächenwidmungsplans, Information der Eigentümer, Berücksichtigung der Stellungnahmen sowie triftiges öffentliches Interesse an der Reduzierung des Baulandüberhangs

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 Tirol,

"die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplans der Gemeinde Umhausen im Bereich des Grundstücks 341/2, KG Umhausen, durch Erlassungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen vom 03.11.2017 (Raumordnungskonzept) bzw mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen vom 26.06.2020 (Flächenwidmungsplan), zur Gänze als gesetzwidrig aufzuheben".

II. Rechtslagerrömisch zwei. Rechtslage

1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 (TROG 2016), LGBl 101/2016, wie sie im Zeitpunkt der Erlassung der angefochtenen Verordnungen in Kraft waren, lauteten auszugsweise wie folgt: 1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 (TROG 2016), Landesgesetzblatt 101 aus 2016,, wie sie im Zeitpunkt der Erlassung der angefochtenen Verordnungen in Kraft waren, lauteten auszugsweise wie folgt:

"§27

Aufgaben und Ziele der örtlichen Raumordnung

(1) Die örtliche Raumordnung dient der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Sie hat im Einklang mit den Raumordnungsprogrammen und, soweit solche nicht bestehen, unter Bedachtnahme auf die Ziele und Grundsätze der überörtlichen Raumordnung zu erfolgen. Weiters ist auf die örtlichen Raumordnungsinteressen der Nachbargemeinden, insbesondere im Bereich der gemeinsamen Grenzen, Bedacht zu nehmen.

(2) Ziele der örtlichen Raumordnung sind insbesondere:

a) die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes und die Verhinderung der Zersiedelung durch die bestmögliche Anordnung und Gliederung der Bebauung, insbesondere des Baulandes im Hinblick auf die Erfordernisse des Schutzes des Landschaftsbildes, der Sicherung vor Naturgefahren, der verkehrsmäßigen Erschließung, insbesondere auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, der Erschließung mit Einrichtungen zur Wasser-, Löschwasser- und Energieversorgung, zur Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung sowie der Schaffung sonstiger infrastruktureller Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen und dergleichen,

b) die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen und für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft entsprechend dem bei einer zweckmäßigen und Boden sparenden Bebauung im jeweiligen Planungszeitraum (§31a) gegebenen Bedarf,

c) die weitestmögliche Vermeidung von Nutzungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen beim Zusammentreffen verschiedener Widmungen, insbesondere auch unter Bedachtnahme auf die Standorte von ***-Betrieben und die für die Ansiedlung oder Erweiterung solcher Betriebe vorgesehenen Standorte,

d) die Vorsorge für die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes und der bestehenden Bausubstanz insbesondere zur Deckung des Grundbedarfes an Wohnraum und an Flächen für Zwecke der Wirtschaft zu angemessenen Preisen, insbesondere durch Maßnahmen nach §33,

e) die Vorsorge für eine zweckmäßige und Boden sparende, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Erfordernisse des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes abgestimmte Bebauung unter Berücksichtigung der Möglichkeiten verdichteter Bauformen einschließlich der nachträglichen Verdichtung bestehender Bauformen,

- f) die Vorsorge für eine zweckmäßige und Boden sparende verkehrsmäßige Erschließung der bebauten und zu bebauenden Gebiete unter Berücksichtigung auch der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs sowie des Fußgänger- und Radverkehrs,
- g) die Vorsorge für eine ausreichende und einwandfreie Wasser- und Löschwasserversorgung und eine geordnete Abwasserbeseitigung,
- h) die Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Gebiete, insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Bodenbonität,
- i) die Erhaltung zusammenhängender Waldgebiete unter Berücksichtigung ihrer Eignung im Hinblick auf die Wirkungen des Waldes,
- j) die Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen und die Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile,
- k) die Erhaltung zusammenhängender Erholungsräume,
- l) die Sicherung geeigneter Grundflächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs,
- m) die Schaffung der erforderlichen Verkehrsflächen der Gemeinde unter weitestmöglicher Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen des Verkehrs auf die Bevölkerung und die Umwelt,
- n) die Bewahrung erhaltenswerter Orts- und Straßenbilder sowie erhaltenswerter Gebäudegruppen,
- o) die Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne.

[...]

Örtliches Raumordnungskonzept

§31

Inhalt

(1) Im örtlichen Raumordnungskonzept sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Daten der Baulandbilanz Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung zu treffen. Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren auszurichten. Im örtlichen Raumordnungskonzept sind jedenfalls festzulegen:

- a) die Gebiete und Grundflächen, die insbesondere im Interesse der Ziele der örtlichen Raumordnung nach §27 Abs2 litb, i, j und k von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung oder von jeglicher Bebauung mit Ausnahme der nach den §§41 Abs2, 42, 42a und 42b im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten sind,
- b) die angestrebte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Gemeinde unter Bedachtnahme auf den vorhandenen Siedlungsraum,
- c) die angestrebte wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde unter besonderer Berücksichtigung der Wirtschaftszweige und Betriebsformen mit erheblichen Auswirkungen auf die sonstige Entwicklung der Gemeinde, insbesondere der Tourismuswirtschaft sowie der Großformen von Handel, Gewerbe und Industrie,
- d) das Höchstausmaß jener Grundflächen, die im Hinblick auf die Festlegungen nach litb für Zwecke der Deckung des Wohnbedarfes als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen werden dürfen, sowie die Grundflächen, die zu diesem Zweck entsprechend gewidmet werden dürfen, und die zeitliche Abfolge der Widmung dieser Grundflächen,
- e) das Höchstausmaß jener Grundflächen, die im Hinblick auf die Festlegungen nach litc für Zwecke der Wirtschaft als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen werden dürfen, sowie die Grundflächen, die zu diesem Zweck entsprechend gewidmet werden dürfen, und die zeitliche Abfolge der Widmung dieser Grundflächen,
- f) im Fall, dass das Ausmaß des bereits gewidmeten Baulandes im Widerspruch zu einer Festlegung nach litd oder e über die zeitliche Abfolge der Widmung steht, jene noch unbebauten, als Bauland gewidmeten Grundflächen, die für eine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes grundsätzlich in Betracht kommen, die jedoch erst bei Vorliegen bestimmter weiterer Voraussetzungen bebaut werden dürfen,

g) die Anordnung der baulichen Entwicklungsbereiche, insbesondere unter Berücksichtigung der Vermeidung von Nutzungskonflikten, der Verkehrserfordernisse einschließlich der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der Potenziale zur Einsparung von Energie,

h) die Grundzüge der Gliederung der baulichen Entwicklungsbereiche, insbesondere hinsichtlich der Intensität und Dichte der Bebauung und der Erhaltung von unbebauten Flächen im Bereich der baulichen Entwicklungsbereiche,

i) die für den fließenden und ruhenden Verkehr erforderlichen Verkehrsflächen und ihre großräumige Führung, insbesondere auch zur Lösung bestehender Verkehrsprobleme,

j) die erforderlichen Einrichtungen zur Wasser-, Löschwasser- und Energieversorgung und zur Abwasserbeseitigung,

k) die erforderlichen Bildungseinrichtungen sowie sozialen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen,

l) die Maßnahmen zum Schutz bzw zur Sanierung von Gebieten nach §28 Abs3 lit e.

(2) Als Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in Betracht kommen (Abs1 litd), sind soweit wie möglich Grundflächen heranzuziehen, die im Eigentum der Gemeinde, des Tiroler Bodenfonds (§98) und von Bauträgern stehen, die geförderte Wohnbauten errichten.

(3) Sofern Grundflächen im Sinn des Abs2 nicht oder nicht in ausreichendem Ausmaß zur Verfügung stehen, sind unbebaute Grundflächen, die im Eigentum anderer Personen oder Rechtsträger stehen, heranzuziehen. Bei der Auswahl dieser Grundflächen ist auf den Grad ihrer Eignung für den geförderten Wohnbau, insbesondere im Hinblick auf die Lage, die Möglichkeiten einer verdichteten Bebauung und die erschließungsmäßigen Voraussetzungen Bedacht zu nehmen. Bei Grundflächen im Bauland ist überdies der Zeitraum seit dem Inkrafttreten der Widmung als Bauland zu berücksichtigen. Vorrangig sind solche Grundflächen heranzuziehen, deren erstmalige Widmung als Bauland mindestens 15 Jahre zurückliegt. Grundflächen im Bauland dürfen weiters nur im Ausmaß von höchstens 50 v. H. der im Eigentum ein und derselben Person oder ein und desselben Rechtsträgers stehenden Grundflächen im Sinn des Abs1 litd herangezogen werden, wobei Grundflächen im Ausmaß von mindestens 1.500 m² unberührt bleiben müssen. Grundflächen im Bauland, die im Eigentum ein und derselben Person oder ein und desselben Rechtsträgers stehen und deren Ausmaß insgesamt 2.000 m² nicht übersteigt, dürfen nicht herangezogen werden.

(4) Bei der Festlegung der Grundflächen nach Abs1 litf ist insbesondere der Zeitraum seit dem Inkrafttreten der Widmung der betreffenden Grundflächen als Bauland zu berücksichtigen. Vorrangig sind jene Grundflächen heranzuziehen, deren erstmalige Widmung als Bauland mindestens 15 Jahre zurückliegt. Weiters ist der Grad der Eignung der betreffenden Grundflächen für eine Bebauung, insbesondere im Hinblick auf die Lage und die erschließungsmäßigen Voraussetzungen, zu berücksichtigen.

(5)-(7) [...]

[...]

Flächenwidmungsplan

§35

Inhalt

(1) Im Flächenwidmungsplan ist unbeschadet der Planungskompetenzen des Bundes und des Landes unter Berücksichtigung der Ziele der örtlichen Raumordnung, des örtlichen Raumordnungskonzeptes und der Ergebnisse der Bestandsaufnahme für alle Grundflächen des Gemeindegebietes der Verwendungszweck durch die Widmung als Bauland, Freiland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen festzulegen. Weiters ist der Verlauf der Straßen nach §53 Abs1 festzulegen.

(2) Jene Grundflächen, für die im örtlichen Raumordnungskonzept eine Festlegung nach §31 Abs1 litf besteht, sind im Flächenwidmungsplan entsprechend zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung bewirkt, dass auf diesen Grundflächen unbeschadet der bestehenden Widmung nur die im Freiland nach §41 Abs2 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. §55 Abs2 litb und c ist anzuwenden. Die Kennzeichnung ist aufzuheben, sobald die im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten weiteren Voraussetzungen erfüllt sind und überdies ein Bedarf nach einer widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht.

(3) Im Flächenwidmungsplan sind die im §28 Abs2 und 3 genannten Gebiete, Grundflächen und Anlagen ersichtlich zu

machen, soweit die entsprechenden Daten in elektronischer Form verfügbar sind. Weiters sind die Verkehrsflächen nach §53 Abs3 ersichtlich zu machen, sobald die dafür erforderlichen Geodaten verfügbar sind; der Straßenverwalter hat diese Daten zum Zweck der Übernahme in den elektronischen Flächenwidmungsplan unverzüglich zur Verfügung zu stellen.

(4) Die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit der im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmung ist nach der Art, dem Verwendungszweck und den Verkehrsauswirkungen der jeweiligen baulichen Anlage sowie nach jenen Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung, deren Durchführung technisch möglich und rechtlich sichergestellt ist, zu beurteilen."

2. Die maßgeblichen Bestimmungen der Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen betreffend das örtliche Raumordnungskonzept in der Fassung des Beschlusses vom 3. November 2017, kundgemacht durch öffentlichen Anschlag am 16. März 2017 (1. Auflage) und am 31. Juli 2018 (2. Auflage), lauten wie folgt:

"§4

Siedlungsentwicklung

(1) Das in Abstimmung mit der vorgegebenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für den Planungszeitraum erforderliche Bauland wird mit höchstens 15 ha bestimmt. Innerhalb des Planungszeitraumes können daher für bereits gewidmete und für neu zu widmende Grundstücke Flächen bis zu diesem Höchstausmaß durch die Erlassung von Bebauungsplänen zur unmittelbaren Bebauung freigegeben werden. Ausgenommen von dieser Flächenbeschränkung sind Flächen, die als rein gewerbliches Bauland gewidmet werden.

(2) [...]

(3) Die baulichen Entwicklungsgebiete dürfen nach Maßgabe der folgenden

Bestimmungen für bauliche Maßnahmen freigegeben werden:

a) b) Gebiete der Zeitzone Z1 dienen dabei dem unmittelbaren Bedarf. Für diese

Bereiche ist die unmittelbare Baulandfreigabe durch die Erlassung eines Bebauungsplanes zulässig.

c) In den baulichen Entwicklungsgebieten der Zeitzonen ZA, ZB, ZO und ZV ist die Baulandfreigabe nach Maßgabe der im Anhang A in den jeweiligen Indizes festgelegten Bedingungen zulässig. Dabei gelten folgende Regelungen:

Flächen der Zeitzone ZA — Aufschließungsgebiete (ursprüngliche Bezeichnung Zeitzone A): Siedlungserweiterungsbereiche im Anschluss an bestehende Siedlungskerne ohne bzw mit mangelhafter Erschließung. Die Freigabe dieser Flächen zur Bebauung mittels der Erlassung von Bebauungsplänen ist nur im Zuge der Erlassung eines Bebauungsplanes für das gesamte Entwicklungsgebiet unter Sicherstellung der erforderlichen verkehrsmäßigen Erschließung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen zulässig.

Flächen der Zeitzone ZB — Bedarfswidmungen (ursprüngliche Bezeichnung Zeitzone C): Diese Flächen können als neue Siedlungsbereiche für die Befriedigung des dringenden örtlichen Wohnbedarfs zur Errichtung von Einfamilienhäusern, der Errichtung eines von Bauformen des geförderten Wohnbaus bei Vorliegen des unmittelbaren Bedarfs in den Flächenwidmungsplan als Bauland aufgenommen werden.

Flächen der Zeitzone ZO — Naturgefahren (alt: Zeitzone D): Diese Flächen können aufgrund einer Bedrohung durch Naturgefahren erst dann für eine Bebauung freigegeben werden, wenn auf Basis eines fachtechnischen Gutachtens eine Bebauung im gefährdeten Bereich nach Maßgabe der beabsichtigten Nutzung vertretbar erscheint bzw nach Durchführung der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen eine Eignung für den betreffenden Verwendungszweck unter Gefahrensicherheitsaspekten gegeben ist.

Flächen der Zeitzone ZV: Bereiche gemäß §31 Abs1 litf TROG 2016: Bereits im Rechtsbestand langfristig gewidmete Baulandbereiche, die erst nach Vorliegen weiterer Voraussetzungen bebaut werden können. Diese Flächen stellen vorübergehende Bauverbotsbereiche dar, die erst unter Berücksichtigung folgender Bedingungen bebaut werden können:

- V1 - Bedarfsnachweis

- V2 - Bedarfsnachweis, Nachweis der Baulandeignung gemäß §37 Abs1 TROG 2016 - Sicherstellung einer ausreichenden zweckmäßigen und kostengünstigen Verkehrserschließung unter Berücksichtigung einer geordneten

Gesamterschließung des umgebenden Siedlungsbereiches bzw einer Einbindung in das öffentliche Wegenetz (Übertragung ins öffentliche Wegegut bzw Freigabe für den öffentlichen Verkehr), ausreichende technische Infrastruktur- und Löschwasserversorgung

•V3 - Bedarfsnachweis, Nachweis der Baulandeignung, Nachweis einer geeigneten Grundstücksstruktur bzw Durchführung einer Baulandumlegung"

3. Die für das Grundstück Nr 341/2, KG Umhausen, relevante Bestimmung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Umhausen in der Fassung des Beschlusses vom 21. Dezember 2020, kundgemacht gemäß §70 Abs3 TROG 2016 am 13. März 2021, lautet:

"Umwidmung

[...]

weitere Grundstück 341/2 KG 80112 Umhausen

rund 720 m²

von Wohngebiet §38 (1)

in

Wohngebiet §38 (1) - Bauverbotsfläche §35 (2)"

III. Antragsvorbringen und Vorverfahrenrömisches drei. Antragsvorbringen und Vorverfahren

1. Dem Antrag liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

1.1. Die Partei des Verfahrens vor dem antragstellenden Gericht (im Folgenden: Grundstückseigentümerin) ist Eigentümerin des Grundstückes

Nr 341/2, EZ1778, KG Umhausen, welches zum Erwerbszeitpunkt im Juli 2018 als Bauland-Wohngebiet gewidmet war.

1.1. Die Partei des Verfahrens vor dem antragstellenden Gericht (im Folgenden: Grundstückseigentümerin) ist Eigentümerin des Grundstückes , Nr 341/2, EZ1778, KG Umhausen, welches zum Erwerbszeitpunkt im Juli 2018 als Bauland-Wohngebiet gewidmet war.

1.2. Der Gemeinderat der Gemeinde Umhausen legte mit Beschluss vom 21. Dezember 2020 im örtlichen Raumordnungskonzept für das Grundstück Nr 341/2, KG Umhausen, eine "Bauverbotsfläche" im Sinne des §35 Abs2 TROG 2016 fest.

1.3. Mit Antrag vom 19. März 2021 suchte die Grundstückseigentümerin um die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines dreigeschossigen Wohnhauses mit sechs Wohnungen inklusive sechs Autoabstellplätzen auf dem (Bau-)Grundstück Nr 341/2, KG Umhausen, an.

1.4. Der Bürgermeister der Gemeinde Umhausen wies den Antrag mit Bescheid vom 20. Februar 2025 mit der Begründung ab, dass es sich bei diesem Grundstück um eine "Bauverbotsfläche" im Sinne des §35 Abs2 TROG 2016 handle und daher die Erteilung der Baubewilligung nicht zulässig sei.

2. Auf Grund der dagegen erhobenen Beschwerde fasste das Landesverwaltungsgericht Tirol den Beschluss gemäß Art139 Abs1 Z1 B-VG, den vorliegenden Antrag an den Verfassungsgerichtshof zu stellen. Das Landesverwaltungsgericht Tirol legt seine Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit der angefochtenen Verordnungen wie folgt dar:

"In der Sache:

a. Mangelhafte Grundlagenforschung

a) Maßgebliche Rechtslage

In Hinblick auf die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Gemeinderatsbeschlüsse, mit welchen die gegenständlichen Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplans der Gemeinde Umhausen beschlossen wurden, ist auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs V120/94 vom 13.06.1995 zu verweisen. Demnach ist bei der Prüfung dieser Beschlüsse die Rechtslage zum Zeitpunkt der Fassung derselben maßgeblich.

Hingegen ist die inhaltliche Rechtmäßigkeit nach der aktuellen Rechtslage zu beurteilen (vgl auch LVwG-2022/31/1159

vom 31.10.2022). Das vorliegende Erkenntnis stützt sich demzufolge auf die Vorschriften des TROG 2016 in der jeweils oben zu Punkt III. zitierten Fassung. Hingegen ist die inhaltliche Rechtmäßigkeit nach der aktuellen Rechtslage zu beurteilen (vergleiche auch LVwG-2022/31/1159 vom 31.10.2022). Das vorliegende Erkenntnis stützt sich demzufolge auf die Vorschriften des TROG 2016 in der jeweils oben zu Punkt römisch drei. zitierten Fassung.

Der Vollständigkeit halber wird angemerkt, dass die für den Gegenstandsfall maßgeblichen Regelungen im TROG 2006, 2016 und TROG 2022 im Wesentlichen gleichlautend enthalten sind.

b) Erfordernis einer mängelfreien Grundlagenforschung

Eine ausreichende und mängelfreie Grundlagenforschung ist im Verfahren zur Erlassung von Verordnungen (hier: Änderung des Flächenwidmungsplans der Gemeinde Umhausen) unverzichtbar. So sprach der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis V338/2020 vom 10.12.2020 aus, die Grundlagenforschung im Raumordnungsrecht habe 'im Allgemeinen aus Überlegungen zu bestehen, die die Grundlage für die jeweilige Planungsentscheidung hinsichtlich der von der Umwidmung konkret betroffenen Flächen bilden und als solche auch erkennbar und nachvollziehbar sind. Eine solche Grundlagenforschung ist auch im Vorfeld der Änderung eines bestehenden Flächenwidmungsplanes vorzunehmen.'

Wie der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis V39/2013 ua vom 03.12.2013 hervorhob, ist eine Umwidmung nur dann gesetzeskonform, wenn alle für die Widmung maßgebenden Planungsgrundlagen dargetan und erkennbar gegeneinander abgewogen worden sind. Dabei könne eine im Verfahren zur Erlassung der Verordnung unterlassene Grundlagenforschung und Interessenabwägung nicht im Verordnungsprüfungsverfahren 'nachgeschoben' werden. Insbesondere ist der Verordnungsgeber verpflichtet, sich mit im Rahmen der Grundlagenforschung allenfalls ergebenden Widersprüchlichkeiten auseinanderzusetzen (vgl V116/11 vom 06.03.2012). Wie der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis V39/2013 ua vom 03.12.2013 hervorhob, ist eine Umwidmung nur dann gesetzeskonform, wenn alle für die Widmung maßgebenden Planungsgrundlagen dargetan und erkennbar gegeneinander abgewogen worden sind. Dabei könne eine im Verfahren zur Erlassung der Verordnung unterlassene Grundlagenforschung und Interessenabwägung nicht im Verordnungsprüfungsverfahren 'nachgeschoben' werden. Insbesondere ist der Verordnungsgeber verpflichtet, sich mit im Rahmen der Grundlagenforschung allenfalls ergebenden Widersprüchlichkeiten auseinanderzusetzen (vergleiche V116/11 vom 06.03.2012).

In Anbetracht der oben zu Punkt I getroffenen Sachverhaltsfeststellungen kommt das Landesverwaltungsgericht zu dem Schluss, dass im gegenständlichen Verfahren zur Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes und dem Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans der Gemeinde Umhausen die Entscheidungsgrundlagen nicht ausreichend ermittelt wurden. In Anbetracht der oben zu Punkt römisch eins getroffenen Sachverhaltsfeststellungen kommt das Landesverwaltungsgericht zu dem Schluss, dass im gegenständlichen Verfahren zur Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes und dem Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans der Gemeinde Umhausen die Entscheidungsgrundlagen nicht ausreichend ermittelt wurden.

b) örtliches Raumordnungskonzept und Flächenwidmungsplan:

Mit der Novelle zum Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006, LGBl Nr 47/2011, wurde das Tiroler Raumordnungsgesetz in wesentlichen Belangen geändert und gelten diese Bestimmungen nach wie vor auch im Tiroler Raumordnungsgesetz 2022. Im Bereich der örtlichen Raumordnung liegen die Schwerpunkte der Novelle bei der Neugestaltung der Baulandbilanzen, der Präzisierung der örtlichen Raumordnungskonzepte, der elektronischen Kundmachung der Flächenwidmungspläne und der Neugestaltung der Bebauungsplanung. So führen die erläuternden Bemerkungen wie folgt aus: Mit der Novelle zum Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006, Landesgesetzblatt Nr 47 aus 2011, „wurde das Tiroler Raumordnungsgesetz in wesentlichen Belangen geändert und gelten diese Bestimmungen nach wie vor auch im Tiroler Raumordnungsgesetz 2022. Im Bereich der örtlichen Raumordnung liegen die Schwerpunkte der Novelle bei der Neugestaltung der Baulandbilanzen, der Präzisierung der örtlichen Raumordnungskonzepte, der elektronischen Kundmachung der Flächenwidmungspläne und der Neugestaltung der Bebauungsplanung. So führen die erläuternden Bemerkungen wie folgt aus:

'Weiters wird die bisherige restriktive Entschädigungsregelung, die im Fall einer Rückwidmung von Grundstücken nur den Ersatz frustrierter Planungsaufwendungen vorsieht, ausgedehnt. Künftig soll unter bestimmten Voraussetzungen auch die aufgrund der Rückwidmung eingetretene Minderung des ortsüblichen Verkehrswertes entschädigt werden.

Die Baulandbilanzen werden künftig ausschließlich auf Landesebene erstellt. Das Land hat die Baulandbilanzen den Gemeinden zur Verfügung zu stellen.

Die örtlichen Raumordnungskonzepte bilden das grundlegende Planungsinstrument im Bereich der örtlichen Raumordnung. Inhaltlich werden die örtlichen Raumordnungskonzepte durch zusätzliche Festlegungen erheblich aufgewertet. Diese Festlegungen zielen darauf ab, Bauland für eine widmungsgemäße Verwendung tatsächlich verfügbar zu machen, wobei der Sicherstellung von Grundflächen für den geförderten Wohnbau vorrangige Bedeutung zukommt. Damit einhergehend sollen bestehende Baulandüberhänge abgebaut werden, und zwar vorrangig im Bereich jener Grundflächen, die seit mehr als 15 Jahren baulich nicht genutzt worden sind. Ein weiteres Kriterium ist der Grad der Baulandeignung, insbesondere hinsichtlich der Lage- und der erschließungsmäßigen Voraussetzungen.

Künftig sollen im Rahmen der sogenannten Zeitzoneplanung keine Rückwidmungen mehr erfolgen. Baulandflächen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb des Planungszeitraumes bebaut werden sollen, sind anlässlich der Neuerlassung oder der Änderung des Flächenwidmungsplanes entsprechend den Vorgaben des (fortgeschriebenen) örtlichen Raumordnungskonzeptes mit einer speziellen Kennzeichnung zu versehen. Dieses Kennzeichen bewirkt, dass auf den betreffenden Grundflächen bis auf weiteres nur die im Freiland zulässigen Bauvorhaben ausgeführt werden dürfen, sofern diese einer späteren zweckmäßigen und bodensparenden Bebauung und infrastrukturellen Erschließung unter Bedachtnahme auch auf die Gesamterschließung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.

Die in Rede stehende Kennzeichnung ist aufzuheben, sobald die Widmung der betroffenen Baulandflächen der entsprechenden Zeitzonefestlegung im örtlichen Raumordnungskonzept entspricht und weiters ein konkreter Bedarf nach der widmungsgemäßen Verwendung derselben besteht. Erforderlichenfalls ist auch eine passende Widmung festzulegen. Die Aufhebung der Kennzeichnung stellt eine Änderung des Flächenwidmungsplanes dar.'

In den erläuternden Bemerkungen dieser Novelle ist zu §31 wie folgt ausgeführt:

'Im nunmehrigen Abs1 werden diese Festlegungen präzisiert. In einem ersten Schritt hat die Gemeinde das Höchstausmaß des für Wohnzwecke und für Zwecke der Wirtschaft erforderlichen Baulandes, dem ersterenfalls die Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau gleichgestellt sind, festzulegen. Diese Baulandobergrenzen sind bedarfsorientiert und unter Einbeziehung bereits bestehender Baulandbereiche festzulegen. In einem weiteren Schritt sind jene Bereiche und Grundflächen, die als Bauland oder Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau gewidmet werden dürfen, konkret festzulegen, wobei auch hier zwischen dem Flächenbedarf für Wohnzwecke (litd) und jenem für Zwecke der Wirtschaft unterschieden wird (lite). Wie schon bisher ist dabei auch die zeitliche Abfolge der Widmung zu bestimmen (sogenannte Zeitzoneplanung).'

Schließlich auf Seite 27 der erläuternden Bemerkungen:

'Die bestehenden örtlichen Raumordnungskonzepte sehen vielfach bereits Festlegungen zum Abbau von Baulandüberhängen vor. Nach dem nunmehrigen Abs1 litf sind diese Festlegungen verpflichtend zu treffen. Im Fall eines Baulandüberhanges müssen jene noch unbebauten, als Bauland gewidmeten Grundflächen festgelegt werden, die erst zu einem späteren Zeitpunkt des jeweiligen Planungszeitraumes, nachdem bestimmte im Einzelnen festzulegende Voraussetzungen vorliegen, bebaut werden dürfen. Bisher gingen die Gemeinden beim Abbau dieser Baulandüberhänge unterschiedliche Wege. Zum Teil erfolgten Rückwidmungen, zum Teil wurden die bestehenden Baulandwidmungen aufrechterhalten, wobei die Bebauung über die zeitlich gestaffelte Erlassung von Bebauungsplänen gesteuert wird.

Anknüpfend an den vorhin beschriebenen Abs1 litf sieht der nunmehrige §35 Abs2 in der Fassung der Z46 ein neues System vor, das auf der Ebene der Flächenwidmungsplan ansetzt. Die betroffenen Baulandflächen behalten grundsätzlich die bestehende Widmung. Sie werden jedoch mit einer speziellen Kennzeichnung versehen, die eine Bebauung vorerst – von einer künftigen Baulandnutzung nicht im Wege stehenden Freilandbauten abgesehen – ausschließt. Sobald die im örtlichen Raumordnungskonzept im Einzelnen vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt sind und weiters auch ein Bedarf nach einer entsprechenden Bebauung besteht, ist diese Kennzeichnung aufzuheben. Die hier in Rede stehenden Voraussetzungen können unterschiedlicher Natur sein. Sie können in der Durchführung bestimmter Erschließungsmaßnahmen, in der Herstellung der Baulandeignung etwa durch gewisse Regulierungen oder sonstige Schutzvorkehrungen oder im gesetzlich dafür vorgesehenen Rahmen auch in Maßnahmen der Vertragsraumordnung bestehen.

Wesentlich ist, dass dieses System nur auf Baulandflächen anwendbar ist, die für eine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes grundsätzlich vorgesehen sind, was zur Folge hat, dass die dafür notwendigen Voraussetzungen in der Regel noch innerhalb dieses Zeitraumes geschaffen werden müssen. Naturgemäß erfordert dies eine Prognoseentscheidung, sodass nicht garantiert sein kann, dass dies in jedem Fall tatsächlich möglich sein wird. Insofern kann es notwendig werden, die entsprechenden Festlegungen im Rahmen der nächsten Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und korrespondierend damit die Kennzeichnung nach §35 Abs2 im Flächenwidmungsplan weiter aufrecht zu erhalten. Ebenso verhält es sich, wenn zwar alle Voraussetzungen für eine Bebauung rechtzeitig geschaffen worden sind, jedoch entgegen den ursprünglichen Erwartungen bis zum Ende des Planungszeitraumes kein konkreter Bedarf nach einer widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen entstanden ist.

Ein solches Vorgehen ist jedoch nicht zulässig, wenn sich herausstellen sollte, dass entgegen der ursprünglich getroffenen Annahme eine Bebauung der betroffenen Grundflächen aufgrund zwischenzeitlich geänderter Verhältnisse auf absehbare Zeit nicht mehr in Betracht kommt. In diesem Fall stellt sich die Frage der Rückwidmung der betroffenen Grundflächen und damit auch des Vorliegens der Voraussetzungen für eine Entschädigung nach §70 (Z91).

Da eine Beschränkung der Bebaubarkeit von Grundstücken eine Eigentumsbeschränkung impliziert, werden im Abs4 zwingende Auswahlkriterien festgelegt, die auf einen Ausgleich des öffentlichen (Raumordnungs-)Interesses mit den gegenläufigen Interessen der betroffenen Grundeigentümer abzielen. Auch hier sind in erster Linie Grundflächen heranzuziehen, die ungeachtet der schon langjährig, vorrangig mindestens bereits 15 Jahre, aufrechten Widmung als Bauland noch keiner widmungsgemäßen Verwendung zugeführt worden sind. Ein weiteres Kriterium sind die Lage und die erschließungsmäßigen Voraussetzungen.'

Im gegenständlichen Fall trat die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes für das gegenständliche Grundstück am 15. August 2018 in Kraft. Die Beschwerdeführerin erwarb dieses Grundstück mit Kaufvertrag vom 25.7.2018, also zu einem Zeitpunkt, als die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes noch nicht in Geltung war. Das Baugesuch wurde am 19.3.2021, eingelangt bei der belangten Behörde am 22.3.2021, von ihr eingebracht. Am 30. März 2021 trat der für dieses Grundstück verordnete Bebauungsplan in Kraft. Die Änderung des Flächenwidmungsplanes mit der nunmehr festgelegten Bausperre trat am 13.3.2021 in Kraft.

Für das Bauverfahren wurde noch ein Gutachten des nichtamtlichen hochbautechnischen Sachverständigen *** eingeholt, sowie ein brandschutztechnisches Gutachten der Landesstelle für Brandverhütung. Von Seiten des Gemeinderats der Gemeinde Umhausen wurde die Aufhebung der Bausperre für das gegenständliche Grundstück abgelehnt. Das Grundstück stellt die letzte Baulücke im gegenständlichen Bereich dar und ist verkehrsmäßig erschlossen.

In der Gemeinde Umhausen besteht ein massiver Baulandüberhang von ca 20 ha gewidmetem Bauland. Weder im Raumordnungskonzept noch im daraufhin erlassenen Flächenwidmungsplan sind Kriterien ersichtlich, wann ein Bedarf, der zur Aufhebung der Bausperre führen muss, als gegeben zu erachten ist. Zudem kann eine Aufhebung der Bausperre nur durch Beschluss des Gemeinderates erreicht werden. Für dieses Verfahren hat der Bauwerber weder ein Antragsrecht, noch ein Recht auf Entscheidung.

Die Gemeinde Umhausen hat ohne konkrete Grundlagenforschung für die einzelnen betroffenen Grundstücke, was sich auch beim verfahrensgegenständlichen Grundstück ergibt, weite Teile des Baulandüberhanges mit der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und der Änderung des Flächenwidmungsplans mit den Bausperren gemäß §35 Abs2 TROG 2022 belegt. Es erfolgte keine Grundlagenforschung in Bezug auf die einzelnen Grundstücke. So wurde beim verfahrensgegenständlichen Grundstück vollkommen ignoriert, dass bereits eine vollständige Planung und auch die Erlassung des Bebauungsplanes bereits im Entstehen war.

Entgegen der Ausführungen in den erläuternden Bemerkungen zur gegenständlichen Novelle LGBl Nr 47/2011 zum Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 stellt diese Beschränkung der Bebaubarkeit nach Ansicht des erkennenden Landesverwaltungsgerichtes Tirol keinen entsprechenden Ausgleich zu den Interessen der betroffenen Grundeigentümer dar. Vielmehr stellen die verordneten Bausperren faktisch eine Rückwidmung dar, ohne dass aber eine entsprechende Rückwidmungsentschädigung vorgesehen ist. Auch wenn in den erläuternden Bemerkungen zur Novelle LGBl Nr 47/2011 zu §31 und §35 Abs2 TROG ausgeführt wird, dass es auch möglich ist, dass die Bausperren

über den Planungszeitraum hinaus auch bei einer Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bzw eines neuen Flächenwidmungsplanes möglich ist, so geht die zeitlich unbefristete Bausperre weit über den Planungszeitraum von 10 Jahren hinaus. Entgegen der Ausführungen in den erläuternden Bemerkungen zur gegenständlichen Novelle Landesgesetzblatt Nr 47 aus 2011, zum Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 stellt diese Beschränkung der Bebaubarkeit nach Ansicht des erkennenden Landesverwaltungsgerichtes Tirol keinen entsprechenden Ausgleich zu den Interessen der betroffenen Grundeigentümer dar. Vielmehr stellen die verordneten Bausperren faktisch eine Rückwidmung dar, ohne dass aber eine entsprechende Rückwidmungsentschädigung vorgesehen ist. Auch wenn in den erläuternden Bemerkungen zur Novelle Landesgesetzblatt Nr 47 aus 2011, zu §31 und §35 Abs2 TROG ausgeführt wird, dass es auch möglich ist, dass die Bausperren über den Planungszeitraum hinaus auch bei einer Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bzw eines neuen Flächenwidmungsplanes möglich ist, so geht die zeitlich unbefristete Bausperre weit über den Planungszeitraum von 10 Jahren hinaus.

Diese Feststellung resultiert aus den Ausführungen zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, die deutlich zeigen, dass der Verlauf der Bevölkerungsentwicklung in Umhausen zwar stetig war, aber nicht stark steigend. Daraus resultiert wiederum, dass der Verbrauch der Baulandüberhänge Jahrzehnte dauern wird. Dies führt wiederum dazu, dass die Festlegungen der Bausperre eben einer Rückwidmung gleichzusetzen sind. Dies aber, ohne den betroffenen Grundeigentümern eine entsprechende Entschädigung zuzuerkennen.

Durch die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und der Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde somit einerseits keine ausreichende Grundlagenforschung betrieben und andererseits wurde massiv in die Unverletzlichkeit des Eigentums der betroffenen Beschwerdeführerin eingegriffen. Sie ist durch die verordnete Bausperre schlechter gestellt, als im Falle einer Umwidmung, da sie keinen Anspruch auf Entschädigung hat."

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Umhausen legte die Akten betreffend die Erlassung der angefochtenen Verordnungen vor und erstattete eine Äußerung, in der er die Zulässigkeit des Antrages bestreitet und den Bedenken des antragstellenden Gerichtes in der Sache entgegentritt:

"I. Zur Zulässigkeit

Das LVwG Tirol hegt in seinem Antrag gem Art139 Abs1 Z1 B-VG (im Folgenden: Antrag) Bedenken in Hinblick auf die Gesetzmäßigkeit des örtlichen Raumordnungskonzeptes idF des Beschlusses des Gemeinderats vom 03.11.2017 und des Flächenwidmungsplans idF Beschlusses des Gemeinderats vom 26.06.2020. Soweit sich das LVwG auf andere Beschlüsse des Gemeinderats bezieht (s sogleich unten), darf darauf hingewiesen werden, dass dem VfGH keine Zuständigkeit für die Prüfung von Gemeinderatsbeschlüssen zukommt. Soweit das LVwG hierfür Art139 Abs1 Z1 B-VG in Anspruch nimmt, ist der Antrag zurückzuweisen, da diese Vorschrift nur die Anfechtung von Verordnungen zulässt. Das LVwG Tirol hegt in seinem Antrag gem Art139 Abs1 Z1 B-VG (im Folgenden: Antrag) Bedenken in Hinblick auf die Gesetzmäßigkeit des örtlichen Raumordnungskonzeptes in der Fassung des Beschlusses des Gemeinderats vom 03.11.2017 und des Flächenwidmungsplans in der Fassung Beschlusses des Gemeinderats vom 26.06.2020. Soweit sich das LVwG auf andere Beschlüsse des Gemeinderats bezieht (s sogleich unten), darf darauf hingewiesen werden, dass dem VfGH keine Zuständigkeit für die Prüfung von Gemeinderatsbeschlüssen zukommt. Soweit das LVwG hierfür Art139 Abs1 Z1 B-VG in Anspruch nimmt, ist der Antrag zurückzuweisen, da diese Vorschrift nur die Anfechtung von Verordnungen zulässt.

Sodann wird nicht deutlich, welche Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes angefochten werden soll. Im Titel des Antrags (S. 1) ist von jenem idF des Beschlusses vom 21.02.2017 [...] 07.07.2017 [...] die Rede, im Antrag (S. 13 f) hingegen vom örtlichen Raumordnungskonzept idF des Beschlusses vom 03.11.2017. Hinsichtlich des Flächenwidmungsplans stellt der Antrag auf den Beschluss des Gemeinderats vom 26.06.2020 ab. Endgültig beschlossen wurde dieser aber am 21.12.2020. Aus dem auf Art139 Abs1 B-VG gestützten Antrag ergibt sich sohin weder genau noch eindeutig, gegen welche Verordnung der Antragsteller Bedenken hegt (vgl VfGH 13.06.2023, V2/2023). Sodann wird nicht deutlich, welche Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes angefochten werden soll. Im Titel des Antrags (S. 1) ist von jenem in der Fassung des Beschlusses vom 21.02.2017 [...] 07.07.2017 [...] die Rede, im Antrag (S. 13 f) hingegen vom örtlichen Raumordnungskonzept in der Fassung des Beschlusses vom 03.11.2017. Hinsichtlich des Flächenwidmungsplans stellt der Antrag auf den Beschluss des Gemeinderats vom

26.06.2020 ab. Endgültig beschlossen wurde dieser aber am 21.12.2020. Aus dem auf Art139 Abs1 B-VG gestützten Antrag ergibt sich sohin weder genau noch eindeutig, gegen welche Verordnung der Antragsteller Bedenken hegt (vergleiche VfGH 13.06.2023, V2/2023).

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Antrag des LVwG in Bezug auf die Aufhebung des örtlichen Raumordnungskonzepts zu weit gefasst ist. Angefochten wird nämlich die Fortschreibung des Raumordnungskonzepts an sich, somit das gesamte Raumordnungskonzept. Relevant ist hingegen allein §4 Abs3 litc des Raumordnungskonzepts.

Insofern ist der Antrag mangels eindeutiger Bezeichnung der Verordnung und wegen eines zu weiten Anfechtungsumfangs zurückzuweisen.

II. Zur angeblichen mangelhaften Grundlagenforschung und Gesetzeswidrigkeit der angefochtenen Verordnungen römisch zwei. Zur angeblichen mangelhaften Grundlagenforschung und Gesetzeswidrigkeit der angefochtenen Verordnungen

1. Örtliches Raumordnungskonzept

In der Sache bringt das LVwG vor, dass hinsichtlich des örtlichen Raumordnungskonzepts und des Flächenwidmungsplans die Entscheidungsgrundlagen nicht ausreichend ermittelt wurden (zu den entsprechenden Rahmenbedingungen s näher Pkt 2). Hinsichtlich Ersteren verweist das LVwG auf auf Pkt I (Sachverhalt) [...], der Derartiges allerdings nur hinsichtlich des Flächenwidmungsplans feststellt. Eine Begründung, warum auch das örtliche Raumordnungskonzept einem derartigen Mangel unterläge, wird nicht vorgebracht. In der Sache bringt das LVwG vor, dass hinsichtlich des örtlichen Raumordnungskonzepts und des Flächenwidmungsplans die Entscheidungsgrundlagen nicht ausreichend ermittelt wurden (zu den entsprechenden Rahmenbedingungen s näher Pkt 2). Hinsichtlich Ersteren verweist das LVwG auf auf Pkt römisch eins (Sachverhalt) [...], der Derartiges allerdings nur hinsichtlich des Flächenwidmungsplans feststellt. Eine Begründung, warum auch das örtliche Raumordnungskonzept einem derartigen Mangel unterläge, wird nicht vorgebracht.

Der angeblichen mangelhaften Grundlagenforschung ist entgegenzuhalten, dass vielmehr dem LVwG ein mangelhaftes Ermittlungsverfahren vorzuwerfen ist. Die 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzepts beruht auf einem Entwurf von ***, ferner wurden alle erforderlichen Fachgutachten eingeholt. Dieser Entwurf wurde zweimal öffentlich aufgelegt (Gemeinderatsbeschluss vom 21.02.2017 sowie vom 07.07.2017) sowie mit Bescheid des Amts der Tiroler Landesregierung vom 18.07.2018 [...] genehmigt. Im Rahmen der ersten Auflage wurde zudem, nach ordnungsgemäßer Durchführung der Umweltprüfung (§65 TROG 2016), der erstellte Umweltbericht veröffentlicht. [...] Am 03.11.2017 erfolgte schließlich der endgültige Beschluss über die 1. Fortschreibung unter ausdrücklicher Bezugnahme auf den Schlussbericht des Raumplaners über das Ergebnis der Umweltprüfung und unter Einbeziehung sämtlicher Stellungnahmen. Sodann erfolgten die vom TROG 2016 vorgesehene Information der Gemeinde-bewohner.

Betreffend die Begründung der Bauverbote ist ua auf die für die erste Auflage erstellte 'Raumordnungsfachliche Erläuterung vom 21.02.2017' zu verweisen. Auf S. 35 f dieser Erläuterung werden die Rahmenbedingungen und Gründe der vorübergehenden Bauverbotsbereiche präzisiert. Letztere wurden auf fachplanerischer Grundlage festgelegt und stellen eine Reaktion auf den großen Baulandüberhang in der Gemeinde dar:

'Die Bestandserhebung stellt die maßgebliche Grundlage für Maßnahmen der Festlegung eines vorübergehenden Bauverbotes dar, wobei all jene Flächen der langfristigen Baulandreserven, für die nach Kenntnis der Gemeinde insbesondere der persönlichen und familiären Bedarfslage, kein entsprechender unmittelbarer Baubedarf besteht, als bedingtes Bauland (Bauland unter weiteren Voraussetzungen gem. §31 (1) f TROG 2016) ausgewiesen werden. (Bereiche der Zeitzone zV) [...]

Dies umfasst Flächen im Ausmaß von insgesamt 13,85 ha. Bei entsprechendem Bedarf und bei Vorliegen folgender Voraussetzungen können diese Flächen im Flächenwidmungsplan zur Bebauung freigegeben werden (vgl dazu: §4 Abs3 litc der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungskonzept) Dies umfasst Flächen im Ausmaß von insgesamt 13,85 ha. Bei entsprechendem Bedarf und bei Vorliegen folgender Voraussetzungen können diese Flächen im Flächenwidmungsplan zur Bebauung freigegeben werden vergleiche dazu: §4 Abs3 litc der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungskonzept)

[Anm: Die Erläuterung definiert im Folgenden die einzelnen Voraussetzungen, zB Sicherstellung einer zweckmäßigen und kostengünstigen Verkehrserschließung – auf eine vollständige Wiedergabe wird an dieser Stelle verzichtet]

Dabei wurden die langfristigen Baulandreserven hinsichtlich der oben angeführten Strukturmerkmale in drei verschiedene Kategorien unterteilt:

V1: Volle infrastrukturelle Erschließung und entsprechende Grundstücksstruktur (44 Teilflächen mit ca 4,23 ha)

V2: Mangelnde infrastrukturelle Erschließung (19 Teilflächen mit 2,68 ha)

V3: Mangelnde infrastrukturelle Erschließung und Grundstücksstruktur (29 Teilflächen mit 6,94 ha)

Die Kennzeichnung dieser Flächen im Flächenwidmungsplan mit einer vorläufigen Bausperre bedeutet keine Rückwidmung, sondern eine bedarfsgerechte und infra- und siedlungsstrukturell abhängige Freigabe der Grundstücke für die unmittelbare Bebauung.

Der schließlich erlassene Verordnungstext schließt an die Grundlagenforschung an und sieht für die Zeitzone ZV vor, dass die entsprechenden Baulandbereiche erst nach Vorliegen weiterer Voraussetzungen (V1 bis V3) bebaut werden können. Diese Anforderungen reichen von einem einfachen Bedarfsnachweis bis zum Nachweis der Baulandeignung oder einer geeigneten Grundstücksstruktur. Damit ist im Übrigen auch die Behauptung des LVwG widerlegt, dass keine Ausführungen über den Bedarfsnachweis vorhanden wären. [...]

Die zur Abgrenzung der Bauverbotsflächen herangezogenen Kriterien ergeben sich aus dem TROG 2016. In den Erläuternden Bemerkungen zu LGBI 47/2011, mit dem der im Wesentlichen noch heute geltende §35 Abs2 TROG 2016 eingeführt wurde, wird festgehalten, dass im Fall 'eines Baulandüberhanges [...] jene noch unbebauten, als Bauland gewidmeten Grundflächen [im örtlichen Raumordnungskonzept] festgelegt werden, die erst zu einem späteren Zeitpunkt des jeweiligen Planungszeitraumes, nachdem bestimmte im Einzelnen festzulegende Voraussetzungen vorliegen, bebaut werden dürfen.' [...] Die zur Abgrenzung der Bauverbotsflächen herangezogenen Kriterien ergeben sich aus dem TROG 2016. In den Erläuternden Bemerkungen zu Landesgesetzblatt 47 aus 2011,, mit dem der im Wesentlichen noch heute geltende §35 Abs2 TROG 2016 eingeführt wurde, wird festgehalten, dass im Fall 'eines Baulandüberhanges [...] jene noch unbebauten, als Bauland gewidmeten Grundflächen [im örtlichen Raumordnungskonzept] festgelegt werden, die erst zu einem späteren Zeitpunkt des jeweiligen Planungszeitraumes, nachdem bestimmte im Einzelnen festzulegende Voraussetzungen vorliegen, bebaut werden dürfen.' [...]

Sodann halten die EBRV fest: 'Da eine Beschränkung der Bebaubarkeit von Grundstücken eine Eigentumsbeschränkung impliziert, werden im Abs4 zwingende Auswahlkriterien festgelegt, die auf einen Ausgleich des öffentlichen (Raumordnungs-)Interesses mit den gegenläufigen Interessen der betroffenen Grundeigentümer abzielen. Auch hier sind in erster Linie Grundflächen heranzuziehen, die ungeachtet der schon langjährig, vorrangig mindestens bereits 15 Jahre, aufrechten Widmung als Bauland noch keiner widmungsgemäßen Verwendung zugeführt worden sind. Ein weiteres Kriterium sind die Lage und die erschließungsmäßigen Voraussetzungen.' [...] Das vorliegende örtliche Raumordnungskonzept stellt auch auf langfristig gewidmete (aber unbebaute) Baulandbereiche ab (s auch unten Pkt 2), hinsichtlich der zum Planungszeitpunkt kein unmittelbarer Baubedarf bestand. In diesen Bereichen darf gem §4 Abs3 litc der Verordnung erst unter den skizzierten Bedingungen gebaut werden.

Der Vorwurf des LVwG, das örtliche Raumordnungskonzept sei ohne ordnungsgemäße Grundlagenforschung erlassen worden, ist daher zurückzuweisen. Im Übrigen entspricht das örtliche Raumordnungskonzept dem (damaligen und heutigen) §35 Abs2 TROG 2016 bzw 2022. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung wird auch vom LVwG nicht behauptet oder substantiiert.

Ergänzend wird ausgeführt, dass sich das Gst 341/2 zum Zeitpunkt der Ausarbeitung und Beschlussfassung der 1. Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes im Eigentum von *** befand. In deren Eigentum befanden sich zum damaligen Zeitpunkt bzw befinden sich auch nach wie vor Eigentumswohnungen, wobei diese eine der Wohnungen selbst zu Wohnzwecken nutzte. Der Ausschuss für Raumordnung und Dorferneuerung des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen befasste sich intensiv im Rahmen der Grundlagenforschung mit jedem einzelnen Grundstück und beurteilte jedes einzelne Grundstück selbständig dahingehend, ob ein konkreter Bedarf für den Eigentümer oder deren Angehörige besteht. Diese Bedarfsprüfung fiel betreffend das Gst 341/2 negativ aus, was auch noch infolge des späteren Verkaufes an die nunmehrige Eigentümerin, die ***, evident ist. [...]

2. Flächenwidmungsplan

Auch hinsichtlich des Flächenwidmungsplans ist der Vorwurf einer mangelhaften Grundlagenforschung nicht begründet. Nach der stRsp des VfGH hat die Grundlagenforschung in allgemeinen Überlegungen zu bestehen, welche die Grundlage für die jeweilige Planungsentscheidung hinsichtlich der von der Umwidmung konkret betroffenen Flächen bilden und als solche auch erkennbar und nachvollziehbar sind. [...] Eine solche Grundlagenforschung ist sodann im Vorfeld der Änderung eines bestehenden Flächenwidmungsplanes vorzunehmen. [...] Diese Voraussetzungen liegen hinsichtlich des angefochtenen Flächenwidmungsplans (und im Übrigen auch hinsichtlich des örtlichen Raumordnungskonzepts) vor.

Der Flächenwidmungsplan wurde am 21.12.2020 beschlossen (und nicht wie das LVwG annimmt am 26.06.2020). Er beruht auf dem dargestellten örtlichen Raumordnungskonzept und einer entsprechenden fachplanerischen Grundlage (AB Lotz und Ortner, 26.11.2020). Im Zuge der gegenständlichen Widmungsänderungen wurden sämtliche Grundflächen, die im örtlichen Raumordnungskonzept mit einer entsprechenden Kennzeichnung (ZV) belegt sind als Bauverbotsbereiche ausgewiesen. Erfasst wurden – im Einklang mit §35 Abs2 TROG 2016 – jene Grundstücke, die bei der Bestandserhebung im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bereits über 15 Jahre als Bauland gewidmet waren, jedoch nicht bebaut wurden. [...] Dies erforderte eine präzise Abgrenzung jedes einzelnen Grundstücks. Sodann erfolgte die Grundlagenforschung auch hier vor Erlassung der gegenständlichen Verordnung. [...] Der Flächenwidmungsplan wurde am 21.12.2020 beschlossen (und nicht wie das LVwG annimmt am 26.06.2020). Er beruht auf dem dargestellten örtlichen Raumordnungskonzept und einer entsprechenden fachplanerischen Grundlage (Ausschussbericht Lotz und Ortner, 26.11.2020). Im Zuge der gegenständlichen Widmungsänderungen wurden sämtliche Grundflächen, die im örtlichen Raumordnungskonzept mit einer entsprechenden Kennzeichnung (ZV) belegt sind als Bauverbotsbereiche ausgewiesen. Erfasst wurden – im Einklang mit §35 Abs2 TROG 2016 – jene Grundstücke, die bei der Bestandserhebung im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bereits über 15 Jahre als Bauland gewidmet waren, jedoch nicht bebaut wurden. [...] Dies erforderte eine präzise Abgrenzung jedes einzelnen Grundstücks. Sodann erfolgte die Grundlagenforschung auch hier vor Erlassung der gegenständlichen Verordnung. [...]

Der Flächenwidmungsplan wurde zweimal ordnungsgemäß aufgelegt, ferner wurden die Eigentümer über die entsprechenden Beschlüsse durch Zustellung mittels eingeschriebenen Brief informiert und hatten die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Die eingelangten Stellungnahmen wurden ausführlich diskutiert und damit berücksichtigt. [...] Dem Gemeinderat lagen somit, gemeinsam mit den raumordnungsfachlichen Feststellungen, vor Beschlussfassung alle relevanten Informationen, insb die den Bauverböten widerstrebenden Interessen, vor. Folglich waren sämtliche 'wesentlichen Entscheidungsgrundlagen' gem §29 Abs2 TROG 2016 vorhanden. Somit geht auch hinsichtlich des Flächenwidmungsplans der Vorwurf des LVwG, es existiere keine Grundlagenforschung in Bezug auf die vom Bauverbot erfassten Grundstücke, ins Leere. Dem Flächenwidmungsplan wurde schließlich mit Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung vom 11.03.2021 die aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt. [...] Dass eine Grundlagenforschung für jedes einzelne Grundstück betrieben wurde, zeigt auch der lange Zeitraum zwischen der Beschlussfassung der 1. Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes (Beschluss vom 03.11.2017) und des Flächenwidmungsplanes (Beschluss vom 21.12.2020).

Im Übrigen wäre es der *** während der Auflagefrist und jederzeit nach Erlassung des Flächenwidmungsplans möglich gewesen, einen Bedarf nachzuweisen und damit die Aufhebung des vorläufigen Bauverbots zu begehren. Dies ergibt sich auch aus §35 Abs2 TROG 2016 bzw 2022, wonach eine Kennzeichnung gem §31 Abs1 litf leg cit aufzuheben ist, sobald die im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten weiteren Voraussetzungen erfüllt sind und überdies ein Bedarf nach einer widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht.

Den Grund für die angebliche Rechtswidrigkeit des Flächenwidmungsplans erblickt das LVwG (entgegen dem Antrag, der auf Gesetzwidrigkeit lautet) allerdings ohnedies nicht in einem Verstoß gegen das TROG 2016, sondern in einer angeblichen Grundrechtswidrigkeit. [...] Konkret wird vorgebracht, dass '[e]ntgegen der Ausführungen in den erläuternden Bemerkungen zur gegenständlichen Novelle LGBI Nr 47/2011 zum Tiroler Raumordnungsgesetzes [sic!]' kein Ausgleich mit den Interessen der betroffenen Grundeigentümer hergestellt worden sei. Diesbezüglich ist zunächst darauf zu verweisen, dass Erläuternde Bemerkungen keine Rechtsnorm und insofern keinen gesetzlichen Maßstab darstellen. Inhaltlich ist vor dem Hintergrund des vom LVwG wohl angesprochenen Eigentumsgrundrechts zu vermerken, dass ein solcher Ausgleich sehr wohl hergestellt wurde. Ausschlaggebend ist hierbei aus Sicht des

öffentlichen Interesses der große Baulandüberhang in der Gemeinde Umhausen. Dessen Reduzierung stellt ein triftiges öffentliches Interesse dar (vgl §31 Abs1 litf iVm §1 Abs2 TROG 2016). Sodann handelt es sich bei dem gegenständlichen Bauverbot – entgegen der Ansicht des LVwG – nicht um eine Rückwidmung, für die eine Entschädigung (vgl §75 TROG 2016) zu leisten gewesen wäre (abgesehen davon wäre der Anspruch auf Vergütung gem §75 Abs6 TROG 2016 ohnedies verjährt). Das TROG 2016 unterscheidet klar zwischen Rückwidmungen iSd §75 TROG 2016 und Bauverboten gem §35 Abs2 TROG 2016, was sich ua im oben bezeichneten Umstand äußert, dass Bauverbote in Flächenwidmungsplänen - bei Erfüllung der im örtlichen Raumordnungskonzept verordneten Voraussetzungen sowie bei Bestehen eines Bedarfs nach einer widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen - aufzuheben sind. Die Berücksichtigung der Eigentümerinteressen ergibt sich dabei auch aus ebendieser Pflicht zur Aufhebung. Den Grund für die angebliche Rechtswidrigkeit des Flächenwidmungsplans erblickt das LVwG (entgegen dem Antrag, der auf Gesetzwidrigkeit lautet) allerdings ohnedies nicht in einem Verstoß gegen das TROG 2016, sondern in einer angeblichen Grundrechtswidrigkeit. [...] Konkret wird vorgebracht, dass '[e]ntgegen der Ausführungen in den erläuternden Bemerkungen zur gegenständlichen Novelle Landesgesetzblatt Nr 47 aus 2011, zum Tiroler Raumordnungsgesetzes [sic!]' kein Ausgleich mit den Interessen der betroffenen Grundeigentümer hergestellt worden sei. Diesbezüglich ist zunächst darauf zu verweisen, dass Erläuternde Bemerkungen keine Rechtsnorm und insofern keinen gesetzlichen Maßstab darstellen. Inhaltlich ist vor dem Hintergrund des vom LVwG wohl angesprochenen Eigentumsgrundrechts zu vermerken, dass ein solcher Ausgleich sehr wohl hergestellt wurde. Ausschlaggebend ist hierbei aus Sicht des öffentlichen Interesses der große Baulandüberhang in der Gemeinde Umhausen. Dessen Reduzierung stellt ein triftiges öffentliches Interesse dar (vergleiche §31 Abs1 litf in Verbindung mit §1 Abs2 TROG 2016). Sodann handelt es sich bei dem gegenständlichen Bauverbot – entgegen der Ansicht des LVwG – nicht um eine Rückwidmung, für die eine Entschädigung (vergleiche §75 TROG 2016) zu leisten gewesen wäre (abgesehen davon wäre der Anspruch auf Vergütung gem §75 Abs6 TROG 2016 ohnedies verjährt). Das TROG 2016 unterscheidet klar zwischen Rückwidmungen iSd §75 TROG 2016 und Bauverboten gem §35 Abs2 TROG 2016, was sich ua im oben bezeichneten Umstand äußert, dass Bauverbote in Flächenwidmungsplänen - bei Erfüllung der im örtlichen Raumordnungskonzept verordneten Voraussetzungen sowie bei Bestehen eines Bedarfs nach einer widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen - aufzuheben sind. Die Berücksichtigung der Eigentümerinteressen ergibt sich dabei auch aus ebendieser Pflicht zur Aufhebung.

Diese hatten während der Auflagen des Flächenwidmungsplans und auch noch darüber hinaus die Gelegenheit, einen Baubedarf anzumelden. Sämtliche Stellungnahmen wurden wie dargestellt ordnungsgemäß in die Entscheidung über den Flächenwidmungsplan miteinbezogen. Im Übrigen ist es der Gemeinde im Rahmen ihres weiten Planungsermessens [...] unbenommen, aufgrund von objektiven Kriterien (wie vorliegend) Bauverbote zu erlassen, um raumordnungsrechtliche Ziele zu verfolgen. Verfassungsgerichtlich aufgreifbar wäre nur eine offenkundige Missachtung privater Interessen, die vorliegend aber auszuschließen ist.

Dem LVwG ist allerdings insofern zuzustimmen, als §35 Abs2 TROG 2016 keine Frist für ein Bauverbot vorsieht. Soweit das LVwG diesen Umstand zur Begründung der Rechtswidrigkeit des Flächenwidmungsplans bzw des örtlichen Raumordnungskonzepts anführt, geht es erneut ins Leere. Die Beseitigung der dadurch angeblich entstehenden Grundrechtsverletzung würde eine Änderung des TROG 2016 erfordern – gegen dieses Gesetz hegt das LVwG allerdings gar keine Bedenken. Im Übrigen darf erneut darauf hingewiesen werden, dass das gegenständliche Bauverbot keine unüberwindliche Hürde darstellt, sondern bei Erfüllung der skizzierten Voraussetzungen gem §35 Abs2 TROG 2016 aufzuheben ist. Es ist daher auch nicht nachvollziehbar, warum (wie das LVwG behauptet) die Beschwerdeführerin durch das Bauverbot schlechter gestellt sein sollte als bei einer Umwidmung. Letztere gelten schließlich auch grundsätzlich unbefristet und unterliegen keiner mit §35 Abs2 TROG 2016 vergleichbaren Abänderungspflicht.

III. Zusammenfassung römisch drei. Zusammenfassung

Soweit der Antrag des LVwG wegen ungenauer Definition des Anfechtungsgegenstands bzw zu weitem Anfechtungsumfang nicht ohnedies zurückzuweisen ist, kann festgehalten werden, dass das Vorbringen des Gerichts unsubstantiiert ist. Weder verstoßen die angefochtenen Verordnungen gegen das TROG 2016 (und auch nicht gegen das derzeit geltende TROG 2022), noch bestehen grundrechtliche Bedenken. Der Antrag des LVwG sollte daher entweder mangels Aussicht auf Erfolg abgelehnt oder abgewiesen werden. "

4. Die Tiroler Landesregierung legte die Akten vor und erstattete eine Äußerung, in der sie den Bedenken des

antragstellenden Gerichtes wie folgt entgegnet:

"2. Zur Gesetzmäßigkeit der angefochtenen Verordnungen (Änderungen betreffend örtliches Raumordnungskonzept und Flächenwidmungsplan im Bereich des GSt. 341/2):

Das Landesverwaltungsgericht hat vorgebracht, dass die Grundlagenforschung nicht ordnungsgemäß und ausreichend durchgeführt und dass der Bedarf in der Bauverbotsfläche ZV1 unzureichend definiert worden sei; damit seien auch die Aufhebungskriterien im Bereich des Grundstückes 341/2, KG Umhausen, unzureichend festgelegt worden.

Dem ist entgegenzuhalten, dass die Gemeinde Umhausen betreffend das örtliche Raumordnungskonzept umfangreiche Erhebungen (ua durch Erstellung eines Bestandsplanes, eines Erläuterungsberichtes und eines Umweltberichtes) durchgeführt hat, um die Grundlagen zu erheben und sich daraus ergebende Festlegungen zu treffen. Die Bestandserhebung im Zug der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes stellt die maßgebliche Grundlage für die Festlegung eines vorübergehenden Bauverbotes dar. All jene Flächen der langfristigen Baulandreserven, für die nach Kenntnis der Gemeinde Umhausen, insbesondere der persönlichen und familiären Bedarfslage, kein entsprechender unmittelbarer Baubedarf bestand, sind mit einem Bauverbot belegt worden. Dies umfasst Flächen im Ausmaß von 13,85 ha. Aufgrund dieses großen Baulandüberhangs in der Gemeinde Umhausen sind die Bauverbote in Abhängigkeit von jeweils vorliegenden Verhältnissen festgelegt worden. Diese Vorgehensweise entspricht auch den Zielsetzungen der örtlichen Raumordnung in §27 TROG 2016 (nunmehr TROG 2022).

In diesem Zusammenhang sind im Verordnungstext des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Umhausen weiters verschiedene Bauverbotsflächen (nämlich ZV1, ZV2 und ZV3) festgelegt worden, deren Aufhebung auch an verschiedene Voraussetzungen geknüpft ist. In ZV1 bedarf es für die Aufhebung der Bauverbotsfläche lediglich eines Bedarfsnachweises; neben diesem wird in ZV2 auch der Nachweis der Baulandeignung, die Sicherstellung einer ausreichenden zweckmäßigen und kostengünstigen Verkehrserschließung bzw ausreichend Infrastruktur und Löschwasserversorgung und in ZV3 auch der Nachweis der Baulandeignung und einer geeigneten Grundstücksstruktur bzw die Durchführung einer Baulandumlegung gefordert.

Aus den verschiedenen Festlegungen der unterschiedlichen Aufhebungsvoraussetzungen ist ersichtlich, dass sich die Gemeinde Umhausen mit den verschiedenen strukturellen Grundstückssituationen auseinandergesetzt hat; die hierfür maßgeblichen Erwägungen sind somit auch Teil der Grundlagenforschung. Diese Grundlagenforschung zur Ausweisung von Bauverbotsflächen ist im Zug der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zwingend durchzuführen. Diesem Erfordernis ist die Gemeinde Umhausen sohin nachgekommen.

Gemäß §36 Abs2 TROG 2022 darf ein Flächenwidmungsplan unter anderem dann geändert werden, wenn die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widerspricht und ein Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht, insbesondere zum Zweck der Befriedigung des Wohnbedarfes oder für Zwecke der Wirtschaft vorliegt. Solche Ziele der örtlichen Raumordnung sind beispielsweise die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen sowie die Vorsorge für die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes und der bestehenden Bausubstanz insbesondere zur Deckung des Grundbedarfes an Wohnraum und an Flächen für Zwecke der Wirtschaft zu angemessenen Preisen. Diese Kriterien sind sinngemäß auch zur Auslegung des Bedarfs für die Aufhebung des gegenständlichen Bauverbots heranzuziehen, zumal das TROG 2022 keine gesetzliche Verpflichtung zur näheren Definition des Bedarfs in Planungsinstrumenten der örtlichen Raumordnung vorsieht.

Zusammenfassend bestehen aus den dargelegten Gründen nach Ansicht der Tiroler Landeregierung gegen die Gesetzmäßigkeit des fortgeschriebenen und dabei inhaltlich geänderten örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes, jeweils in Bezug auf den Bereich des GSt. 341/2, KG Umhausen, keine Bedenken und ist davon auszugehen, dass die geltend gemachten Gesetzwidrigkeiten der gegenständlichen Verordnungen nicht gegeben sind."

5. Die Grundstückseigentümerin erstattete als beteiligte Partei folgende Äußerung:

"a) Der maßgebende Sachverhalt, der Gang des Bau- und Beschwerdeverfahrens sowie die jeweiligen Rechtsgrundlagen ergeben sich aus dem verfahrenseinleitenden Aufhebungsantrag des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 12.5.2025 (samt Akt), sodass hierauf verwiesen werden kann.

Den diesbezüglichen Ausführungen des Landesverwaltungsgerichtes Tirol ist die Tiroler Landesregierung in deren Stellungnahme vom 24.6.2025 auch nicht entgegengetreten.

b) Hinsichtlich der vom Landesverwaltungsgericht Tirol konkret geäußerten Bedenken betreffend die (mangelnde) Gesetzmäßigkeit der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Umhausen im Bereich des GST 341/2 KG Umhausen ist für die beteiligte Partei evident, dass die Gemeinde Umhausen tatsächlich keine (ausreichende) Grundlagenforschung betrieben hat, obwohl eine ausreichende und mängelfreie Grundlagenforschung nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes im Verfahren zur Erlassung von Verordnungen unverzichtbar ist.

Als gesichert erscheint im gegenständlichen Verfahren bei genauer Prüfung allein die Tatsache, dass es in der Gemeinde Umhausen offenbar einen erheblichen Baulandüberhang gibt.

Die Tiroler Landesregierung verweist in ihrer Stellungnahme vom 24.6.2025 zwar darauf, dass eine Bestandserhebung im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes die maßgebliche Grundlage für die Festlegung eines vorübergehenden Bauverbotes darstellt, sie führt in diesem Zusammenhang aber lediglich aus, dass all jene Flächen der langfristigen Baulandreserven, für die nach Kenntnis der Gemeinde Umhausen, 'insbesondere der persönlichen und familiären Bedarfslage', kein entsprechender unmittelbarer Baubedarf bestand, mit einem Bauverbot belegt worden wären. Dieser nicht näher konkretisierte 'Kenntnisstand' der Gemeinde Umhausen – offenkundig allein im Hinblick auf 'persönliche und familiäre Bedarfslagen' in der Gemeinde – stellt aber keine ausreichende Grundlagenforschung, sondern bloß eine allgemeine, für die Rechtsunterworfenen nicht näher prüfbare Floskel dar.

Auch der Umstand, dass die Gemeinde Umhausen verschiedene Bauverbotsflächen (ZV1, ZV2 und ZV3) mit unterschiedlichen Aufhebungsvoraussetzungen festgelegt hat, vermag die Ansicht der Tiroler Landesregierung, dass sich die Gemeinde Umhausen auf diese Weise 'mit den verschiedenen Grundstückssituationen auseinandergesetzt' hätte, in Wahrheit nicht zu stützen. Vielmehr liefert die bloße Festlegung von Bauverbotsflächen (mit unterschiedlichen Aufhebungsvoraussetzungen) für sich allein keine nachvollziehbare Begründung dafür, anhand welcher konkreten Kriterien und Überlegungen die Festlegungen von Bauverbotsflächen – zB in Ansehung des GST 341/2 KG Umhausen der beteiligten Partei – tatsächlich erfolgt sind.

Weitere Parameter, welche von der Gemeinde Umhausen im Rahmen der Grundlagenforschung berücksichtigt worden wären, führt die Tiroler Landesregierung nicht an und sind der beteiligten Partei auch nicht bekannt.

Gänzlich unberücksichtigt blieb im – de facto überhaupt nicht durchgeführten – Bauverfahren der Umstand, dass von der Gemeinde Umhausen am 1.2.2021 ein – in der Folge aufsichtsbehördlich genehmigter – Bebauungsplan betreffend das im Eigentum der beteiligten Partei stehende GST 341/2 KG Umhausen beschlossen wurde. Zum einen hätte dieser Umstand im Rahmen einer umfassenden Grundlagenforschung Berücksichtigung finden müssen, zum anderen erfolgte damit aus Sicht der beteiligten Partei bereits jene unmittelbare Baulandfreigabe, welche §4 Abs3 lit a und b des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Umhausen für die Gebiete der Zeitzone 'Z1' vorsieht.

Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen, aber auch aus den Bezug habenden Ausführungen des Landesverwaltungsgerichtes Tirol, ergibt, hat die Gemeinde Umhausen bei der Festlegung der Bauverbotsflächen keine nachvollziehbare Grundlagenforschung in Ansehung einzelner Grundstücke vorgenommen, sondern vielmehr in unzulässiger (gesetzwidriger) Weise einfach großflächig Bauverbote im gesamten Gemeindegebiet verhängt, welche eben auch das im Eigentum der beteiligten Partei stehende, voll erschlossene GST 341/2 KG Umhausen umfassen, für welches ein genehmigter Bebauungsplan vorliegt und gegen dessen geplante Bebauung keine baurechtlichen Einwände bestehen.

c) Hinzu kommt, dass weder im Raumordnungskonzept, noch im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Umhausen irgendwelche Kriterien enthalten oder ersichtlich sind, wann ein 'Bedarf' als vorliegend erachtet wird, der zu einer Aufhebung des Bauverbots führt. Die Tiroler Landesregierung verweist in diesem Zusammenhang auf die Regelung des §36 Abs2 TROG 2022, wobei die beteiligte Partei dem jedoch entgegenhält, dass die Gemeinde Umhausen – wie sich auch aus der Stellungnahme der Tiroler Landesregierung ergibt – bei der Festlegung der Bauverbotsflächen allein auf den – für den Rechtsunterworfenen jedoch nicht erkenn- und prüfbaren – 'Kenntnisstand der persönlichen und familiären Bedarfslagen' abgestellt hat, was aus Sicht der beteiligten Partei keinesfalls den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

Die beteiligte Partei wandte sich rein vorsorglich mit dem beigeschlossenen Schreiben ihrer anwaltlichen Vertreterin vom 10.3.2025 an die Gemeinde Umhausen, um in Erfahrung zu bringen, in welcher Form die beteiligte Partei einen Bedarfsnachweis erbringen soll. Dieses Schreiben ließ die Gemeinde Umhausen bislang unbeantwortet.

d) Ohne jede Erwähnung bleibt in der Stellungnahme der Tiroler Landesregierung der begründete Einwand des Landesverwaltungsgerichts Tirol, wonach die von den Gemeinden festgelegten Bauverbote im Ergebnis vielfach eine Rückwidmung darstellen, für welche aber gar keine entsprechende Entschädigung vorgesehen ist. Wenngleich die spätere Aufhebung der Kennzeichnung als Bauverbotsfläche bei Erfüllung unterschiedlicher Voraussetzungen zwingend vorgesehen ist, so kann ein Bauverbot zeitlich unbefristet – jedenfalls aber weit über den Planungszeitraum von 10 Jahren hinaus – festgelegt werden, welcher Umstand im Ergebnis einer entschädigungslosen Rückwidmung gleich kommt.

Dies verletzt das Recht (der beteiligten Partei) auf Unverletzlichkeit des Eigentums (Art5 StGG; Art1 1. ZPEMRK) sowie das Recht (der beteiligten Partei) auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art7 B-VG; Art2 StGG)."

IV. Erwägungenrömisches 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 im Sinne des Art139 Abs1 Z1 B-VG nur dann wegen Fehlens der Präjudizialität zurückgewiesen werden, wenn es offenkundig unrichtig (denkbar) 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 im Sinne des Art139 Abs1 Z1 B-VG nur dann wegen Fehlens der Präjudizialität zurückgewiesen werden, wenn es offenkundig unrichtig (denkbar) 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,).

1.2. Ein solcher Antrag, eine Verordnung als gesetzwidrig aufzuheben, muss gemäß§57 Abs1 VfGG begehren, dass entweder die Verordnung ihrem ganzen Inhalt nach oder dass bestimmte Stellen der Verordnung als gesetzwidrig aufgehoben werden. Um dieses strenge Erfordernis zu erfüllen, müssen die bekämpften Verordnungsstellen genau und eindeutig bezeichnet werden (vgl VfSlg 17.679/2005 mwN). Es darf nicht offen bleiben, welche Vorschriften oder welche Teile einer Vorschrift nach Auffassung des antragstellenden Gerichtes aufgehoben werden sollen (vgl dazu VfSlg 15.775/2000, 16.340/2001, 18.175/2007). Es ist dem Verfassungsgerichtshof verwehrt, Verordnungsbestimmungen auf Grund bloßer Vermutung darüber, in welcher Fassung ihre Aufhebung begehrt wird, zu prüfen und im Falle des Zutreffens der geltend gemachten Bedenken aufzuheben (zB VfSlg 11.802/1988, 15.962/2000 mwN).1.2. Ein solcher Antrag, eine Verordnung als gesetzwidrig aufzuheben, muss gemäß§57 Abs1 VfGG begehren, dass entweder die Verordnung ihrem ganzen Inhalt nach oder dass bestimmte Stellen der Verordnung als gesetzwidrig aufgehoben werden. Um dieses strenge Erfordernis zu erfüllen, müssen die bekämpften Verordnungsstellen genau und eindeutig bezeichnet werden vergleiche VfSlg 17.679 aus 2005, mwN). Es darf nicht offen bleiben, welche Vorschriften oder welche Teile einer Vorschrift nach Auffassung des antragstellenden Gerichtes aufgehoben werden sollen vergleiche dazu VfSlg 15.775 aus 2000,, 16.340 aus 2001,, 18.175 aus 2007,). Es ist dem Verfassungsgerichtshof verwehrt, Verordnungsbestimmungen auf Grund bloßer Vermutung darüber, in welcher Fassung ihre Aufhebung begehrt wird, zu prüfen und im Falle des Zutreffens der geltend gemachten Bedenken aufzuheben (zB VfSlg 11.802 aus 1988,, 15.962 aus 2000, mwN).

1.3. Der Gemeinderat der Gemeinde Umhausen führt in seiner Äußerung an, dass im Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Tirol auf Aufhebung des örtlichen Raumordnungskonzeptes nicht deutlich zum Ausdruck komme, welche "Fortsetzung" des örtlichen Raumordnungskonzeptes des Gemeinderates der Gemeinde

Umhausen angefochten werde. Im Titel des Antrages sei vom örtlichen Raumordnungskonzept in der Fassung des Beschlusses des Gemeinderates vom 21. Februar 2017 bzw vom 7. Juli 2017 die Rede, im Antragsbegehren hingegen vom örtlichen Raumordnungskonzept in der Fassung des Beschlusses vom 3. November 2017.

Im Antrag auf Aufhebung des Flächenwidmungsplanes des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen werde auf den Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen vom 26. Juni 2020 abgestellt. Endgültig beschlossen sei der Flächenwidmungsplan des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen aber am 21. Dezember 2020 worden.

1.4. Nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes ergibt sich aus dem Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Tirol eindeutig, welche Verordnungen angefochten werden (sollen).

In Bezug auf das örtliche Raumordnungskonzept des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen besteht für den Verfassungsgerichtshof auf Grund des Aufhebungsbegehrens (und der näheren Ausführungen im Antrag) kein Zweifel, dass das Landesverwaltungsgericht Tirol das örtliche Raumordnungskonzept des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen in der Fassung des Beschlusses vom 3. November 2017 anfigt.

Hinsichtlich des Flächenwidmungsplanes des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen ist festzuhalten, dass es am 26. Juni 2020 keinen Beschluss betreffend die Erlassung der angefochtenen Änderung des Flächenwidmungsplanes gab. Aus dem Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Tirol leuchtet jedoch hervor, dass der Flächenwidmungsplan des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen in der Fassung des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen vom 21. Dezember 2020 angefochten wird bzw werden soll.

1.5. Der Gemeinderat der Gemeinde Umhausen weist darüber hinaus in seiner Äußerung darauf hin, dass der Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Tirol in Bezug auf die Aufhebung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu weit gefasst sei. Es werde nämlich das gesamte örtliche Raumordnungskonzept angefochten. Im Beschwerdeverfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol sei aber nur §4 Abs3 litc des örtlichen Raumordnungskonzeptes des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen präjudiziell.

Dem Gemeinderat der Gemeinde Umhausen ist Recht zu geben, dass der Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Tirol missverständlich formuliert ist. Der Verfassungsgerichtshof versteht den Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Tirol auf Aufhebung des örtlichen Raumordnungskonzeptes in der Fassung des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen vom 3. November 2017 und auf Aufhebung des Flächenwidmungsplanes idF des Gemeinderatsbeschlusses vom 21. Dezember 2020 allerdings einschränkend dahin, dass die Aufhebung der beiden Verordnungen nur insoweit begehrt wird, als davon das im Beschwerdeverfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol maßgebliche (Bau-)Grundstück Nr 341/2, KG Umhausen, betroffen ist. Dem Gemeinderat der Gemeinde Umhausen ist Recht zu geben, dass der Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Tirol missverständlich formuliert ist. Der Verfassungsgerichtshof versteht den Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Tirol auf Aufhebung des örtlichen Raumordnungskonzeptes in der Fassung des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen vom 3. November 2017 und auf Aufhebung des Flächenwidmungsplanes in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 21. Dezember 2020 allerdings einschränkend dahin, dass die Aufhebung der beiden Verordnungen nur insoweit begehrt wird, als davon das im Beschwerdeverfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol maßgebliche (Bau-)Grundstück Nr 341/2, KG Umhausen, betroffen ist.

1.6. 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 Bestimmung 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 Art139 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 Bestimmung 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 Landesverwaltungsgericht Tirol hegt zum Ersten das Bedenken, dass der Gemeinderat der Gemeinde Umhausen im angefochtenen Teil des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes [jeweils in Bezug auf das (Bau-)Grundstück Nr 341/2, KG Umhausen] ein "Bauverbot" im Sinne des §35 Abs2 TROG 2016 ohne eine vorhergehende Grundlagenforschung festgelegt habe. Es sei auch kein Ausgleich mit den Interessen der betroffenen Grundeigentümer hergestellt worden.

Darüber hinaus seien – zum Zweiten – weder im örtlichen Raumordnungskonzept noch im daraufhin erlassenen Flächenwidmungsplan Kriterien ersichtlich, wann ein Bedarf, der zur Aufhebung des "Bauverbotes" im Sinne des §35 Abs2 TROG 2016 führen müsse, als gegeben zu erachten sei. Nach den Feststellungen im Zusammenhang mit dem Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen zur "Fortschreibung" des örtlichen Entwicklungskonzeptes werde der Verbrauch der Baulandüberhänge – auf Grund der nicht stark steigenden Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde – Jahrzehnte dauern. Dies führe dazu, dass die Festlegung des "Bauverbotes" einer Rückwidmung, ohne den betroffenen Grundstückseigentümern eine entsprechende Entschädigung zuzuerkennen, gleichzusetzen sei. Es liege dementsprechend ein unverhältnismäßiger Eingriff in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums des betroffenen Grundeigentümers vor.

2.2. Nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes liegt die vom Landesverwaltungsgericht Tirol behauptete Gesetzeswidrigkeit des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen, soweit diese jeweils das Grundstück Nr 341/2, KG Umhausen betreffen, nicht vor.

2.3. Zum örtlichen Raumordnungskonzept

2.3.1. Gemäß §31 Abs1 TROG 2016 sind im örtlichen Raumordnungskonzept unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandaufnahme und der Daten der Baulandbilanz Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung zu treffen. Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren auszurichten.

Gemäß §31 Abs1 litd TROG 2016 sind im örtlichen Raumordnungskonzept (jedenfalls) das Höchstausmaß jener Grundflächen, die im Hinblick auf die Festlegungen der angestrebten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Gemeinde unter Bedachtnahme auf den vorhandenen Siedlungsraum für Zwecke der Deckung des Wohnbedarfes als baulicher Entwicklungsbereich ausgewiesen werden dürfen, sowie die Grundflächen, die zu diesem Zweck entsprechend gewidmet werden dürfen, und die zeitliche Abfolge der Widmung dieser Grundflächen festzulegen.

Sofern das Ausmaß des bereits gewidmeten Baulands im Widerspruch zu einer Festlegung nach §31 Abs1 litd TROG 2016 über die zeitliche Abfolge der Widmung steht, sind gemäß §31 Abs1 litf TROG 2016 jene noch unbebauten, als Bauland gewidmeten Grundflächen festzulegen, die für eine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes grundsätzlich in Betracht kommen, die jedoch erst bei Vorliegen bestimmter weiterer Voraussetzungen bebaut werden dürfen.

Bei der Festlegung der Grundflächen nach §31 Abs1 litf TROG 2016 ist insbesondere der Zeitraum seit dem Inkrafttreten der Widmung der betreffenden Grundflächen als Bauland zu berücksichtigen. Vorrangig sind jene Grundflächen heranzuziehen, deren erstmalige Widmung als Bauland mindestens 15 Jahre zurückliegt. Weiters ist der Grad der Eignung der betreffenden Grundflächen für eine Bebauung, insbesondere im Hinblick auf die Lage und die erschließungsmäßigen Voraussetzungen, zu berücksichtigen (§31 Abs4 TROG 2016).

§35 Abs2 TROG 2016 verlangt, dass jene Grundflächen, für die im örtlichen Raumordnungskonzept eine Festlegung nach §31 Abs1 litf TROG 2016 besteht, im Flächenwidmungsplan entsprechend gekennzeichnet werden. Die Kennzeichnung bewirkt nach §35 Abs2 TROG 2016, dass auf diesen Grundflächen unbeschadet der bestehenden Widmung nur die im Freiland nach §41 Abs2 TROG 2016 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

2.3.2. Aus der "Raumordnungsfachlichen Erläuterung" des von der Gemeinde Umhausen herangezogenen Ziviltechnikerbüros vom 21. Februar 2017 ebenso wie aus jener vom 7. Juli 2020 geht hervor, dass es vor der Beschlussfassung betreffend die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes am 3. November 2017 einen Baulandüberhang in der Gemeinde Umhausen im Ausmaß von ungefähr 19 Hektar gab. Im Sinne des §31 Abs1 litf

TROG 2016 wurden dementsprechend in den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes in den baulichen Entwicklungsbereichen nähere Bestimmungen (Kennzeichnungen der Zeitzone ZV) hinsichtlich dieser Flächen getroffen (§4 Abs3 des örtlichen Raumordnungskonzeptes).

§4 Abs1 des örtlichen Raumordnungskonzeptes sieht gemäß §31 Abs1 litf TROG 2016 vor, dass das erforderliche Bauland in Abstimmung mit der vorgegebenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für den Planungszeitraum mit höchstens 15 Hektar bestimmt wird. Innerhalb des Planungszeitraumes können für bereits gewidmete und für neu zu widmende Grundstücke Flächen bis zu diesem Höchstausmaß durch die Erlassung von Bebauungsplänen zur unmittelbaren Bebauung freigegeben werden.

Dies bedeutet, dass jene langfristig gewidmeten Baulandflächen, die im örtlichen Raumordnungskonzept des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen mit der Zeitzone ZV (ZV1, ZV2 und ZV3) belegt sind, im Flächenwidmungsplan vorläufig als sogenannte "Bauverbotsbereiche" im Sinne des §35 Abs2 TROG 2016 zu kennzeichnen waren. Die Kennzeichnung ist aufzuheben, sobald die im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten weiteren Voraussetzungen erfüllt sind und überdies ein Bedarf nach einer widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht.

2.3.3. 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). 2.3.3. 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,,).

2.3.4. Nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes ist dem Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen vom 3. November 2017 betreffend das örtliche Raumordnungskonzept eine den rechtlichen Anforderungen genügende Grundlagenforschung vorangegangen:

So wird in der "Raumordnungsfachlichen Erläuterung" des von der Gemeinde herangezogenen Ziviltechnikerbüros vom 21. Februar 2017 wie auch in der Version Stand 7. Juli 2017 ausdrücklich ein Baulandüberhang in der Gemeinde von ca 19 Hektar im Bereich des Wohngebietes festgestellt. Der Baulandbedarf sei im Jahr 2002 mit ca 10 Hektar für Wohnnutzungen festgelegt worden. Bereits vor der Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Jahr 2002 seien je nach Bedarf unterschiedliche Zeitstufen für die tatsächliche Erschließung des Baulands verordnet worden. Ein Vergleich der Auswertung der gegenwärtigen Baulandreserven mit jenen aus dem Jahr 2002 zeige, dass ca 31 Hektar der Baulandreserven, die im Zeitpunkt der Ersterlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Jahr 2002 bestanden, seit Ersterlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes entweder in Freiland rückgewidmet oder zwischenzeitig tatsächlich genutzt (bebaut) worden seien. Der Großteil der verbleibenden Baulandreserven (ca. 19 Hektar) sei bereits seit langem (über 15 Jahre) als Bauland gewidmet und somit als langfristige Baulandreserven in der Plandarstellung ausgewiesen. Nach Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes auf Basis der Ersterlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes seien zusätzlich ca vier Hektar neues Bauland geschaffen worden, die jedoch zur Zeit nicht bebaut seien.

Hinsichtlich des zukünftigen Flächenbedarfes wird in der "Raumordnungsfachlichen Erläuterung" vom 21. Februar 2017 ebenso wie in der Version vom 7. Juli 2017 ausgeführt, dass im Zuge des ersten Auflageverfahrens im Vorfeld Bedarfsgespräche mit den Antragstellern durchgeführt worden seien, die bei der Gemeinde um Ausweisung neuen

Baulandes angesucht hätten. Im ersten Auflageentwurf des örtlichen Raumordnungskonzeptes hätten bereits jene Ansuchen berücksichtigt werden können, die nach raumordnerischen Gesichtspunkten als geeignet für eine weitere Siedlungsentwicklung angesehen wurden und für die ein unmittelbarer Bedarf bestehe. Im Vordergrund sei die Beschränkung der baulichen Entwicklungsgebiete auf die Befriedigung des tatsächlich vorhandenen örtlichen Bedarfes gestanden, wobei ausschließlich Flächen für den persönlichen familiären Wohnbedarf ausgewiesen worden seien. Diese Flächen könnten auch in der Zukunft bei Vorliegen eines entsprechenden Bedarfes als Wohngebiet gewidmet werden.

2.3.5. Dazu kommt – wie der Gemeinderat der Gemeinde Umhausen in seiner Äußerung an den Verfassungsgerichtshof nachvollziehbar darlegt –, dass sich die Gemeinde vor der Beschlussfassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes am 3. November 2017 mit jedem einzelnen Grundstück befasste und prüfte, ob ein konkreter Bedarf des Eigentümers oder seiner Angehörigen an einer tatsächlichen Bebauung bestand. Für das Grundstück Nr 341/2, KG Umhausen, fiel diese Bedarfsprüfung durch den Gemeinderat der Gemeinde Umhausen negativ aus, weil die (seinerzeitige) Eigentümerin dieses Grundstücks mehrere Wohnungen in ihrem Eigentum hatte und in einer dieser Wohnungen lebte; es habe sohin für die (seinerzeitige) Eigentümerin kein Bedarf an einer tatsächlichen baulichen Nutzung des Grundstücks Nr 341/2, KG Umhausen, bestanden. Dies sei – wie der Gemeinderat der Gemeinde Umhausen in seiner Äußerung an den Verfassungsgerichtshof weiter ausführt – infolge des späteren Verkaufes (im Jahr 2018) an eine Gesellschaft bestätigt worden.

2.3.6. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass bereits vor der Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen am 3. November 2017 betreffend die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes eine Zeitstufe für die Baulandfreigabe für eben das Grundstück Nr 341/2, KG Umhausen, vorgesehen war (vgl das örtliche Raumordnungskonzept in der Fassung des Beschlusses vom 11. Februar 2008 sowie die Erläuterungen des Ziviltechnikerbüros vom 10. Jänner 2018 zur [geplanten] Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich des Grundstücks Nr 341/2, KG Umhausen, sowie zur [geplanten] Änderung des Flächenwidmungsplanes für das Grundstück Nr 341/2, KG Umhausen). 2.3.6. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass bereits vor der Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen am 3. November 2017 betreffend die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes eine Zeitstufe für die Baulandfreigabe für eben das Grundstück Nr 341/2, KG Umhausen, vorgesehen war vergleiche das örtliche Raumordnungskonzept in der Fassung des Beschlusses vom 11. Februar 2008 sowie die Erläuterungen des Ziviltechnikerbüros vom 10. Jänner 2018 zur [geplanten] Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich des Grundstücks Nr 341/2, KG Umhausen, sowie zur [geplanten] Änderung des Flächenwidmungsplanes für das Grundstück Nr 341/2, KG Umhausen).

In Entsprechung der neuen Regelungen im Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 (vgl insbesondere §31 leg. cit.) ist im angefochtenen örtlichen Raumordnungskonzept in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 3. November 2017 somit nur eine geringfügig geänderte Festlegung für das Grundstück Nr 341/2, KG Umhausen, erfolgt. In Entsprechung der neuen Regelungen im Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 vergleiche insbesondere §31 leg. cit.) ist im angefochtenen örtlichen Raumordnungskonzept in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 3. November 2017 somit nur eine geringfügig geänderte Festlegung für das Grundstück Nr 341/2, KG Umhausen, erfolgt.

2.3.7. Den dem Verfassungsgerichtshof vorgelegten Akten ist ferner zu entnehmen, dass das örtliche Raumordnungskonzept zweimal (ordnungsgemäß) aufgelegt wurde und während der ersten Auflegungsfrist 17 schriftliche Stellungnahmen eingebracht wurden, mit denen sich der Gemeinderat auseinandersetzte.

2.3.8. Der Verfassungsgerichtshof kann dementsprechend nicht finden, dass die Festlegung des "Bauverbotes" im Sinne des §35 Abs2 TROG 2016 für das Grundstück 341/2, KG Umhausen, im örtlichen Raumordnungskonzept des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen in der Fassung des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen vom 3. November 2017 ohne die notwendige Grundlagenforschung erlassen wurde.

2.3.9. Entgegen den Bedenken des Landesverwaltungsgerichtes Tirol ergibt sich aus dem örtlichen Raumordnungskonzept des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen, unter welchen Voraussetzungen das "Bauverbot" im Sinne des §35 Abs2 TROG 2016 enden soll. Im örtlichen Raumordnungskonzept wird bestimmt, dass Flächen der Zeitzone ZV (erst) nach Vorliegen weiterer Voraussetzungen bebaut werden dürfen. Im Verordnungstext werden entgegen der Auffassung des antragstellenden Gerichtes auch Kriterien genannt, die zur Aufhebung des vorübergehenden Bebauungsverbotes führen (Sicherstellung einer ausreichenden zweckmäßigen und

kostengünstigen Verkehrserschließung, Nachweis der Baulandeignung, Nachweis einer geeigneten Grundstücksstruktur bzw Durchführung einer Baulandumlegung, Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Boden- und Wohnungsmarkt der Gemeinde, ausreichende technische Infrastruktur- und Löschwasserversorgung). Liegen die im örtlichen Raumordnungskonzept enthaltenen Voraussetzungen vor, ist das "Bauverbot" im Sinne des §35 Abs2 TROG 2016 aufzuheben.

2.4. Zum Flächenwidmungsplan

2.4.1. Für den Verfassungsgerichtshof ist nicht erkennbar, dass der Verordnungsgeber bei der Änderung des angefochtenen Flächenwidmungsplanes (Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen vom 21. Dezember 2020) in Bezug auf das vom "Bauverbot" im Sinne des §35 Abs2 TROG 2016 erfasste Grundstück Nr 341/2, KG Umhausen, die im Gesetz zur Gewinnung einer ausreichenden Entscheidungsgrundlage vorgesehene Vorgangsweise nicht eingehalten hätte. Im Flächenwidmungsplan in der Fassung des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen wird das Grundstück Nr 341/2 als "Bauverbotsfläche" gemäß §35 Abs2 TROG 2016 ausgewiesen, wonach auf jenen Grundflächen, für die im örtlichen Raumordnungskonzept eine Festlegung nach §31 Abs1 litf TROG 2016 besteht, nur die im Freiland nach §41 Abs2 TROG 2017 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Der Widmungsbereich ist gemäß Bestandserhebung im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bereits über 15 Jahre als Bauland gewidmet gewesen, jedoch nicht bebaut worden (§31 Abs4 TROG 2016).

Wie aus den dem Verfassungsgerichtshof vorlegten Akten hervorgeht, ist der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Umhausen ordnungsgemäß aufgelegt worden; ferner sind die Eigentümer über die entsprechenden Beschlüsse durch Zustellung mittels eingeschriebenen Briefes informiert worden und hatten die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Die eingelangten Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Dem Gemeinderat der Gemeinde Umhausen lagen somit, gemeinsam mit den raumordnungsfachlichen Feststellungen, vor Beschlussfassung alle relevanten Informationen, insbesondere die dem "Bauverbot" widerstrebenden Interessen, vor.

2.4.2. Für den Verfassungsgerichtshof besteht auch kein Zweifel, dass die Reduzierung des ungefähr 19 Hektar großen Baulandüberhanges in der Gemeinde Umhausen ein triftiges öffentliches Interesse darstellt (§31 Abs1 litf iVm §1 Abs2 TROG 2016). Das gemäß §35 Abs2 TROG 2016 verordnete "Bauverbot" stellt ein geeignetes Mittel zur Erreichung des im öffentlichen Interesse gelegenen Zieles dar. Im Übrigen ist es möglich, einen Bedarf nachzuweisen und damit die Aufhebung des vorläufigen "Bauverbotes" zu begehren. Dies ergibt sich aus §35 Abs2 TROG 2016, wonach eine Kennzeichnung gemäß §31 Abs1 litf leg.cit aufzuheben ist, sobald die im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten weiteren Voraussetzungen erfüllt sind und überdies ein Bedarf nach einer widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht. Auch dies erweist die Verhältnismäßigkeit des "Bauverbotes" im Sinne des §35 Abs2 TROG 2016.

2.4.2. Für den Verfassungsgerichtshof besteht auch kein Zweifel, dass die Reduzierung des ungefähr 19 Hektar großen Baulandüberhanges in der Gemeinde Umhausen ein triftiges öffentliches Interesse darstellt (§31 Abs1 litf in Verbindung mit §1 Abs2 TROG 2016). Das gemäß §35 Abs2 TROG 2016 verordnete "Bauverbot" stellt ein geeignetes Mittel zur Erreichung des im öffentlichen Interesse gelegenen Zieles dar. Im Übrigen ist es möglich, einen Bedarf nachzuweisen und damit die Aufhebung des vorläufigen "Bauverbotes" zu begehren. Dies ergibt sich aus §35 Abs2 TROG 2016, wonach eine Kennzeichnung gemäß §31 Abs1 litf leg.cit aufzuheben ist, sobald die im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten weiteren Voraussetzungen erfüllt sind und überdies ein Bedarf nach einer widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht. Auch dies erweist die Verhältnismäßigkeit des "Bauverbotes" im Sinne des §35 Abs2 TROG 2016.

In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass für das Grundstück Nr 341/2, KG Umhausen, bereits vor der Neufassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes durch den Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Umhausen vom 3. November 2017 bzw vom 21. Dezember 2020 eine Baulandwidmung mit einer zeitlich gestaffelten Ausnutzungsmöglichkeit bestand.

2.5. Zur Klarstellung hält der Verfassungsgerichtshof fest, dass er angesichts der seitens des Landesverwaltungsgerichtes Tirol in seinem Antrag dargelegten Bedenken nur zu prüfen hatte, ob die angefochtenen Teile der Verordnungen zum Zeitpunkt der jeweiligen Beschlussfassungen im Gemeinderat der Gemeinde Umhausen gesetzmäßig erlassen worden sind.

V. Ergebnismäßig fünf. Ergebnis

1. Der Antrag ist daher abzuweisen.

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

Schlagworte

Flächenwidmungsplan, Raumordnung, Verordnungserlassung, Bauverbot, Grundlagenforschung, Widmung, Baulandumlegung, Raumplanung örtliche, VfGH / Prüfungsumfang, VfGH / Präjudizialität, VfGH / Prüfungszeitpunkt, VfGH / Gerichtsantrag

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2025:V81.2025

Zuletzt aktualisiert am

07.10.2025

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at