

TE Vfgh Erkenntnis 2010/6/9 V451/08

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.06.2010

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art18 Abs2

B-VG Art139 Abs1 / Individualantrag

Flächenwidmungsplan der Gemeinde Anras vom 22.03.05

Tir RaumOG 2006 §27 Abs2

VfGG §57 Abs1

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
1. B-VG Art. 18 heute
2. B-VG Art. 18 gültig ab 01.07.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
3. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
5. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
6. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999
7. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1997 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
8. B-VG Art. 18 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 18 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
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 § 57 heute
2. VfGG § 57 gültig von 01.01.2015 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2014
3. VfGG § 57 gültig ab 01.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2014
4. VfGG § 57 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 122/2013
5. VfGG § 57 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
6. VfGG § 57 gültig von 01.08.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 122/2013
7. VfGG § 57 gültig von 01.03.2013 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
8. VfGG § 57 gültig von 01.01.2004 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
9. VfGG § 57 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 329/1990
10. VfGG § 57 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 311/1976

Leitsatz

Keine Gesetzeswidrigkeit einer Widmungsänderung von Bauland - Wohngebiet in Freiland; kein Widerspruch der Rückwidmung zu den Zielen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006; raumplanerische Grenze nicht überschritten; sachliche Kriterien für die Rückwidmung und für die Auswahl der rückgewidmeten Grundstücke; ausreichende Grundlagenforschung und Interessenabwägung; überwiegendes öffentliches Interesse an der Rückwidmung

Spruch

Der Antrag wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit seinem auf Art 139 Abs 1 letzter Satz B-VG gestützten römisch eins. 1. Mit seinem auf Art 139 Abs 1 letzter Satz B-VG gestützten

Antrag begehrt der Antragsteller, den "Flächenwidmungsplan der Gemeinde Anras, versehen mit dem Genehmigungsvermerk vom 21.8.2006, GZ Ve1-2.704/2-10, insoweit aufzuheben, als für die GSt 361/25, 361/4, 361/2, 361/27, .166, .197, 361/30, 361/31, 361/32 und 361/1, jeweils GB 85030 Ried, BG Lienz, die Widmung 'Freiland' festgelegt wurde."

1.1. Zur Darlegung seiner Antragslegitimation führt der Antragsteller - auf das Wesentliche zusammengefasst - aus, er sei Eigentümer der Grundstücke 361/25, 361/4, 361/2, 361/27, .166 und .197 (in der Folge als Flächenteil 1 bezeichnet) sowie der Grundstücke 361/30, 361/31, 361/32 und 361/1 (in der Folge als Flächenteil 2 bezeichnet), alle GB 85030 Ried, und verfüge daher über eine Rechtsposition, in die die bekämpfte generelle Norm nachteilig eingreife.

Seit der Einbringung des zu V442/08 protokollierten Individualantrages und der Zustellung der Zurückweisung dieses Antrages seien beinahe zwei Monate vergangen. Der Antragsteller habe nunmehr konkrete Bauabsichten, wobei es ihm bei der derzeitigen Widmung seiner Grundstücke als "Freiland" nicht zumutbar sei, dass er kostspielige Planunterlagen anfertigen lasse, um einen bekämpfbaren Bescheid zu erwirken. Der Antragsteller habe mit einem Architekten gesprochen, diesen jedoch mit der Erstellung von kostspieligen Planunterlagen noch nicht beauftragt. Er beabsichtige, kurzfristig Wohnhäuser zu errichten, was ihm jedoch auf Grund der derzeitigen Widmung "Freiland" verwehrt sei, da gemäß § 41 Abs 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 (in der Folge: TROG 2006) im Freiland nur ortsübliche Städel in Holzbauweise, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen, Bienenhäuser in Holzbauweise mit höchstens 20 m² Nutzfläche sowie Nebengebäude und Nebenanlagen errichtet werden dürften, jedoch keine Wohnhäuser, wie dies der Antragsteller auf Grund des vormaligen Flächenwidmungsplanes hätte veranlassen können. Die Beeinträchtigung sei somit aktuell.

1.2. In der Sache legt der Antragsteller seine Bedenken folgendermaßen dar:

1.2.1. Die genannten Grundstücke des Antragstellers seien im ehemaligen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Anras

als "Bauland - Wohngebiet" ausgewiesen gewesen. Anlässlich der Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 2006 seien diese Grundstücke in "Freiland" rückgewidmet worden. Dabei sei auf das örtliche Raumordnungskonzept verwiesen worden, in welchem diese teilweise an gemischtes Wohngebiet, teilweise an Wohngebiet angrenzenden Bereiche als Rückwidmungsflächen ausgewiesen seien.

Eine Widmung der genannten Grundstücke des Antragstellers als "Bauland - Wohngebiet" würde den Zielen der örtlichen Raumordnung iSd §27 Abs2 TROG 2006 entsprechen, im Gegensatz dazu widerspreche die Rückwidmung in "Freiland" in erheblicher Weise diesen Zielen. Die Nutzung dieses Gebietes erfolge vorwiegend durch Wohngebäude, an öffentlichen Gebäuden würden ein Kindergarten und eine Volksschule bestehen, an der Bundesstraße liege ein Polizeigebäude sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Der Antragsteller habe im Jahr 1988 im Vertrauen auf die damalige Baulandwidmung und mit Bewilligung der Gemeinde eine Parzellierung von vier Grundstücken für Einfamilienhäuser mit einer Größe von jeweils ca. 700 m² vorgenommen. Die Haupterschließung der Grundstücke des Antragstellers erfolge über die Drautalbundesstraße, die innere Erschließung der Parzellen sei durch zwei Zufahrtsstraßen in qualifizierter Weise gegeben. Eine dieser beiden Straßen habe der Antragsteller selbst angelegt, bei dieser sei auch die technische Infrastruktur in Form von Wasserleitung und Kanalanschluss gegeben. Es sei auch eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gegeben.

Die in Rede stehenden Flächen würden direkt an der Bundesstraße liegen und seien allseits von gewidmeten Baugrundstücken umgeben. Mit der vorgenommenen Rückwidmung würden innerhalb des Siedlungsgebietes zwei Freilandlücken entstehen. Die Baulandnutzung würde innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges erfolgen, eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sei durch die Baulandwidmung mit nachfolgender Bebauung nicht gegeben und es komme dadurch auch zu keiner Zersiedelung. Die Rückwidmung laufe der Zielsetzung der Stärkung und Erhaltung der zentralen dörflichen Siedlungskerne zuwider und führe zwangsläufig dazu, dass nicht dort gebaut werde, wo die besten Standortvoraussetzungen bzw. eine ausgewogene Anordnung und Gliederung des Baulandes gegeben seien.

In den Erläuterungen zum Konzeptplan des örtlichen Raumordnungskonzeptes sei hinsichtlich der beiden Rückwidmungsbereiche Folgendes festgehalten:

R 8: "Baulandfläche an der B 100, derzeit als Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße und der davon ausgehenden Lärmimmissionen als Wohngebiet ungeeignet."

R 30: "Bereich des ehemaligen Gasthauses bzw. der ehemaligen Tankstelle. Aufgrund der Nähe zur B 100 nicht für Wohnnutzung geeignet. Eine andere Nutzung als Wohnen ist aufgrund der umliegenden Wohnnutzung raumplanerisch abzulehnen. Für die Wohnnutzung besteht kein Bedarf, eine Wohngebietsausweisung ist erst nach Errichtung einer etwaigen Umfahrungsstraße (zulässig)."

Bereits diese Begründung zeige die Widersprüchlichkeit, da in einem Satz auf Grund der Nähe zur Bundesstraße die Widmung als "Wohngebiet" ausgeschlossen werde und im nächsten Satz auf Grund der umliegenden Wohnnutzung raumplanerisch jede andere Nutzung als Wohnen abzulehnen sei. Die verordnungserlassende Behörde habe die von ihr zu beachtende raumplanerische Grenze überschritten.

In allen Orten, in denen Bundesstraßen zu den innerörtlichen Hauptverkehrsträgern zählen würden, herrsche entlang dieser Verkehrsachsen eine starke Durchmischung der Funktionen Wohnen sowie Handel und Dienstleistungen vor, sodass diese Bereiche zumeist als allgemeines Mischgebiet, gemischtes Wohngebiet, Kerngebiet oder als Sonderfläche für standortadäquate Nutzung gewidmet seien. Der Ankauf der Grundstücke durch den Antragsteller sei nicht aus spekulativen sondern aus familiären Gründen erfolgt, da sich der Schwager des Käufers in Konkurs befunden habe.

Die verordnungserlassende Behörde habe bei der Erlassung des Flächenwidmungsplanes Willkür geübt, indem sie verkannt und vollkommen außer Acht gelassen habe, dass alle Voraussetzungen für eine Widmung als Bauland gegeben seien. Es fehle auch an sachlichen Kriterien, auf Grund welcher die Rückwidmung der Grundstücke des Antragstellers gerechtfertigt gewesen wäre. Der Antragsteller werde durch die Rückwidmung krass benachteiligt. Der Gemeinderat der Gemeinde Anras habe die geforderte Grundlagenforschung und die gebotene Interessenabwägung nicht vorgenommen. Außerdem habe er unsachlich zwischen den im Bauland verbliebenen, umliegenden Grundstücken und den rückgewidmeten Grundstücken des Antragstellers differenziert.

Der Antragsteller habe die Grundstücke mit der damaligen Widmung "Bauland - Wohngebiet" erworben und

erhebliche Aufwendungen für eine Baureifmachung aufgebracht. So habe er eine (von der Gemeinde bewilligte) Parzellierung durchführen lassen, den Bereich verkehrstechnisch erschlossen, indem er einen privaten Erschließungsweg habe errichten lassen und die Gemeinde dort einen Kanal verlegt habe, und der Antragsteller habe eine Wasserleitung herstellen lassen. Er habe somit im Vertrauen auf die Baulandwidmung der Grundstücke rund € 40.000,- aufgebracht und Pfandrechte einverleiben lassen, die nicht mehr gedeckt sein könnten, sodass er im Vertrauensschutz verletzt sei. Ein Verkauf der rückgewidmeten Grundstücke hätte erhebliche finanzielle Einbußen zur Folge, die Pfandgläubiger könnten vom Antragsteller zusätzliche Sicherheiten verlangen.

Schließlich stelle die Vorgehensweise des Gemeinderates der Gemeinde Anras auch eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums dar, weil dem Antragsteller durch die ohne Grundlagenforschung und entgegen dem Vorliegen aller Widmungsvoraussetzungen erfolgte Rückwidmung der Grundstücke erhebliche finanzielle Einbußen entstehen würden, da er die Grundstücke nicht mehr selbst bebauen könne und diese auch nicht an bauwillige Interessenten verkaufen könne. De facto handle es sich daher um eine Enteignung, die in keinem Fall dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entsprechen würde. Auch sei die Rückwidmung nicht auf Grund schwerwiegender öffentlicher Interessen geboten.

1.2.2. Das dem Antrag beigelegte raumordnungsfachliche (Privat-)Gutachten, auf das der Antragsteller verweist, kommt in seiner zusammenfassenden Beurteilung zum Schluss, dass die beiden rückgewidmeten Standorte hinsichtlich der Lage im innerörtlichen Siedlungsverband sowie der bestehenden Verkehrserschließung und der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine hohe Standortqualität für eine Baulandnutzung aufweisen würden. Eine Baulandwidmung entspreche einer ausgewogenen Anordnung und Gliederung des Baulandes, die sonstigen Widmungsvoraussetzungen iSd Ziele der örtlichen Raumordnung seien erfüllt.

Die Rückwidmung laufe der raumordnerischen Zielsetzung zuwider, zusammenhängende, geschlossene Baulandbereiche zu entwickeln und damit die Nutzung von innerörtlichen Baulandreserven zweckmäßig und kostengünstig zu ermöglichen.

Die westliche Rückwidmungsfläche R 30 sei ehemals bereits durch einen Gasthof und eine Tankstelle genutzt worden und damit Teil des bebauten Ortsgebietes von Mittewald gewesen. Für die östliche Rückwidmungsfläche R 8 seien vom Grundeigentümer die Voraussetzungen für eine Baureifmachung der Flächen durch Neuparzellierung sowie die Errichtung der Verkehrserschließung und der technischen Infrastruktur geschaffen worden.

Im Hinblick auf die verminderte Wohnqualität entlang der Bundesstraße sowie auf die Zielsetzung der Schaffung einer dörflich-gemischten Nutzungsstruktur sei eine Baulandwidmung in den Widmungskategorien "gemischtes Wohngebiet" oder "allgemeines Wohngebiet" (wie diese punktuell für die angrenzenden Parzellen bereits bestehe) raumordnungsfachlich zweckmäßig und gewähre eine geordnete bauliche Entwicklung iSd Ziele der örtlichen Raumordnung.

2. Die verordnungserlassende Behörde legte die Unterlagen betreffend das Zustandekommen der angefochtenen Verordnung vor und beantragt - gestützt auf eine angeschlossene, raumordnungsfachliche Stellungnahme des örtlichen Raumplaners - die kostenpflichtige Abweisung des Individualantrages, da die genannte Stellungnahme schlüssig und hinreichend begründet darlege, dass der angefochtene Teil der Verordnung in Zusammenhalt mit dem vom Antragsteller unbekämpft gebliebenen örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Anras stehe. Im Übrigen schließe sich der Gemeinderat der Gemeinde Anras in rechtlicher Hinsicht den Ausführungen in einer Stellungnahme des Amtes der Tiroler Landesregierung (Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht) vollinhaltlich an.

Zusammengefasst wird in der Stellungnahme des Amtes der Tiroler Landesregierung (Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht) davon ausgegangen, dass die Rückwidmung der betreffenden Bereiche mangels Bedarfs und Verfügbarkeit, insbesondere aber auf Grund der direkten Beeinträchtigung durch die B 100 Drautalstraße fachlich begründet und auf Grund der Festlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept notwendig gewesen sei.

3. Die Tiroler Landesregierung legte weitere Unterlagen betreffend das Zustandekommen der angefochtenen Verordnung vor und erstattete eine Äußerung, in der sie beantragt, den Individualantrag als unzulässig zurückzuweisen, in eventu als unbegründet abzuweisen:

3.1. In ihrer Äußerung führt die Tiroler Landesregierung zur Antragslegitimation aus, dass der Individualantrag mangels einer entsprechend substantiierten Bauabsicht des Antragstellers unzulässig sei. Eine - nach der Judikatur des

Verfassungsgerichtshofes erforderliche - konkrete Bauabsicht werde allein mit dem Vorbringen, es sei nunmehr kurzfristig die Errichtung von Wohnhäusern beabsichtigt und es habe bereits ein Gespräch mit einem Architekten stattgefunden, nicht dargetan. Die Errichtung von Wohnhäusern auf insgesamt zehn Grundstücken stelle ein komplexes Vorhaben dar, das in einem bloßen Gespräch mit einem Architekten wohl nicht hinreichend konkretisiert werden könne. Es verwundere daher nicht, dass im Antrag nähere Ausführungen über dieses Projekt fehlen würden. Das Vorbringen des Antragstellers scheine auch insofern nicht glaubhaft, als er im unmittelbaren Anschluss an die in Rede stehenden Grundstücke über eine zusammenhängende, als Wohngebiet gewidmete Grundfläche im Ausmaß von über 5.000 m² verfüge, die - obwohl die erschließungsmäßigen Voraussetzungen für eine Bebauung vorliegen würden - nach wie vor unbebaut sei.

3.2. In ihrer Äußerung führt die Tiroler Landesregierung zur Sache aus, dass die Rückwidmung der in Rede stehenden Grundstücke in "Freiland" den einschlägigen Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes entspreche, das für die davon umfassten Grundflächen zwei Rückwidmungsbereiche festlege. Die Gemeinde habe mit dieser Widmung §35 Abs1 erster Satz TROG 2006 entsprochen, wonach im Flächenwidmungsplan die Widmungen als Bauland, Freiland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen unter Berücksichtigung der Ziele der örtlichen Raumordnung, des örtlichen Raumordnungskonzeptes und der Ergebnisse der Bestandsaufnahme festzulegen seien. Eine Widmung dieser Grundstücke als "Bauland" stünde demgegenüber mit dem örtlichen Raumordnungskonzept im Widerspruch und wäre daher gesetzwidrig.

Entgegen dem Antragsvorbringen würden diese planerischen Festlegungen, denen legitime raumordnungsfachliche Überlegungen zugrunde liegen würden, im Einklang mit den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung iSd §27 TROG 2006 stehen. Der Gemeinde könne nämlich nicht entgegengetreten werden, wenn sie angesichts eines ohnehin bestehenden Baulandüberhangs ausgehend von einem gesamthaften Planungsansatz jene Grundstücke in "Freiland" rückwidme, die unmittelbar an der B 100 Drautalstraße, bei der es sich um eine sehr stark befahrene Durchzugsstraße handle, gelegen seien und die auf Grund der von dieser Straße ausgehenden Immissionsbelastung eine wesentlich geringere Eignung für Wohnzwecke aufweisen würden als die in zweiter und dritter Reihe gelegenen Grundstücke. Zwar seien auch diese einer gewissen Immissionsbelastung ausgesetzt, doch würden auf Grund der Enge des Talkessels, durch den neben dieser Straße auch noch die Bahn verlaufe, besser geeignete Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Die Verkehrsbelastung auf der B 100 Drautalstraße habe in den vergangenen Jahren stets zugenommen (1997: 3.288/24 h, 2004: 5.111/24 h an der Messstelle Sillian).

Entgegen dem Antragsvorbringen sei das örtliche Raumordnungskonzept hinsichtlich des Rückwidmungsbereiches R 30 nicht in sich widersprüchlich. Die Aussage, dass diese Grundfläche auf Grund der Nähe zur B 100 Drautalstraße für eine Wohnnutzung nicht geeignet sei, stehe nämlich nicht im Widerspruch dazu, dass eine Nutzung zu anderen Zwecken (damit seien gewerbliche bzw. betriebliche Nutzungsformen gemeint) auf Grund der umliegenden Wohnnutzung raumplanerisch abzulehnen sei. Auch der Hinweis auf die östlich anschließende, bis an die Drautalstraße reichende Wohnbebauung gehe ins Leere, weil es sich dabei um im Zeitpunkt der Erlassung des Flächenwidmungsplanes bereits bestehendes Siedlungsgebiet handle.

Der vom Antragsteller erhobene Vorwurf, die Gemeinde habe ihn unsachlich benachteiligt und Willkür geübt, gehe daher schon aus diesen Gründen ins Leere. Auch ein gleichheitswidriges und das verfassungsgesetzlich gewährleistete Eigentumsrecht verletzendes Vorgehen läge bei dieser Ausgangslage nur dann vor, wenn die Gemeinde die nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes gebotene Interessenabwägung unterlassen oder überwiegende, berechnete Interessen des Antragstellers missachtet hätte, was nicht der Fall sei. Der Antragsteller habe die in Rede stehenden Grundstücke vor ihrer Rückwidmung in Freiland erworben und führe selbst aus, dass er die Parzellierung im Jahr 1988 vornehmen habe lassen. Er hätte daher bis zur Erlassung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 2006 jedenfalls 18 Jahre Zeit gehabt, um eine Bebauung dieser Grundstücke zu realisieren. Außerdem sei ihm nach dem neuen Flächenwidmungsplan in einer für eine Wohnbebauung besseren Lage Wohngebiet im Ausmaß von über 5.000 m² verblieben, das bis heute unbebaut sei. Die von ihm ins Treffen geführten Kosten der Baureifmachung kämen nicht zuletzt auch diesem Baulandbereich zugute.

Bei dieser Ausgangslage überwiege nach Ansicht der Tiroler Landesregierung das für eine Rückwidmung sprechende, öffentliche, raumordnerische Interesse die Interessensphäre des Antragstellers eindeutig. Auch unter dem Aspekt des Vertrauensschutzes könne der Gemeinde daher nicht vorgeworfen werden, rechtswidrig vorgegangen zu sein.

4. Der Antragsteller erstattete zwei ergänzende Schriftsätze, in denen er den Ausführungen der verordnungserlassenden Behörde (samt der raumordnungsfachlichen Stellungnahme des örtlichen Raumplaners und der Stellungnahme des Amtes der Tiroler Landesregierung [Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht]) und der Tiroler Landesregierung entgegentritt.

5. Zum zweiten ergänzenden Schriftsatz des Antragstellers erstattete die verordnungserlassende Behörde eine Äußerung. Darüber hinaus legte sie Unterlagen betreffend das Zustandekommen des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Anras vor.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:römisch zwei. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Zur Zulässigkeit:

1.1. Voraussetzung der Antragslegitimation gemäß Art139 Abs1 letzter Satz B-VG ist einerseits, dass der Antragsteller behauptet, unmittelbar durch die angefochtene Verordnung - im Hinblick auf deren Gesetzwidrigkeit - in seinen Rechten verletzt worden zu sein, dann aber auch, dass die Verordnung für den Antragsteller tatsächlich, und zwar ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines Bescheides wirksam geworden ist. Grundlegende Voraussetzung der Antragslegitimation ist, dass die Verordnung in die Rechtssphäre des Antragstellers nachteilig eingreift und diese - im Falle ihrer Gesetzwidrigkeit - verletzt.

Nicht jedem Normadressaten aber kommt die Anfechtungsbefugnis zu. Es ist darüber hinaus erforderlich, dass die Verordnung selbst tatsächlich in die Rechtssphäre des Antragstellers unmittelbar eingreift. Ein derartiger Eingriff ist jedenfalls nur dann anzunehmen, wenn dieser nach Art und Ausmaß durch die Verordnung selbst eindeutig bestimmt ist, wenn er die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt und wenn dem Antragsteller kein anderer zumutbarer Weg zur Abwehr des - behaupteterweise - rechtswidrigen Eingriffes zur Verfügung steht (VfSlg. 13.944/1994, 15.234/1998, 15.947/2000). Nicht jedem Normadressaten aber kommt die Anfechtungsbefugnis zu. Es ist darüber hinaus erforderlich, dass die Verordnung selbst tatsächlich in die Rechtssphäre des Antragstellers unmittelbar eingreift. Ein derartiger Eingriff ist jedenfalls nur dann anzunehmen, wenn dieser nach Art und Ausmaß durch die Verordnung selbst eindeutig bestimmt ist, wenn er die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt und wenn dem Antragsteller kein anderer zumutbarer Weg zur Abwehr des - behaupteterweise - rechtswidrigen Eingriffes zur Verfügung steht (VfSlg. 13.944 aus 1994,, 15.234 aus 1998,, 15.947 aus 2000,,).

Hiebei hat der Verfassungsgerichtshof vom Antragsvorbringen auszugehen und lediglich zu prüfen, ob die vom Antragsteller ins Treffen geführten Wirkungen solche sind, wie sie Art139 Abs1 letzter Satz B-VG als Voraussetzung für die Antragslegitimation fordert (vgl. zB VfSlg. 8594/1979, 15.527/1999, 16.425/2002 und 16.426/2002). Hiebei hat der Verfassungsgerichtshof vom Antragsvorbringen auszugehen und lediglich zu prüfen, ob die vom Antragsteller ins Treffen geführten Wirkungen solche sind, wie sie Art139 Abs1 letzter Satz B-VG als Voraussetzung für die Antragslegitimation fordert vergleiche zB VfSlg. 8594 aus 1979,, 15.527 aus 1999,, 16.425 aus 2002, und 16.426 aus 2002,,).

1.2. Aus der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ergibt sich für die zulässige Anfechtung von Flächenwidmungsplänen (vgl. etwa VfSlg. 17.079/2003) Folgendes: Zur erfolgreichen Behauptung eines aktuellen Eingriffes in die Rechtssphäre durch die Festlegungen eines Flächenwidmungsplanes muss der Grundeigentümer konkrete Bauabsichten (VfSlg. 15.144/1998) dartun. Der bloße Hinweis auf eine Beeinträchtigung der künftigen Bebaubarkeit bewirkt mangels aktueller Betroffenheit keine Antragslegitimation (VfSlg. 11.128/1986). 1.2. Aus der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ergibt sich für die zulässige Anfechtung von Flächenwidmungsplänen vergleiche etwa VfSlg. 17.079 aus 2003,) Folgendes: Zur erfolgreichen Behauptung eines aktuellen Eingriffes in die Rechtssphäre durch die Festlegungen eines Flächenwidmungsplanes muss der Grundeigentümer konkrete Bauabsichten (VfSlg. 15.144 aus 1998,) dartun. Der bloße Hinweis auf eine Beeinträchtigung der künftigen Bebaubarkeit bewirkt mangels aktueller Betroffenheit keine Antragslegitimation (VfSlg. 11.128 aus 1986,,).

1.3. Diesem Erfordernis wird der Antragsteller - entgegen der Ansicht der Tiroler Landesregierung - durch sein Vorbringen, er wolle auf seinen Grundstücken Wohnhäuser errichten, was ihm jedoch auf Grund der derzeitigen Widmung "Freiland" verwehrt sei, gerecht.

Mit seinem Antrag grenzt der Antragsteller auch den Aufhebungsumfang in örtlicher Hinsicht korrekt ab, weil er dafür Grundstücksnummern verwendet, die in der planlichen Darstellung der angefochtenen Verordnung enthalten sind, sodass im Falle der begehrten Aufhebung der Rechtsunterworfenen die dann bestehende Rechtslage aus der planlichen Darstellung eindeutig und unmittelbar - also ohne Heranziehung von technischen Hilfsmitteln wie zB des Grenzkatasters - feststellen könnte (vgl. VfSlg. 16.141/2001). Außerdem bezeichnet er auch den Inhalt der zur Aufhebung begehrten Festlegungen richtig. Mit seinem Antrag grenzt der Antragsteller auch den Aufhebungsumfang in örtlicher Hinsicht korrekt ab, weil er dafür Grundstücksnummern verwendet, die in der planlichen Darstellung der angefochtenen Verordnung enthalten sind, sodass im Falle der begehrten Aufhebung der Rechtsunterworfenen die dann bestehende Rechtslage aus der planlichen Darstellung eindeutig und unmittelbar - also ohne Heranziehung von technischen Hilfsmitteln wie zB des Grenzkatasters - feststellen könnte (vergleiche VfSlg. 16.141 aus 2001,). Außerdem bezeichnet er auch den Inhalt der zur Aufhebung begehrten Festlegungen richtig.

Ein zumutbarer Weg, einen letztinstanzlichen Bescheid zu erwirken, um durch dessen Bekämpfung vor dem Verfassungsgerichtshof Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der angefochtenen Verordnung an diesen heranzutragen, steht dem Antragsteller, der die Aufhebung von Festlegungen eines nach dem TROG 2006 erlassenen Flächenwidmungsplanes begehrt, nicht zur Verfügung (vgl. die mit dem Erkenntnis VfSlg. 9260/1981 beginnende ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zur unmittelbaren Anfechtbarkeit von Flächenwidmungsplänen in Tirol durch den Grundeigentümer). Ein zumutbarer Weg, einen letztinstanzlichen Bescheid zu erwirken, um durch dessen Bekämpfung vor dem Verfassungsgerichtshof Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der angefochtenen Verordnung an diesen heranzutragen, steht dem Antragsteller, der die Aufhebung von Festlegungen eines nach dem TROG 2006 erlassenen Flächenwidmungsplanes begehrt, nicht zur Verfügung (vergleiche die mit dem Erkenntnis VfSlg. 9260 aus 1981, beginnende ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zur unmittelbaren Anfechtbarkeit von Flächenwidmungsplänen in Tirol durch den Grundeigentümer).

Der Antrag ist daher zulässig.

2. In der Sache:

2.1.1. §27, §28, §35 Abs1, §37 Abs1 litb und Abs3, §41, §66 Abs1 und 3 lit a und §68 Abs1 TROG 2006 lauten:

"§27

Aufgaben und Ziele der örtlichen Raumordnung

1. (1) Absatz eins, 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.

1. (2) Absatz 2, Ziele der örtlichen Raumordnung sind insbesondere:

a) die ausgewogene Anordnung und Gliederung 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 Sicherung ausreichender Flächen zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung und für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft,

c) die weitestmögliche Vermeidung von Nutzungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen beim Zusammentreffen verschiedener Widmungen, insbesondere auch unter Bedachtnahme auf die Standorte von Betrieben im Sinn des §1 Abs2 lit a und die für die Ansiedlung oder Erweiterung solcher Betriebe vorgesehenen Standorte,

d) die Vorsorge für die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes und der bestehenden Bausubstanz,

- 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 und verkehrsmäßige Erschließung der bebauten und zu bebauenden Gebiete und Grundflächen,
- f) die Vorsorge für eine ausreichende und einwandfreie Wasser- und Löschwasserversorgung und eine geordnete Abwasserbeseitigung,
- g) die Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete,
- h) die Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen und die Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile,
- i) die Erhaltung zusammenhängender Erholungsräume,
- j) die Sicherung geeigneter Grundflächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs,
- k) die Schaffung der erforderlichen Verkehrsflächen der Gemeinde unter weitestmöglicher Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen des Verkehrs auf die Bevölkerung und die Umwelt,
- l) die Bewahrung erhaltenswerter Orts- und Straßenbilder sowie erhaltenswerter Gebäudegruppen.

§28

Bestandsaufnahme

1. (1) Absatz eins, Die Gemeinde hat die für die örtliche Raumordnung bedeutsamen Gegebenheiten und deren voraussehbare Veränderungen zu erheben und in einer Bestandsaufnahme festzuhalten. Dabei sind der Gemeinde zur Verfügung stehende Erhebungen in anderen Bereichen, wie beispielsweise Erhebungen im Zusammenhang mit der Erstellung, Entwicklung und Anpassung des örtlichen Tourismusleitbildes und der Dorferneuerung, so weit wie möglich heranzuziehen. Die Bestandsaufnahme ist regelmäßig auf den aktuellen Stand zu bringen.
1. (2) Absatz 2, Die Bestandsaufnahme hat jedenfalls die Gebiete und Grundflächen, die durch Lawinen, Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag, Erdbeben und andere Naturgefahren gefährdet sind, sowie das Ausmaß der Gefährdung zu umfassen. Die Gefahrensituation ist so weit wie möglich aufgrund bestehender Gefahrenzonenpläne zu erheben.
1. (3) Absatz 3, Für jene Gebiete, die aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage für die Widmung als Bauland in Betracht kommen, hat die Bestandsaufnahme jedenfalls zu umfassen:
 - a) die bestehenden überörtlichen Anlagen sowie jene überörtlichen Anlagen, für die rechtsverbindliche Planungen bestehen, einschließlich allfälliger Schutz- oder Sicherheitsbereiche; überörtliche Anlagen sind insbesondere Bundes- und Landesstraßen, Eisenbahnanlagen, Flugplätze, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen von überörtlicher Bedeutung, Abfallbehandlungsanlagen und Deponien, Abwasserreinigungsanlagen, Bergbauanlagen, militärische Anlagen,
 - b) die Gebiete, Grundflächen und Objekte, für die gesetzliche Nutzungsbeschränkungen bestehen, wie öffentliche Gewässer, Wasserschutz- und Wasserschongebiete, Überschwemmungsgebiete, unter besonderem Naturschutz stehende Gebiete, Naturdenkmäler, denkmalgeschützte Objekte, militärische Sperrgebiete und dergleichen,
 - c) die Gebäude und sonstigen Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen,
 - d) die Gebiete und Grundflächen, für die in Raumordnungsprogrammen bestimmte Maßnahmen festgelegt sind,
 - e) die Gebiete mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern sowie erhaltenswerten Gebäudegruppen,
 - f) die Gebiete mit einem überwiegend sanierungsbedürftigen Baubestand.
1. (4) Absatz 4, Die Landesregierung hat durch Verordnung nähere Bestimmungen über den Umfang der Bestandsaufnahme zu erlassen.

3. Abschnitt

Flächenwidmungsplan

§35

Inhalt

1. (1) Absatz eins, 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. Die Widmungen als Bauland, Sonderflächen und Vorbehaltsflächen sowie der Verlauf der Straßen nach §53 Abs1 sind zeichnerisch darzustellen. Die Widmungen als Freiland sind zeichnerisch darzustellen, soweit dies im Zusammenhang mit der Darstellung der als Bauland, Sonderflächen und Vorbehaltsflächen gewidmeten Grundflächen sowie des Verlaufes der Straßen nach §53 Abs1 erforderlich ist; im Übrigen können sie im Interesse der besseren Übersichtlichkeit zeichnerisch dargestellt werden.

...

§37

Bauland

1. (1) Absatz eins, Als Bauland dürfen nur Grundflächen gewidmet werden, die sich im Hinblick auf die Nutzungssicherheit sowie in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht für eine der jeweiligen Widmung (Abs3) entsprechende Bebauung eignen. Von der Widmung als Bauland sind insbesondere ausgeschlossen:

...

b) Grundflächen, soweit sie aufgrund von Bodenbelastungen oder Immissionsbelastungen für eine widmungsgemäße Bebauung nicht geeignet sind,

...

1. (3) Absatz 3, Die Grundflächen im Bauland sind als Wohngebiet, Gewerbe- und Industriegebiet oder Mischgebiet zu widmen. Bei der Abgrenzung der Gebiete ist darauf Bedacht zu nehmen, dass gegenseitige Beeinträchtigungen, insbesondere durch Lärm, Luftverunreinigungen, Geruch oder Erschütterungen, so weit wie möglich vermieden werden. Weiters ist darauf Bedacht zu nehmen, dass zwischen Grundflächen für Anlagen von Betrieben im Sinn des §1 Abs2 lite und anderen Grundflächen im Bauland mit Ausnahme des Gewerbe- und Industriegebietes ein angemessener Schutzabstand verbleibt.

...

§41

Freiland

1. (1) Absatz eins, Als Freiland gelten alle Grundflächen des Gemeindegebietes, die nicht als Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen gewidmet sind und die nicht Verkehrsflächen nach §53 Abs3 erster Satz sind.
1. (2) Absatz 2, Im Freiland dürfen nur ortsübliche Städel in Holzbauweise, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen, Bienenhäuser in Holzbauweise mit höchstens 20 m² Nutzfläche sowie Nebengebäude und Nebenanlagen errichtet werden.

§66

Aufsichtsbehördliche Genehmigung

1. (1) Absatz eins, Das örtliche Raumordnungskonzept, die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und der Flächenwidmungsplan sind nach der Beschlussfassung des Gemeinderates in zweifacher Ausfertigung der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen. Gleichzeitig sind die Planinhalte in digitaler Form zu übersenden. Weiters sind die im Verfahren eingelangten Stellungnahmen, die maßgebenden Entscheidungsgrundlagen, die Auszüge aus den Niederschriften über die Sitzungen des Gemeinderates und die Auflegungsnachweise in einfacher Ausfertigung anzuschließen. Erfolgt die Vorlage nicht vollständig, so hat die Landesregierung die Gemeinde unter Setzung einer angemessenen Nachfrist aufzufordern, die fehlenden Unterlagen nachzureichen.

...

1. (3) Absatz 3, Dem Flächenwidmungsplan ist die aufsichtsbehördliche Genehmigung zu versagen, wenn

a) dieser im Widerspruch zum örtlichen Raumordnungskonzept steht,

...

§68

Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des

Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des, Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne

1. (1) Absatz eins, Für das Verfahren zur Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des

Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne gelten die §§64 bis 67 sinngemäß mit der Maßgabe, dass

a) der Gemeinderat anlässlich der im §64 Abs1 erster Satz vorgesehenen Beschlussfassung über die Auflegung des Entwurfes gleichzeitig den Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung fassen kann[.] dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wurde,

b) die im §64 Abs1 zweiter Satz vorgesehene Verlautbarung der Auflegung unterbleiben kann,

c) die im §64 Abs3 vorgesehene Verständigung der Nachbargemeinden unterbleiben kann, wenn die Änderung nicht Grundflächen im Bereich der Gemeindegrenzen betrifft und auch sonst die örtlichen Raumordnungsinteressen von Nachbargemeinden nicht berührt werden.

..."

2.1.2. §26 Abs3 lita Tiroler Bauordnung 2001 (in der Folge: TBO 2001) lautet:

"§26

Baubewilligung

...

1. (3) Absatz 3, Das Bauansuchen ist ohne weiteres Verfahren abzuweisen, wenn bereits aufgrund des Ansuchens offenkundig ist, dass

a) das Bauvorhaben dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder örtlichen Bauvorschriften widerspricht oder

..."

2.2. Zum örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Anras:

Der an der B 100 Drautalstraße liegende Flächenteil 1 ist im Konzeptteil des örtlichen Raumordnungskonzeptes als Rückwidmungsfläche ausgewiesen und mit dem Stempel R 30 versehen, der nach der Legende darauf hinweist, dass dort keine bauliche Entwicklung stattfinden soll und es sich um eine Rückwidmungsfläche im Flächenwidmungsplan handelt. Außerdem wird dieser Flächenteil 1 im Norden, Westen und Osten mit maximalen Baulandgrenzen umrandet (im Süden liegt die B 100). In der Beschreibung des Konzeptplanes heißt es im Kapitel 2 "Keine Bauliche Entwicklung", 2.1 "Mittewald" bei der fortlaufenden Nummer 30:

"Bereich des ehemaligen Gasthauses bzw. der ehemaligen Tankstelle. Aufgrund der Nähe zur B100 nicht für Wohnnutzung geeignet. Eine andere Nutzung als Wohnen ist aufgrund der umliegenden Wohnnutzung raumplanerisch abzulehnen. Für die Wohnnutzung besteht kein Bedarf, eine Wohngebietsausweisung ist erst nach Errichtung einer etwaigen Umfahrungsstraße [zulässig]."

Der Flächenteil 2 ist im Konzeptplan des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Anras als Rückwidmungsfläche ausgewiesen und mit dem Stempel R 8 versehen, der nach der Legende darauf hinweist, dass dort keine bauliche Entwicklung stattfinden soll und es sich um eine Rückwidmungsfläche im Flächenwidmungsplan

handelt. Außerdem wird dieser Bereich im Norden, Westen und Osten mit maximalen Baulandgrenzen umrandet (im Süden liegt die B 100). In der Beschreibung des Konzeptplanes heißt es im Kapitel 2 "Keine Bauliche Entwicklung", 2.1 "Mittewald" bei der fortlaufenden Nummer 8:

"Baulandfläche an der B100, derzeit als Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße und der davon ausgehenden Lärmimmissionen als Wohngebiet ungeeignet."

2.3. Zum Flächenwidmungsplan der Gemeinde Anras:

2.3.1. In seiner Sitzung vom 29. Juni 2004 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Anras, den Entwurf des neuen Flächenwidmungsplanes während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme aufzulegen und wies u.a. Personen, die in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben, darauf hin, dass ihnen das Recht zustehe, bis spätestens eine Woche nach dem Ablauf der Auflegungsfrist eine schriftliche Stellungnahme zum Planentwurf zu erstatten. Diese Kundmachung wurde von 30. Juni bis 6. August 2004 an der Amtstafel angeschlagen. Mit Schreiben vom 30. Juni 2004 wies der Bürgermeister erneut alle Grundeigentümer in der Gemeinde auf die Auflage und die Möglichkeit der Einsichtnahme sowie darauf hin, dass u. a. sie bis spätestens eine Woche nach dem Ablauf der Auflegungsfrist eine schriftliche Stellungnahme zum Planentwurf abgeben könnten.

2.3.2. Der nunmehrige Antragsteller sprach sich in seiner Stellungnahme vom 26. Juli 2004 vehement gegen die bereits im Entwurf vorgesehene Rückwidmung der genannten Grundstücke aus und beantragte mit folgenden Argumenten, den Entwurf des neuen Flächenwidmungsplanes der bisherigen Widmung entsprechend abzuändern:

Er habe die Grundflächen im Jahr 1988 als Bauland gekauft und in der Folge hohe Kosten für deren Baureifmachung aufgewendet. Er habe das große auf der Bauparzelle .166 vorhanden gewesene Gebäude noch im Sommer 1988 abgerissen, um eine bessere Bebauungsmöglichkeit zu schaffen, was er keinesfalls getan hätte, wenn er geahnt hätte, dass dieser Bereich einmal nicht mehr Bauland sein könnte. Ebenso verhalte es sich bei dem auf dem Grundstück 361/27 vorhanden gewesenen Tankstellengebäude sowie den sonstigen von ihm entfernten Anlagenteilen der seinerzeitigen Tankstelle.

Darüber hinaus habe er einen Architekten beauftragt, eine Planung für die bestmögliche Verwertung der übrigen im Bauland befindlichen Grundstücksflächen vorzunehmen. In der Folge sei diese geplante Parzellierung auch realisiert worden. Den Ergebnissen der Parzellierung Rechnung tragend und im Vertrauen auf die bestehende Baulandwidmung habe der Antragsteller auch Aufschließungsmaßnahmen (Anlegung eines Weges und Verlegung von Versorgungsleitungen) durchgeführt, die hohe Kosten verursacht hätten. Diese Kosten müsste er gemäß den Bestimmungen des TROG von der Gemeinde verlangen, wenn seine Grundstücke tatsächlich - was er nicht hoffe - rückgewidmet werden sollten, was einer Enteignung gleichkomme.

Das im Zuge der Erstellung des Raumordnungskonzeptes von der Gemeinde bzw. den Beamten der Raumordnungsabteilung des Landes vorgebrachte und offenbar für die Entscheidung der geplanten Umwidmung herangezogene Argument, dass seine an der Bundesstraße 100 gelegenen Grundstücke als Wohngebiet ungeeignet seien, sei haltlos, weil nicht nur in der Nähe seiner Grundstücke Wohnhäuser direkt an der Bundesstraße seien, sondern überall in Österreich und auch im Ausland Wohnhäuser an Bundesstraßen liegen und auch noch immer gebaut würden.

2.3.3. In seiner Sitzung vom 15. September 2004 fasste der Gemeinderat nach Verlesung der während der Auflagefrist eingelangten Stellungnahmen, u.a. den Beschluss, dem Antrag des Einschreiters nicht stattzugeben. Zuvor hatte der örtliche Raumplaner zu den Einwendungen des Antragstellers ausgeführt, dass der Flächenwidmungsplan den Festlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept entspreche und eine Änderung des Entwurfes zum Flächenwidmungsplan entsprechend dem Antrag Widersprüche zum örtlichen Raumordnungskonzept erzeugen würde und daher unzulässig wäre. Eine Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes wäre in diesem Fall nur zulässig, wenn es sich um ein wichtiges öffentliches Interesse handle. Auf Grund des Baulandüberhanges und der mangelnden Baulandeignung unmittelbar an der B 100 sei der Streifen zwischen der B 100 und dem Aufschließungsweg als Rückwidmungsbereich im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegt worden. Der angelegte Aufschließungsweg sei notwendig, um den nördlichen Grundstücksstreifen zu erschließen, der als "Wohngebiet" ausgewiesen sei. Demnach könne auch keine Schadenersatzsituation entstehen. Die mangelnde Baulandeignung sei auch durch die langjährigen erfolglosen Versuche zur Veräußerung der Bauplätze an der B 100 dokumentiert. Es werde daher empfohlen, dem Antrag nicht stattzugeben.

2.3.4. Mit Schreiben vom 20. September 2004 teilte der Bürgermeister der Gemeinde Anras dem Antragsteller u.a. mit, dass seinem Antrag nicht habe entsprochen werden können. Zur Begründung verwies er auf einen Auszug aus der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung und wies den Antragsteller - wegen neuerlicher Auflage eines (an anderer Stelle) abgeänderten Entwurfes des Flächenwidmungsplanes - auf das Recht zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der in der beigelegten Kundmachung bezeichneten Frist hin.

2.3.5. Mit Schreiben vom 5. Oktober 2004 erhielt der Antragsteller seine oben wiedergegebene Stellungnahme vom 26. Juli 2004 auch für den abgeänderten Entwurf aufrecht. In einem weiteren Schreiben vom 14. Oktober 2004 übermittelte der Antragsteller der Gemeinde Anras eine im Anwaltsblatt vom Oktober 2004 erschienene Abhandlung mit dem Titel "Flächenwidmung und Amtshaftung", aus der zu entnehmen sei, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes Änderungen einer bestehenden Flächenwidmung mit Rücksicht auf den Vertrauensschutz und die Rechtssicherheit für den jeweiligen Grundeigentümer nur unter ganz strengen Voraussetzungen, die im Fall des Antragstellers nicht gegeben seien, vorgenommen werden könnten. Er ersuche daher nochmals höflich, von der geplanten Änderung der Flächenwidmung, die einen unzulässigen Eingriff in seine Eigentumsrechte darstellen würde, Abstand zu nehmen, widrigenfalls er sich alle rechtlichen Schritte, insbesondere auch die Einbringung einer Amtshaftungsklage, vorbehalte.

2.3.6. In seiner Sitzung vom 22. März 2005 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Anras den Flächenwidmungsplan (ohne den Einwendungen des Antragstellers Rechnung zu tragen). Dieser wurde mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 21. August 2006 aufsichtsbehördlich genehmigt und in der Zeit von 25. August bis 11. September 2006 durch Anschlag an der Amtstafel kundgemacht.

2.4. Der Verfassungsgerichtshof ist in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren auf Prüfung der Gesetzmäßigkeit einer Verordnung auf die Erörterung der geltend gemachten Bedenken beschränkt (vgl. VfSlg. 11.580/1987, 14.044/1995, 16.674/2002). Er hat sohin ausschließlich zu beurteilen, ob die angefochtene Verordnung aus den in der Begründung des Antrages dargelegten Gründen gesetzwidrig ist (VfSlg. 15.644/1999, 17.222/2004). 2.4. Der Verfassungsgerichtshof ist in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren auf Prüfung der Gesetzmäßigkeit einer Verordnung auf die Erörterung der geltend gemachten Bedenken beschränkt vergleiche VfSlg. 11.580 aus 1987,, 14.044 aus 1995,, 16.674 aus 2002,). Er hat sohin ausschließlich zu beurteilen, ob die angefochtene Verordnung aus den in der Begründung des Antrages dargelegten Gründen gesetzwidrig ist (VfSlg. 15.644 aus 1999,, 17.222 aus 2004,).

2.4.1. Zum Vorwurf, die Rückwidmung der genannten Grundstücke widerspreche den Zielen des §27 Abs2 TROG 2006:

Vor dem Hintergrund des Baulandüberhanges in der Gemeinde Anras kann der verordnungserlassenden Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie unbebaute Grundstücke, die direkt an der stark befahrenen Bundesstraße B 100 liegen, die sich daher schon auf Grund der von dieser Straße ausgehenden Immissionen für Wohnzwecke nicht eignen und die auf Grund der umliegenden Wohnnutzung auch für eine andere Nutzung als Wohnen ungeeignet sind, in "Freiland" rückwidmet und so dem Ziel der örtlichen Raumordnung gemäß §27 Abs2 litc TROG 2006 (weitestgehende Vermeidung von Widmungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen beim Zusammentreffen verschiedener Widmungen; vgl. auch §27 Abs2 litk TROG 2006) entspricht. Vor dem Hintergrund des Baulandüberhanges in der Gemeinde Anras kann der verordnungserlassenden Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie unbebaute Grundstücke, die direkt an der stark befahrenen Bundesstraße B 100 liegen, die sich daher schon auf Grund der von dieser Straße ausgehenden Immissionen für Wohnzwecke nicht eignen und die auf Grund der umliegenden Wohnnutzung auch für eine andere Nutzung als Wohnen ungeeignet sind, in "Freiland" rückwidmet und so dem Ziel der örtlichen Raumordnung gemäß §27 Abs2 litc TROG 2006 (weitestgehende Vermeidung von Widmungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen beim Zusammentreffen verschiedener Widmungen; vergleiche auch §27 Abs2 litk TROG 2006) entspricht.

2.4.2. Zum Vorwurf, die verordnungserlassende Behörde habe die von ihr zu beachtende raumplanerische Grenze überschritten, weil die Argumentation des Rückwidmungsbereiches mit der fortlaufenden Nummer 30 im Konzeptplan des örtlichen Raumordnungskonzeptes widersprüchlich sei:

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass sich der vorliegende Individualantrag nicht gegen das örtliche Raumordnungskonzept sondern gegen den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Anras richtet. Der Verfassungsgerichtshof sieht sich aus folgendem Grund auch nicht veranlasst, amtswegig ein Prüfungsverfahren der erstgenannten Verordnung einzuleiten: Zwischen der Aussage, dass der Rückwidmungsbereich mit der fortlaufenden

Nummer 30 auf Grund seiner Nähe zur B 100 für eine Wohnnutzung nicht geeignet ist, und der Aussage, dass auf Grund der umliegenden Wohnnutzung eine andere Nutzung als Wohnen raumplanerisch abzulehnen ist, besteht kein Widerspruch, weil andere Nutzungen als Wohnen, die mit der Nähe zur Bundesstraße möglicherweise vereinbar wären (wie zB eine Widmung als "Bauland - Gewerbe- und Industriegebiet" iSd §39 TROG 2006) auf Grund der umliegenden Wohnnutzung zu gemäß §27 Abs2 litc TROG 2006 verpönten Nutzungskonflikten führen könnten (vgl. auch §37 Abs3 TROG 2006). Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass sich der vorliegende Individualantrag nicht gegen das örtliche Raumordnungskonzept sondern gegen den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Anras richtet. Der Verfassungsgerichtshof sieht sich aus folgendem Grund auch nicht veranlasst, amtswegig ein Prüfungsverfahren der erstgenannten Verordnung einzuleiten: Zwischen der Aussage, dass der Rückwidmungsbereich mit der fortlaufenden Nummer 30 auf Grund seiner Nähe zur B 100 für eine Wohnnutzung nicht geeignet ist, und der Aussage, dass auf Grund der umliegenden Wohnnutzung eine andere Nutzung als Wohnen raumplanerisch abzulehnen ist, besteht kein Widerspruch, weil andere Nutzungen als Wohnen, die mit der Nähe zur Bundesstraße möglicherweise vereinbar wären (wie zB eine Widmung als "Bauland - Gewerbe- und Industriegebiet" iSd §39 TROG 2006) auf Grund der umliegenden Wohnnutzung zu gemäß §27 Abs2 litc TROG 2006 verpönten Nutzungskonflikten führen könnten (vergleiche auch §37 Abs3 TROG 2006).

2.4.3. Zum Vorwurf der Willkür, weil die verordnungserlassende Behörde trotz des Vorliegens aller Voraussetzungen keine Baulandwidmung vorgenommen habe, sachliche Kriterien für die Rückwidmung der Grundstücke des Antragstellers (auch im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken) fehlen würden, der Antragsteller krass benachteiligt werde und weder eine geforderte Grundlagenforschung noch eine gebotene Interessenabwägung stattgefunden habe:

Auch dieser Vorwurf geht ins Leere, weil die Beibehaltung der Baulandwidmung im Flächenwidmungsplan zu einem Widerspruch zum örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Anras geführt hätte, was zwangsläufig die Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung gemäß §68 Abs1 iVm §66 Abs3 lit a TROG 2006 zur Konsequenz gehabt hätte. Angesichts der bereits oben (unter Punkt II.2.4.1.) erwähnten Immissionsbelastung der direkt an der stark befahrenen Bundesstraße B 100 gelegenen Grundstücke des Antragstellers kann der verordnungserlassenden Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie das Vorliegen aller Voraussetzungen für eine Baulandwidmung verneint hat (vgl. §37 Abs1 litb TROG 2006). Auch dieser Vorwurf geht ins Leere, weil die Beibehaltung der Baulandwidmung im Flächenwidmungsplan zu einem Widerspruch zum örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Anras geführt hätte, was zwangsläufig die Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung gemäß §68 Abs1 in Verbindung mit §66 Abs3 lit a TROG 2006 zur Konsequenz gehabt hätte. Angesichts der bereits oben (unter Punkt römisch zwei.2.4.1.) erwähnten Immissionsbelastung der direkt an der stark befahrenen Bundesstraße B 100 gelegenen Grundstücke des Antragstellers kann der verordnungserlassenden Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie das Vorliegen aller Voraussetzungen für eine Baulandwidmung verneint hat (vergleiche §37 Abs1 litb TROG 2006).

Das sachliche Kriterium für die Auswahl der rückgewidmeten Grundstücke des Antragstellers (auch im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken) liegt darin, dass die in vergleichbarer Lage befindlichen, nicht rückgewidmeten Grundstücke in der Umgebung - im Unterschied zu jenen des Antragstellers - bereits bebaut sind, sodass deren Rückwidmung dem Bestand widersprochen hätte (vgl. §28 TROG 2006) und praktisch jede bauliche Veränderung an den bestehenden Objekten unzulässig gemacht hätte (vgl. §26 Abs3 lit a TBO 2001 iVm §41 Abs2 TROG 2006). Das sachliche Kriterium für die Auswahl der rückgewidmeten Grundstücke des Antragstellers (auch im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken) liegt darin, dass die in vergleichbarer Lage befindlichen, nicht rückgewidmeten Grundstücke in der Umgebung - im Unterschied zu jenen des Antragstellers - bereits bebaut sind, sodass deren Rückwidmung dem Bestand widersprochen hätte (vergleiche §28 TROG 2006) und praktisch jede bauliche Veränderung an den bestehenden Objekten unzulässig gemacht hätte (vergleiche §26 Abs3 lit a TBO 2001 in Verbindung mit §41 Abs2 TROG 2006).

Auch von einer krassen Benachteiligung des Antragstellers kann angesichts der soeben aufgezeigten sachlichen Differenzierung keine Rede sein, zumal der Antragsteller in diesem Bereich weiterhin Eigentümer des über 5.000 m² großen, unbebauten Grundstückes 371/7, GB 85030 Ried, BG Lienz, mit der Widmung "Bauland - Wohngebiet" ist.

Schließlich trifft auch der Vorwurf einer fehlenden Grundlagenforschung und Interessenabwägung nicht zu: Die verordnungserlassende Behörde hat sowohl - aufbauend auf ihrem örtlichen Raumordnungskonzept - die Grundlagen

erhoben als auch sich mit den Einwendungen u.a. des Antragstellers auseinander gesetzt und dabei eine ausreichende Interessenabwägung vorgenommen.

2.4.4. Zum Vorwurf der Verletzung des Vertrauensschutzes, weil der Antragsteller im Vertrauen auf die Baulandwidmung der Grundstücke € 40.000,- aufgebracht und Pfandrechte habe einverleiben lassen, ein Verkauf der rückgewidmeten Grundstücke erhebliche finanzielle Einbußen zur Folge hätte und die Pfandgläubiger vom Antragsteller zusätzliche Sicherheiten verlangen könnten, sowie zum Vorwurf, das Vorgehen des Gemeinderates der Gemeinde Anras stelle eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums dar, weil dem Antragsteller dadurch, dass er die Grundstücke nicht mehr selbst bebauen könne und diese auch nicht an bauwillige Interessenten verkaufen könne, erhebliche finanzielle Einbußen entstehen würden (es liege de facto eine dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz widersprechende Enteignung vor) und die Rückwidmung nicht auf Grund schwerwiegender öffentlicher Interessen geboten sei:

Mit diesem Vorbringen macht der Antragsteller nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes keine rechtliche Betroffenheit, sondern bloß wirtschaftliche Reflexwirkungen geltend (vgl. VfSlg. 17.080/2003 und die dort zitierte Vorjudikatur). Zum überwiegenden öffentlichen Interesse an der Rückwidmung im Vergleich zum privaten Interesse an der Beibehaltung der Baulandwidmung des Antragstellers genügt der Hinweis auf die Ausführungen oben (unter den Punkten II.2.4.1. bis II.2.4.3.). Mit diesem Vorbringen macht der Antragsteller nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes keine rechtliche Betroffenheit, sondern bloß wirtschaftliche Reflexwirkungen geltend (vergleiche VfSlg. 17.080 aus 2003, und die dort zitierte Vorjudikatur). Zum überwiegenden öffentlichen Interesse an der Rückwidmung im Vergleich zum privaten Interesse an der Beibehaltung der Baulandwidmung des Antragstellers genügt der Hinweis auf die Ausführungen oben (unter den Punkten römisch zwei.2.4.1. bis römisch zwei.2.4.3.).

3. Der Antrag war daher abzuweisen.

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

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Flächenwidmungsplan, VfGH / Individualantrag, VfGH / Formerfordernisse

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2010:V451.2008

Zuletzt aktualisiert am

19.08.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at