jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2005/12/14 V74/05 ua

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.12.2005

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art18 Abs2
Stmk RaumOG 1974 §22 Abs1
Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz und Graz-Umgebung vom 18.12.95, LGBl 26/1996 §3 Abs20
3.0 Stadtentwicklungskonzept 2001 der Landeshauptstadt Graz vom 18.01.01
Stadtentwicklungskonzept 1990 der Landeshauptstadt Graz vom 30.11.89
3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz vom 04.07., 07.11. und 12.12.02
09.08 Bebauungsplan "Pongratzgründe" der Landeshauptstadt Graz vom 10.05.00

Leitsatz

Aufhebung des Flächenwidmungsplanes 2002 der Stadt Graz hinsichtlich der Festlegung der Widmungs- und Nutzungsart "Reines Wohngebiet" sowie einer bestimmten Bebauungsdichte für ein Grundstück im Grüngürtel wegen Widerspruchs zum Stadtentwicklungskonzept 2001; folglich Aufhebung des Bebauungsplanes "Pongratzgründe" mangels gesetzlicher Deckung

Spruch

1. Der 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz, Beschlüsse des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 4. Juli 2002, 7. November 2002 und 12. Dezember 2002, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 20. Dezember 2002 und kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 1 vom 16. Jänner 2003, wird, soweit damit für das Grundstück Nr. 610, KG Waltendorf, die Widmungs- und Nutzungsart "Reines Wohngebiet" sowie eine Bebauungsdichte von 0,2-0,3 festgelegt wird, als gesetzwidrig aufgehoben.

2. Der 09.08 Bebauungsplan "Pongratzgründe" der Landeshauptstadt Graz, Beschluss des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 10. Mai 2000, kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 8 vom 31. Mai 2000, wird als gesetzwidrig aufgehoben.

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

Begründung

Entscheidungsgründe:

I . Beim Verfassungsgerichtshof ist zu B1026/03 ein Beschwerdeverfahren anhängig, dem folgender Sachverhalt zugrunde liegt:

1.1. Mit Eingabe vom 22. Dezember 2000 beantragte die mitbeteiligte Partei beim Magistrat Graz die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage mit 24 Wohneinheiten auf dem (nunmehrigen) Grundstück Nr. 610, KG Waltendorf.

Die Beschwerdeführer brachten vor der mündlichen Bauverhandlung am 10. Juli 2002 diverse Einwendungen gegen das Bauprojekt vor und sprachen sich in der Verhandlung gegen die Erteilung der beantragten Baubewilligung aus.

1.2. Mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 12. Juli 2002 wurde der mitbeteiligten Partei die baubehördliche Bewilligung unter gleichzeitiger Festsetzung von Auflagen erteilt. Die von den Nachbarn vorgebrachten Einwendungen verwies die Behörde zum Teil auf den Zivilrechtsweg, zum Teil wies sie diese zurück bzw. ab.

1.3. Die Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz gab der dagegen von den Beschwerdeführern erhobenen Berufung mit dem angefochtenen Bescheid vom 10. Juni 2003 keine Folge und bestätigte den Bescheid der Behörde erster Instanz. Das Bauvorhaben entspreche sowohl hinsichtlich seiner Nutzung als auch hinsichtlich der auftretenden Immissionen durch Lärm und Abgase der Ausweisung im Flächenwidmungsplan. Der in Geltung stehende 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 sei eine rechtsgültig kundgemachte Verordnung und von der Behörde im Bauverfahren anzuwenden. Für den in Rede stehenden Bauplatz bestehe weiters der 9.8 Bebauungsplan "Pongratzgründe". Von der Behörde erster Instanz sei unter Bezugnahme auf ein schall- und ein ablufttechnisches Gutachten zweier Amtssachverständiger des Umweltamtes festgestellt worden, dass die auftretenden Belastungen durch Lärm und Abluft durchaus dem Charakter eines Wohngebietes entsprächen. Die im Berufungsschriftsatz angeführten Bebauungsgrundlagen beinhalteten keinen Immissionsschutz, sodass keine Verletzung der Nachbarn in einem subjektiv-öffentlichen Recht vorliege. Die im Berufungsvorbringen enthaltene Dichteberechnung sei darüber hinaus unrichtig; die Länge der vorgesehenen Baukörper entspreche dem Bebauungsplan. Hinsichtlich der Einwendung, dass nach dem Bebauungsplan maximal eine zweigeschossige Bebauung mit einem ausgebauten Dachgeschoss zulässig sei, es sich aber tatsächlich zumindest teilweise um dreigeschossige Ausbauten handle, seien die Beschwerdeführer präkludiert. Aufgrund der Aussage des technischen Amtssachverständigen und dem baugeologischen Gutachten im Verfahren erster Instanz entspreche auch die geplante Beseitigung der Niederschlagswässer dem Stand der Technik. Die Berufungsbehörde habe zu dieser Frage auch ein neuerliches Gutachten des technischen Amtssachverständigen eingeholt, welches eindeutig feststelle, dass durch die für die Beseitigung der Niederschlagswässer geplanten Anlagen keine Gefahr oder unzumutbare Belästigung entstehe. Die Frage, ob eine Bewilligungspflicht nach dem Wasserrechtsgesetz bestehe, sei nicht von der Baubehörde zu beurteilen.

2. Die gegen diesen Bescheid gerichtete, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte, zu B1026/03 protokollierte Beschwerde behauptet die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG), auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG), auf ein faires Verfahren (Art6 EMRK) und "auf Einhaltung des Legalitätsprinzips" sowie die Verletzung "in ihrem Recht auf Parteiengehör und ihren in §26 Stmk BauG normierten Nachbarrechten, insbesondere die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan und Bebauungsrichtlinien, auf Erlassung eines gesetzmäßigen Flächenwidmungsplanes, Bebauungsplanes und gesetzmäßiger Bebauungsrichtlinien, zumal durch das geplante Bauvorhaben gesundheitsbeeinträchtigende Immissionen für die Beschwerdeführer nicht auszuschließen" seien; der angefochtene Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan widersprächen dem Gesetz.

3.1. Die belangte Behörde legte Verwaltungs- und Verordnungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie inhaltlich auf eine beigelegte Stellungnahme des Stadtplanungsamtes der Stadt Graz vom 1. September 2003 verweist und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

3.2. Am 13. April 2005 erstattete das Stadtplanungsamt eine ergänzende Stellungnahme.

4. Die mitbeteiligte Partei erstattete eine Äußerung, in der sie dem Beschwerdevorbringen zusammenfassend entgegenhält, dass zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen spezifisch verfassungsrechtliche Überlegungen nicht erforderlich seien, und die Ablehnung der Beschwerdebehandlung, in eventu die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. 1. Aus Anlass dieses Beschwerdeverfahrens beschloss der Verfassungsgerichtshof am 15. Juni 2005, gemäß Art139 Abs1 B-VG

"1. die Gesetzmäßigkeit des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 der Landeshauptstadt Graz, Beschlüsse des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 4. Juli 2002, 7. November 2002 und 12. Dezember 2002, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 20. Dezember 2002 und kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 1 vom 16. Jänner 2003, soweit damit für das Grundstück Nr. 610, KG Waltendorf, die Widmungs- und Nutzungsart 'Reines Wohngebiet' sowie eine Bebauungsdichte von 0,2-0,3 festgelegt wird, sowie

2. die Gesetzmäßigkeit des 09.08 Bebauungsplanes 'Pongratzgründe' der Landeshauptstadt Graz, Beschluss des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 10. Mai 2000, kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 8 vom 31. Mai 2000"

von Amts wegen zu prüfen.

2. Die maßgebliche Rechtslage stellt sich folgendermaßen dar:

2.1. §§8 Abs1, 10 Abs1, 21, 22 Abs1, 27 und 28 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974, LGBl. Nr. 127/1974 in der Fassung LGBl. Nr. 64/2000 (in der Folge: Stmk ROG 1974) lauten:

"§8

Entwicklungsprogramm

(1) Die Landesregierung hat in Durchführung der Raumordnungsgrundsätze sowie der Aufgaben der überörtlichen Raumordnung (§6 Z. 1) durch Verordnung Entwicklungsprogramme zu erlassen.

[...]

§10

Regionale Entwicklungsprogramme

(1) Regionale Entwicklungsprogramme sind auf Grundlage des Landesentwicklungsprogrammes einschließlich der Entwicklungsprogramme für Sachbereiche aufzustellen. Sie haben die anzustrebende ökologische, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung der Planungsregion in Zielen und Maßnahmen darzustellen.

[...]

§21

Örtliches Entwicklungskonzept

(1) Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und unter Bedachtnahme auf überörtliche Planungen hat jede Gemeinde ein örtliches Entwicklungskonzept aufzustellen.

(2) Im örtlichen Entwicklungskonzept sind rechtswirksame Planungen des Bundes und Landes zu berücksichtigen.

(3) Das örtliche Entwicklungskonzept hat die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde aufeinander abgestimmt festzulegen. Die Maßnahmen zur Erreichung der Entwicklungsziele, ihre Reihung und Finanzierung sind aufzuzeigen.

(4) Der Aufbau des örtlichen Entwicklungskonzeptes soll dem des regionalen Entwicklungsprogrammes gemäß §10 entsprechen.

[...]

(6) Das örtliche Entwicklungskonzept besteht aus dem Wortlaut, den erforderlichen zeichnerischen Darstellungen und einer Erläuterung.

(7) Das örtliche Entwicklungskonzept sowie die Sachbereichskonzepte (Abs5 und Abs5a) sind vom Gemeinderat mit Zweidrittelmehrheit zu beschließen. Die Gemeindemitglieder sollen vor Beschlußfassung über das örtliche Entwicklungskonzept in öffentlichen Versammlungen ausreichend informiert werden. Das beschlossene örtliche Entwicklungskonzept und die Sachbereichskonzepte sind vom Bürgermeister nach den Bestimmungen der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967 bzw. des Statutes der Landeshauptstadt Graz kundzumachen.

§22

Flächenwidmungsplan

(1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung (§18 Z. 1) für ihr Gemeindegebiet durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan aufzustellen. Der Flächenwidmungsplan darf den Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes, insbesondere den Raumordnungsgrundsätzen und den Entwicklungsprogrammen des Landes und dem örtlichen Entwicklungskonzept (§21) nicht widersprechen.

[...]

§27

Verfahren zur Bebauungsplanung

(1) Jede Gemeinde hat nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes mit der Bebauungsplanung zu beginnen und durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. [...]

[...]

(4) Bebauungspläne [...] dürfen Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes, insbesondere den Raumordnungsgrundsätzen und den Entwicklungsprogrammen des Landes, sowie dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. [...]

[...]

§28

Inhalt der Bebauungsplanung

(1) Mit der Bebauungsplanung ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben. Im Bebauungsplan sind die Inhalte des Flächenwidmungsplanes ersichtlich zu machen.

[...]"

2.2. Am 1. Mai 1996 trat die Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 18. Dezember 1995, mit der ein regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz und Graz-Umgebung erlassen wird, LGBl. für die Steiermark Nr. 26/1996, in Kraft.

§3 Abs20 dieser Verordnung lautet:

"§3

Ziele und Maßnahmen

[...]

(20) Freihalten des Grüngürtels in der Landeshauptstadt Graz und den Nachbargemeinden von weiterer Baulandausweisung.

[...]"

2.3. Das am 30. November 1989 vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz beschlossene "Stadtentwicklungskonzept 1990" enthielt betreffend den "Grüngürtel" folgende Regelungen:

"Die Erhaltung des Grüngürtels ist eine notwendige Voraussetzung für die Verbesserung des Stadtklimas und Aufrechterhaltung des ökologischen Gleichgewichtes.

* Sicherung der für das Stadtklima erforderlichen

Freilandflächen (Kaltluftproduktion und Kaltluftabfluß)

* Flächensicherung bestehender landwirtschaftlicher

Betriebe

* Erhaltung und Verbesserung der Naherholungsfunktion

* Keine Ausweitung bestehender Baugebiete im Grüngürtel

- es sind nur Auffüllungen und Abrundungen zulässig

* Geringe Bodenversiegelung und intensive Durchgrünung

* Bebauungsdichte maximal 0,3, Bebauung maximal

zweigeschossig"

2.4. Am 2. März 2001 trat die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 18. Jänner 2001 über das 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Graz Nr. 4 vom 1. März 2001, (in der Folge: Stadtentwicklungskonzept 2001) in Kraft. Betreffend den Grüngürtel enthält das Stadtentwicklungskonzept 2001 folgende (in Normalschrift abgedruckte) normative Festlegungen und (in Kursivdruck) dazu angeführte Erläuterungen:

"Die große Bedeutung des Grüngürtels für das Klima, das ökologische Gleichgewicht und die Naherholung in der Stadt ist unbestritten und durch wissenschaftliche Untersuchungen erhärtet.

Der Grüngürtel ist seit der Beschlussfassung des ersten Stadtentwicklungskonzeptes 1980 ein essentieller Bestandteil der Raumordnung der Landeshauptstadt Graz und wurde entsprechend der Diktion - keine Ausweitung bestehender Baugebiete, es sind nur Auffüllungen und Abrundungen zulässig - bei der Flächenwidmungsplanung 1982 und 1992 konsequent beachtet.

Auf Grund der positiven raumordnungspolitischen Wirkung wurde der Begriff 'Grüngürtel' in das Regionale Entwicklungsprogramm Graz/Graz-Umgebung 1995 aufgenommen und auf die benachbarten Gemeinden ausgedehnt.

Gemäß den Erläuterungen zu §3 (20) des Regionalen Entwicklungsprogrammes ist die Abgrenzung des Grüngürtels in der örtlichen Raumplanung vorzunehmen:

Es wurden daher die bereits in den Stadtentwicklungskonzepten 1980 und 1990 der Landeshauptstadt Graz festgelegten Grenzen und Inhalte des Grüngürtels im Grundsätzlichen beibehalten. An Stelle der bisherigen möglichen 'Abrundungen' und 'Auffüllungen' sind darin nunmehr 'kleinräumige Ergänzungen des Baulandes' nach klaren Kriterien zugelassen.

Innerhalb der Stadtgrenzen erstreckt sich der Grüngürtel im Westen auf den Plabutsch-Buchkogelzug, im Norden und Osten auf das Grazer Hügelland und umfasst 'Freiland' in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie Sondernutzungen im Freiland, Wald und bestehende gut durchgrünte Baugebiete. Diese gut durchgrünten Baugebiete beinhalten im Wesentlichen Baubestände aus der Zeit vor Rechtswirkung des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974, sie sind mit dem Freiland stark verzahnt und bilden ein charakteristisches Element des Grazer Grüngürtels.

[...]

Bestehende Baugebiete im Grüngürtel

Diese gut durchgrünten Baugebiete beinhalten im Wesentlichen Baubestände aus der Zeit vor Rechtswirkung des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974, sie sind mit dem Freiland stark verzahnt und bilden ein charakteristisches Element des Grazer Grüngürtels.

* Im Grüngürtel sind nur kleinräumige Ergänzungen des

Baulandes unter Beachtung folgender Kriterien zulässig:

-

Erhaltung der großräumigen Freiflächen und deren Verbindung untereinander

-

Rücksichtnahme auf landschaftliche, topographische und klimatische Gegebenheiten

-

Bauplatzeignung

* Bebauungsdichte höchstens 0,3

* Bebauung höchstens zweigeschossig - das bedeutet, ein

höchstens zweigeschossiges Erscheinungsbild mit einem möglichen ausgebauten Dachgeschoß oder zurückgesetztem zweiten Obergeschoß

* Grundsätzlich nur offene Bebauungsweise

* Einschränkung der versiegelten Flächen (einschließlich

bebauter Flächen) auf 30%

* In Gebieten, die durch öffentliche Verkehrsmittel gut

erschlossen sind, ist eine geringfügige Überschreitung der Bebauungsdichte von 0,3 im Flächenwidmungsplan zulässig, unter Bedachtnahme auf topographische und klimatische Verhältnisse."

2.5. Der 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz, Beschlüsse des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 4. Juli 2002, 7. November 2002 und 12. Dezember 2002, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung vom 20. Dezember 2002 und kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 1 vom 16. Jänner 2003 legt für das Baugrundstück Nr. 610, KG Waltendorf, die Widmungs- und Nutzungsart "Reines Wohngebiet" sowie eine Bebauungsdichte von 0,2-0,3 fest.

2.6. Der 09.08 Bebauungsplan "Pongratzgründe" der Landeshauptstadt Graz, Beschluss des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 10. Mai 2000, kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 8 vom 31. Mai 2000, legt insbesondere in seinem §10 Abs3 fest:

"Die Bauten sind maximal zweigeschossig auszuführen, die Errichtung eines ausgebauten Dachgeschosses mit einer Dachneigung von max. 45 Grad ist zulässig."

3. Der Verfassungsgerichtshof ging vorläufig davon aus, dass die Beschwerde zulässig sei und er bei seiner Entscheidung darüber aus folgendem Grund die beiden in Prüfung gezogenen Verordnungen des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz anzuwenden hätte:

"Als 'präjudiziell' aus Anlass eines Bescheidprüfungsverfahrens erachtet der Gerichtshof in ständiger Rechtsprechung alle Rechtsvorschriften, die die bescheiderlassende Behörde tatsächlich angewendet hat oder anzuwenden verpflichtet war (vgl. etwa VfSlg. 8999/1980, 11.752/1988, 12.677/1991, 14.078/1995).

Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz bei der Erlassung des angefochtenen Berufungsbescheides vom 10. Juni 2003 den Flächenwidmungsplan 3.0 insofern angewendet hat, als damit für das Grundstück Nr. 610, KG Waltendorf, die Widmungs- und Nutzungsart 'Reines Wohngebiet' und eine Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3 festgelegt wurde. Der Verfassungsgerichtshof geht auch vorläufig davon aus, dass das in Rede stehende Grundstück im Flächenwidmungsplan insofern abgrenzbar ist, als die Parzellennummer 610 aus der der Verordnung zugrunde liegenden Plandarstellung ablesbar ist. Im Hinblick darauf, dass in der Kundmachung des Flächenwidmungsplanes 3.0 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz vom 16. Jänner 2003 die Feststellung 'Mit der Rechtswirksamkeit des 3.0 Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz tritt der Flächenwidmungsplan 1992 [...] außer Kraft' getroffen wird, dürfte es sich bei dieser Verordnung gegenüber dem zuvor in Geltung gestandenen Flächenwidmungsplan 2.09 um eine Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes gehandelt haben. Sogar eine unveränderte Neuerlassung durch den Verordnungsgeber berührt aber nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes - anders als eine Wiederverlautbarung - die Identität der Norm (vgl. z. B. VfGH vom 11. März 2004, V126/03, VfSlg. 16.058/2000), sodass die belangte Behörde im Zeitpunkt der Erlassung des Berufungsbescheides zu Recht von der normativen Festlegung der hiermit in Prüfung genommenen Verordnungsbestimmungen im 3.0 Flächenwidmungsplan ausgegangen sein dürfte. Der Verfassungsgerichtshof geht daher vorläufig davon aus, dass auch er zur Beurteilung des vorliegenden Beschwerdefalles den 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz, Beschlüsse des Gemeinderates vom 4. Juli 2002, 7. November 2002 und 12. Dezember 2002, anzuwenden hätte. Hinsichtlich des in Prüfung gezogenen Bebauungsplanes 09.08 'Pongratzgründe' geht der Gerichtshof vorläufig davon aus, dass dieser dem Berufungsbescheid vom 10. Juni 2003 in der Fassung des genannten Gemeinderatsbeschlusses vom 10. Mai 2000 zugrunde gelegen und daher auch vom Verfassungsgerichtshof zur Beurteilung des Beschwerdefalles heranzuziehen ist. Aus den von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakten ergibt sich zwar, dass die Steiermärkische Landesregierung bezüglich des genannten

Bebauungsplanes am 12. April 2002 amtswegig ein Behebungsverfahren eingeleitet hat; nach mehrmaligem Schriftwechsel mit dem Magistrat der Landeshauptstadt Graz dürfte dieses jedoch nicht fortgeführt worden sein, weshalb der Gerichtshof vorläufig davon ausgeht, dass der Bebauungsplan 09.08 'Pongratzgründe' letztlich von der Aufsichtsbehörde nicht behoben wurde und nach wie vor rechtswirksam ist."

4.1. Seine Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit der geprüften Festlegungen des Flächenwidmungsplanes 3.0 des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz stellte der Verfassungsgerichtshof folgender Maßen dar:

"[...] Den im Verfahren vorgelegten Verordnungsakten zufolge wurde das ca. 10.000 m² große (nunmehrige) Grundstück Nr. 610, KG Waltendorf (das Grundstück dürfte vor der Erlassung des Flächenwidmungsplanes 3.0 aus den vorherigen Grundstücken Nrn. 609 und 610 zu einem Grundstück mit der Nr. 610 vereinigt worden sein), erstmals im Flächenwidmungsplan 2.09 der Stadt Graz vom 29. Oktober 1997 von 'Freiland' in 'Reines Wohngebiet' gewidmet.

[...] Dem Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan 2.09 ist hinsichtlich der Widmungsgeschichte und der Änderungsbegründung Folgendes zu entnehmen:

'[...] Die zur Änderung vorgesehene Fläche war bereits im 2.0 Flächenwidmungsplan (gem. Gemeinderatsbeschluß vom 2.4.1992) als Bauland vorgesehen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens nach §29 Abs8 u 9 Stmk ROG stellte die Aufsichtsbehörde aber fest, dass diese Baulandausweisungen im Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept stehe und verlangte eine Rücknahme ins Freiland, die der Gemeinderat nach Durchführung des Anhörungsverfahrens in seiner Sitzung am 26.11.1992 dann auch beschloß. Seitens des Eigentümers der davon betroffenen Grundstücke (609 und 610 KG Waltendorf) wurde daraufhin ein Entschädigungsverfahren nach §34 ROG eingeleitet. Als Beweisgrundlage in diesem Verfahren wurde ein Gutachten über die Baulandeignung [...], ein stadtklimatischer Befund [...] sowie die Stellungnahme des Kanalbauamtes über die Abwasserentsorgung [...] eingeholt.

In der Stellungnahme vom 26.8.1996 [...] bestätigt das Amt der Stmk. Landesregierung [...] im Entschädigungsverfahren das positive Gutachten über die Baulandeignung [...].Das klimatologische Gutachten [...] stellt überdies klar, daß kein Einwand gegen eine Bebauung der genannten Grundstücke bestehe, wenn der untere Teil des Grundstückes Nr. 609 aus Gründen des Kaltluftabflusses von Bebauung freigehalten werden könne.

Aufgrund des dreiseitigen Baulandeinschlusses, dessen Vorliegen [vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung] ausdrücklich bestätigt wird, gilt die vorgesehene Baulandausweisung als 'Abrundung und Auffüllung eines bestehenden Baugebietes im Grüngürtel' und steht daher nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des STEK 1990.'

[...] Die im Erläuterungsbericht erwähnte Stellungnahme des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 26. August 1996 trifft folgende Aussagen:

'Zur do. Anfrage wird wie vereinbart, wie folgt Stellung genommen: Die von der do. Rechtsabteilung ersuchte Begutachtung entfällt, mit dem Hinweis, daß die Begutachtung von Arch. [...] [Anmerkung: Von der mitbeteiligten Partei in Auftrag gegebenes 'Gutachten zur Baulandeignung und von Voraussetzungen zur Entschädigung nach dem Stmk Raumordnungsgesetz 1974' vom 24. Mai 1994] ha. fachsachlich und vollinhaltlich bestätigt wird. In diesem Sinn wird auch die 2. Frage bestätigt, dass ein dreiseitiger Baulandeinschluß vorliegt.

Hinsichtlich der Beurteilung, inwiefern die hier angeführten als Bauland ausgewiesenen Grundstücke lage-, aufschließungs- und ausweisungsmäßig ähnliche Verhältnisse wie die zur Entschädigung beantragten Grste. Nr. 609 + 610 lt. Flächenwidmungsplan aufweisen, wird nicht näher eingegangen.

Abschließend wird festgestellt, daß es sich bei den 2 genannten Grundstücksflächen um Teilflächen der Einwendung Nr. 1185 handelt; auf die diesbezüglichen Entscheidungen im Bescheid [...] vom 1.12.1992 [...] wird speziell hingewiesen.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, daß die 'Nichtausweisung als Bauland' beruhend auf klimatologische Faktoren und Gutachten im Stadtentwicklungskonzept erfolgte.'

[...] Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen die Festlegung der Widmung 'Reines Wohngebiet' und einer Bebauungsdichte von 0,2-0,3 für das Grundstück Nr. 610, KG Waltendorf, im Flächenwidmungsplan 3.0 zum einen vorläufig das Bedenken, dass diese dem Stadtentwicklungskonzept 3.0 der Landeshauptstadt Graz (in der Folge: STEK 2001) widersprechen.

Der Gerichtshof geht dabei vorläufig davon aus, dass das in Rede stehende Grundstück nach der funktionellen Gliederung des STEK 2001 im Grüngürtel als 'Bestehendes Baugebiet im Grüngürtel' ausgewiesen ist. [...]

Den vorgelegten Verordnungsakten zufolge dürfte die Steiermärkische Landesregierung als Aufsichtsbehörde bereits bei der Erlassung des Flächenwidmungsplanes 2.0 im Jahr 1992 die Versagung der Genehmigung der Baulandwidmung der damaligen Grundstücke Nrn. 609 und 610 wegen Widerspruches zum damals in Geltung stehenden STEK 1990 - welches das in Rede stehende Gebiet ebenfalls als 'Baugebiet im Grüngürtel' ausgewiesen haben dürfte - angedroht haben. Die Grundstücke verblieben daraufhin bis zum Flächenwidmungsplan 2.09 in der Widmung 'Freiland'.

Mit der Erlassung des Flächenwidmungsplanes 2.09 vom 29. Oktober 1997 wurden die Grst. Nrn. 609 und 610 in der Folge erstmals als 'Reines Wohngebiet' mit einer Bebauungsdichte von 0,1-0,3 gewidmet. Der im vorliegenden Fall anscheinend anwendbare Flächenwidmungsplan 3.0 übernahm für das in der Zwischenzeit anscheinend zu einem Grundstück vereinigte Grst. Nr. 610 die Festlegung 'Reines Wohngebiet' und legte eine Bebauungsdichte von 0,2-0,3 fest.

Dem Verfassungsgerichtshof ist nun vorläufig nicht ersichtlich, aufgrund welcher Umstände der auch nach Ansicht des Gerichtshofes anscheinend vorliegende Widerspruch der Baulandwidmung des in Rede stehenden Bereiches im (hier anscheinend nicht mehr anwendbaren) Flächenwidmungsplan 2.09 zum Stadtentwicklungskonzept 1990 (bereits §22 Abs1 letzter Satz Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 in der Stammfassung LGBl. Nr. 127/1974 lautete: 'Der Flächenwidmungsplan darf [...] dem örtlichen Entwicklungskonzept (§21) nicht widersprechen') bei der Erlassung des Flächenwidmungsplanes 3.0 gegenüber dem STEK 2001 nicht mehr vorgelegen haben sollte:

Mag es auch sein, dass die mitbeteiligte Partei in der Zwischenzeit beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung einen Entschädigungsantrag gemäß §34 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 eingebracht und im Zuge dessen in ihrem Auftrag erstellte Gutachten vorgelegt hat, die die grundsätzliche Baulandeignung der in Rede stehenden Grundfläche bestätigen; auf die anscheinend gute infrastrukturelle Erschließung des Gebietes weist auch das Stadtplanungsamt in seiner oben [...] wiedergegebenen Stellungnahme hin. Trotzdem dürfte ein Widerspruch des Flächenwidmungsplanes zum STEK 2001 vorliegen, wenn dieses lediglich kleinräumige Ergänzungen im Grüngürtel vorsieht, da nach der vorläufigen Auffassung des Gerichtshofes bei der Widmung eines ca. 10.000 m^2 großen Gebietes als 'Reines Wohngebiet' von einer solchen 'kleinräumigen Ergänzung' nicht gesprochen werden kann. Die in einem Entschädigungsverfahren gemäß §34 Stmk ROG 1974 getroffene Beurteilung der grundsätzlichen Baulandeignung eines Gebietes scheint dabei unbeachtlich zu sein.

Es dürften aber auch nicht solche Umstände vorliegen, wie sie im Erkenntnis VfSlg. 10.839/1986 eine 'geringfügige Erweiterung des Baulandes' im Bereich der 'Turmlinie Leonding' als im planerischen Gestaltungsspielraum gelegen erscheinen ließen.

Da gemäß §22 Abs1 Stmk ROG 1974 der Flächenwidmungsplan dem Örtlichen Entwicklungskonzept nicht widersprechen darf, ist der Gerichtshof vorläufig der Ansicht, dass eine Wohngebietswidmung des in Rede stehenden Bereiches ohne vorherige Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes nicht hätte vorgenommen werden dürfen. Der Flächenwidmungsplan der Stadt Graz 3.0 in dem in Prüfung genommenen Umfang scheint schon aus diesem Grund mit Gesetzwidrigkeit belastet zu sein.

[...] Die in Rede stehende Verordnung dürfte aber noch aus einem weiteren Grund gesetzwidrig sein:

§3 Abs20 des Regionalen Entwicklungsprogrammes der Steiermärkischen Landesregierung, LGBl. Nr. 26/1996, sieht ein 'Freihalten des Grüngürtels in der Landeshauptstadt Graz und den Nachbargemeinden von weiterer Baulandausweisung' vor; das Stadtplanungsamt der Stadt Graz geht in seiner Stellungnahme vom 1. September 2003 davon aus, dass eine 'Implementierung' des Regionalen Entwicklungsprogrammes in die örtliche Raumordnung über das STEK 2001 erfolgt sei. In einer weiteren Stellungnahme zur Verteidigung der Baulandausweisung wird Bezug auf eine Stellungnahme des 'Landesverfassungsdienstes' vom 7. Oktober 2002 genommen, in welcher sich ua. zu §3 Abs20 des Regionalen Entwicklungsprogrammes (aber auch zur Frage der Auslegung des STEK 2001 sowie der Übereinstimmung des Bebauungsplanes 09.08 mit diesem) folgende Aussagen finden:

'Das regionale Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz und Graz-Umgebung, LGBl. Nr. 26/1996, legt im §3 'Ziele und Maßnahmen' fest. Bei Durchsicht der einzelnen Regelungen im §3 ist schwer zu differenzieren, welche Bestimmung eine Zielformulierung darstellt und welche bereits Maßnahmen treffen soll. Diese Problematik trifft auch

für den Abs20 ('Freihalten des Grüngürtels in der Landeshauptstadt Graz und den Nachbargemeinden von weiterer Baulandausweisung') zu.

Nach Ansicht der Fachabteilung 3A wäre es durchaus denkbar, diesen Absatz als Maßnahme anzusehen. Damit wäre allerdings verbunden, dass gleichsam einer Anordnung eine weitere Ausweisung von Bauland im Grüngürtel absolut verboten wäre, weil dieser nach dem Wortlaut 'freizuhalten' wäre. Diese Interpretation erscheint sehr radikal, zumal damit die weitere Entwicklung der Stadt in vielerlei Hinsicht gehemmt wäre. Es dürfte auch fachlich nicht vertretbar sein, jegliche Ausweisung - und mag sie auch noch so klein und zweckmäßig sein - zu verbieten. Es scheint daher angebracht, diese Bestimmung als Zielbestimmung zu sehen.

Mit dieser Auffassung ist nun entsprechend der Begriffsbestimmung von Zielen verbunden, dass die Auslegung bzw. Interpretation durch die Gemeinde im Rahmen der Durchführung der örtlichen Raumplanung unter schlüssiger Nachweisführung zu erfolgen hat. Betrachtet man nun das STEK 3.0, so finden sich unter Pkt. 2.2.1. 'Grüngürtel' verschiedene Zielvorstellungen und Maßnahmen (auch in diesem Fall unter unklarer Abgrenzung).

Im konkreten Falle ist insbesondere der Punkt 'Bestehende Baugebiete im Grüngürtel' problematisch. Nach der Überschrift sind sechs Punkte angeführt, die im Rahmen bestehender Baugebiete im Grüngürtel zu beachten sind. Aus der Formulierung alleine ist nicht ersichtlich, ob diese Punkte alternativ einzuhalten sind oder kumulativ. Eine Interpretation des Raumordnungsrechtes unter Berücksichtigung der Hierarchiestufen kann jedoch nur zu dem Ergebnis führen, dass diese Punkte kumulativ zu sehen sind. [...]

Darüber hinaus zeigt sich, dass die einzelnen Begriffe unklar sind. Insbesondere ist im Punkt 1 die Wortfolge 'nur kleinräumige Ergänzungen des Baulandes' strittig. Was unter 'kleinräumig' zu verstehen ist, ist nicht definiert. In diesem Sinne scheint das STEK mangelhaft, weil die Kriterien, die für die Nichtbeeinträchtigung der Zielverwirklichung maßgeblich sind, nicht eindeutig nachvollziehbar sind und einen zu großen Entscheidungsspielraum freigeben. Als Interpretationshilfe kann unter Umständen §25 Abs2 Z2 ROG herangezogen werden, wonach im Freiland auch Auffüllungsgebiete festgelegt werden können, das sind kleinräumig zusammenhängend bebaute Gebiete außerhalb des Baulandes mit einer unbebauten Fläche von höchstens 3000 m². Dies kann zwar nicht als absolute Interpretationsmaxime verstanden werden, es mag aber einen Anhaltspunkt für die Frage von kleinräumigen Flächen im Raumordnungsrecht geben. Unter diesen Voraussetzungen wäre die Ausweisung einer Fläche von 13.000 m² nicht mehr als kleinräumig zu betrachten und daher als STEK-widrig einzustufen.

Inhalt des STEK im Flächenwidmungsplan

Gemäß §22 ROG hat jede Gemeinde einen Flächenwidmungsplan aufzustellen, der u.a. dem örtlichen Entwicklungskonzept (in Graz: Stadtentwicklungskonzept) nicht widersprechen darf; dies wird sowohl in §21 ROG ausgedrückt, aber auch durch den Versagungsgrund gem. §29 Abs9 litc. In der Praxis bedeutet dies, dass alle Inhalte des Entwicklungskonzeptes in den Flächenwidmungsplan einfließen müssen.

[...]

Zweigeschossigkeit

Da die Klärung des Vorliegens der Zweigeschossigkeit im Wesentlichen eine baurechtliche Beurteilung benötigt (die vom Baurechtsreferat sicherlich gut gelöst werden kann), sei dazu lediglich festgehalten, dass eine Festlegung im Bebauungsplan, die eine unterschiedliche Geschoßanzahl zulässt (zum einen zwei Geschoße, zum anderen sogar drei), nicht mit dem STEK übereinstimmen kann, zumal dort die Zweigeschossigkeit festgeschrieben ist. Was unter einem Geschoß zu verstehen ist, sollte sich aus den Begriffsbestimmungen des Baugesetzes und auch aus den Abstandsbestimmungen ergeben.'

Gemäß §22 Abs1 Stmk ROG 1974 darf der Flächenwidmungsplan den Entwicklungsprogrammen des Landes nicht widersprechen. Der Verfassungsgerichtshof hegt nun gegen die in Prüfung genommene Verordnungsbestimmung im Flächenwidmungsplan 3.0 der Landeshauptstadt Graz auch das vorläufige Bedenken, dass diese mit §3 Abs20 des Regionalen Entwicklungsprogrammes der Steiermärkischen Landesregierung nicht im Einklang steht. Gerade die diesbezüglich zitierte Stellungnahme des Verfassungsdienstes des Landes Steiermark ('[...] Es dürfte auch fachlich nicht vertretbar sein, jegliche Ausweisung - und mag sie auch noch so klein [...] sein, zu verbieten. [...]') kann dieses Bedenken nach der vorläufigen Auffassung des Gerichtshofes nicht entkräften; die Ausweisung einer durch das STEK 2001 anscheinend im Grüngürtel festgelegten Grundstücksfläche in der Größe von ca. 10.000 m² als Bauland dürfte

nämlich nach der vorläufigen Meinung des Verfassungsgerichtshofes - insbesondere im Hinblick auf die Größe der zusätzlich ausgewiesenen Baulandfläche - dem oben wiedergegebenen überörtlichen Ziel der Freihaltung des Grüngürtels der Stadt Graz von weiterer Baulandausweisung widersprechen, was die in Prüfung gezogene Verordnungsbestimmung ebenfalls mit Gesetzwidrigkeit belasten dürfte."

4.2. Seine Bedenken gegen den 09.08 Bebauungsplan "Pongratzgründe" der Landeshauptstadt Graz, Beschluss des Gemeinderates vom 10. Mai 2000, legte der Verfassungsgerichtshof im Prüfungsbeschluss folgender Maßen dar:

"Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen den in Prüfung genommenen Bebauungsplan im Hinblick auf die wiedergegebenen Gesetzesbestimmungen zum einen das vorläufige Bedenken, dass dieser im Falle einer Aufhebung der in Prüfung gezogenen Flächenwidmungsplanbestimmung seine gesetzlich angeordnete Deckung verliert. Zum anderen hegt der Gerichtshof gegen den Bebauungsplan 'Pongratzgründe' auch das Bedenken, dass dieser aus den oben [...] genannten Gründen auch dem Regionalen Entwicklungsprogramm der Steiermärkischen Landesregierung für die Planungsregion Graz und Graz-Umgebung widerspricht.

Schließlich hegt der Verfassungsgerichtshof auch das Bedenken, ob die Festlegung in §10 Abs3 des in Prüfung genommenen Bebauungsplanes ('Die Bauten sind maximal zweigeschossig auszuführen, die Errichtung eines ausgebauten Dachgeschosses mit einer Dachneigung von max. 45 Grad ist zulässig') der Bestimmung des STEK 2001 'Bebauung höchstens zweigeschossig - das bedeutet ein höchstens zweigeschossiges Erscheinungsbild mit einem möglichen ausgebauten Dachgeschoss oder zurückgesetzten zweiten Obergeschoss' entspricht."

5. Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz äußerte sich zum Prüfungsbeschluss folgender Maßen:

"Übereinstimmung des 3.0 Flächenwidmungsplanes mit dem Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz und Graz Umgebung:

Das Grundstück Nr. 610 KG Waltendorf liegt laut funktioneller Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes im Grüngürtel der Landeshauptstadt Graz. §3 (Ziele und Maßnahmen) Abs20 des Regionalentwicklungsprogramms für die Planungsregion Graz und Graz Umgebung lautet:

'Freihalten des Grüngürtels in der Landeshauptstadt Graz und den Nachbargemeinden von weiterer Baulandausweisung'.

Zur Beurteilung der Frage inwieweit die gegenständliche Flächenwidmungsplanausweisung dem Regionalentwicklungsprogramm widerspricht, ist vorerst auf die unterschiedliche Aussagenschärfe eines Regionalen Entwicklungsprogramms auf der einen Seite bzw. eines im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zu erlassenden Flächenwidmungsplan auf der anderen Seite einzugehen. Demgegenüber wird im Regionalen Entwicklungsprogramm nur auf Belange, die nachweislich von überörtlicher Bedeutung sind und die deshalb von den betroffenen Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich nicht ausreichend geregelt werden können eingegangen. Schon allein daraus ist ersichtlich, dass das Regionale Entwicklungsprogramm mit dem Begriff Grüngürtel nicht automatischer Weise den Grüngürtel des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz umfasst. Mit dem 'Grüngürtel' wird ein Begriff eingeführt, der im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1974 nicht enthalten ist und der auch im Regionalen Entwicklungsprogramm nicht näher definiert wird. Dies führt nun dazu, dass Nachbargemeinden von Graz in ihrem Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen entweder gar keinen Grüngürtel ausgewiesen haben oder die Freilandausweisung gleichzeitig den Grüngürtelbereich darstellt. In der Landeshauptstadt Graz wiederum umfasst der im Stadtentwicklungskonzept 1990 enthaltene 'Grüngürtel' Wald, Freiland sowie bestehende Baugebiete im Grüngürtel, wobei für diese die Aussage getroffen wurde, dass bestehende Baugebiete im Grüngürtel nicht ausgeweitet werden sollen, sondern nur Auffüllungen und Abrundungen zulässig sind und dass neben einer geringen Bodenversiegelung und einer intensiven Durchgrünung die Bebauungsdichte maximal 0,3 und eine Bebauung maximal zweigeschossig erfolgen solle.

Die Landeshauptstadt Graz geht daher davon aus, dass es sich

bei gegenständlicher Bestimmung um ein Ziel handelt und eine in §2

Zif. 15 des Regionalen Entwicklungsprogramms vorgesehene

Interpretation 'durch die Gemeinden im Rahmen der Durchführung der

örtlichen Raumplanung ... zu erfolgen hat'. Darauf weisen auch die

Erläuterungen (Seite 38) des Regionalen Entwicklungsprogramms hin

('Die Zielsetzung ... '), wonach 'die genaue Abgrenzung des

Grüngürtels ... im Zuge der örtlichen Raumplanung vorzunehmen' ist.

Eine solche genaue Abgrenzung des Grüngürtels seitens der einzelnen Gemeinden hat aber zur Voraussetzung, dass der Gesetzgeber in den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes oder allenfalls im Regionalen Entwicklungsprogramm selbst den Begriff des Grüngürtels genau bestimmt. Durch die seitens der Landeshauptstadt Graz erfolgte Miteinbeziehung von bestehenden Baugebieten in den 'Grüngürtel' ist nun, anders als in Gemeinden, deren 'Grüngürtel' keine bestehende[n] Baugebiete umfasst, auch die Bestimmung des §34 Abs2 litc des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 zu berücksichtigen, wonach ein Entschädigungsanspruch dann besteht, wenn eine als Bauland im Sinne des §23 Abs1 geeignete Grundfläche zur Gänze oder dreiseitig von Bauland umschlossen wird und dadurch, dass das umschlossene Grundstück nicht ebenfalls als Bauland ausgewiesen wird, eine Wertminderung gegenüber seinem Wert vor Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes entsteht.

Auf Seite 54 der Erläuterungen zum Regionalen Entwicklungsprogramm wird angeführt, dass die 'klare Abgrenzung und Sicherung der Funktionsfähigkeit der Erholungs- und Erlebniszone 'Grüngürtel um Graz' (siehe Regionalplan 1:50 000)' durch die Gemeinden und das Land zu erfolgen hat. Im Regionalplan 1:50 000 (Plan A) des Regionalen Entwicklungsprogramms sind Erholungs- und Erlebniszonen räumlich abgegrenzt. Das Grundstück Nr. 610 KG Waltendorf liegt nicht in einem solchen Bereich.

Diese Auslegung der Stadt Graz wird auch damit unterstrichen, als im §3 des Regionalen Entwicklungsprogramm[s] Zielsetzungen, die für eine Baulandausweisung von Grundstück Nr. 610 sprechen, enthalten sind. So sieht §3 Abs6 das 'Freihalten von für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereichen (Frischluftzubringer, klimatologische Vorbehaltsflächen) von weiterer Bebauung bzw. Ausrichtung der baulichen Nutzung und Gestaltung auf die klimatologischen Gegebenheiten' vor. Laut Karte 'Planungshinweise aus klimatologischer Sicht' des 3.0 Stadtentwicklungskonzepts liegt das gegenständliche Grundstück auf einem thermisch begünstigten, wenig inversionsgefährdeten und gut durchlüfteten Riedelrücken, mit der Planungsvorgabe einer lockeren Bebauung bei Berücksichtigung der Topographie und der Bebauungsdichte von max. 0,6. §3 Abs19 sieht die 'Vorrangige Ausrichtung des Wohnungsneubaues (...) entlang von Hauptlinien des öffentlichen Verkehrs', §3 Abs17 die 'Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem öffentlichen Verkehr (...)' vor. Der Regionalplan (Plan B) weist für gegenständliches Grundstück eine hochrangige ÖV Erschließung (der Bereich liegt jeweils in der höchsten ausgewiesenen Kategorie) aus.

Probleme mit dem Begriff 'Grüngürtel' haben den Landesverordnungsgeber offenbar dazu veranlasst, bei der Fortführung des Regionalen Entwicklungsprogramms der Planungsregion Graz und Graz-Umgebung entsprechende Klarstellungen durchzuführen. So sieht das von der Stmk. Landesregierung am 19. September 2005 beschlossene neue Regionale Entwicklungsprogramm nunmehr den Begriff Grüngürtel nicht mehr vor und spricht anstelle dessen in §5 (Vorrangzonen) Abs2 von 'Grünzonen'. Laut Regionalplan liegt Grundstück 610 KG Waltendorf nicht in einer solchen Grünzone. Die südlichen Teilbereiche von Grundstück 610 sind im Regionalplan als Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen.

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass aufgrund der unterschiedlichen Planungsschärfe zwischen Regionalem Entwicklungsprogramm einerseits bzw. örtlicher Raumplanung andererseits, der unterschiedlichen inhaltlichen Bedeutung des Begriffs Grüngürtels im Regionalen Entwicklungsprogramm 1996 und im 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz, sowie unter Berücksichtigung aller heranzuziehenden Ziele und Maßnahmen des §3 des Regionalen Entwicklungsprogramms ein Widerspruch zwischen dem 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz zum Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz und Graz Umgebung nicht vorliegt. Das wird durch das mittlerweile vorliegende fortgeführte Regionale Entwicklungsprogramm und den darin enthaltenen inhaltlichen Präzisierungen unterstrichen.

Übereinstimmung des 3.0 Flächenwidmungsplanes im Bereich des Grundstückes 610 KG Waltendorf mit dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes 1990 und der 2.09 Flächenwidmungsplanänderung 'Pongratzgründe' wurde der 09.08 Bebauungsplan 'Pongratzgründe' am 10.5.2000 beschlossen und am 31.5.2000 im Amtsblatt kundgemacht. Gegenüber dem Stadtentwicklungskonzept 1990 ist im 3.0 Stadtentwicklungskonzept 2000

insofern eine Änderung eingetreten, als anstelle von Auffüllungen und Abrundungen nunmehr 'kleinräumige Ergänzungen' des Baulandes im Grüngürtel unter Einhaltung einiger Kriterien, wie z.B Bebauungsdichte höchstens 0,3 oder eine höchstens zweigeschossige Bebauung - das bedeutet, ein höchstens zweigeschossiges Erscheinungsbild mit einem möglichen ausgebauten Dachgeschoss oder zurückgesetzten zweiten Obergeschoss - zulässig sind. Diese Ausweisung der 'Pongratzgründe' als vollwertiges Bauland wurde im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 übernommen.

Laut 3.0 Stadtentwicklungskonzept besteht der Grüngürtel der Landeshauptstadt Graz aus Wald, Freiland, sowie bestehenden Baugebieten im Grüngürtel. Diese drei Funktionen sind in der funktionellen Gliederung räumlich abgegrenzt. Demnach liegt das gegenständliche Grundstück in der Kategorie 'Bestehende Baugebiete im Grüngürtel'. Laut 3.0 Stadtentwicklungskonzept sind im Grüngürtel darüber hinaus kleinräumige Ergänzungen des Baulandes zulässig. Nachdem das Grundstück 610 bereits als bestehendes Baugebiet im Grüngürtel festgelegt war, ist daher die Nachweisführung, dass es sich dabei um eine kleinräumige Ergänzung des Baulandes handelt, obsolet, weil Bauland ja bereits vorliegt und durch den Flächenwidmungsplan 3.0 im gegenständlichen Bereich nicht vergrößert wurde.

Der Vollständigkeit halber wird auf den Begriff der Kleinräumigkeit insofern eingegangen, als dass die Stadt Graz im Rahmen der Erstellung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes davon ausgegangen ist, dass es sich dabei um eine relative Größe handelt, die im Bezug zur jeweiligen Umgebung anlassbezogen zu ermitteln ist. Diesbezüglich wurden ausführliche Kontaktionen mit der Aufsichtsbehörde (Landesregierung) durchgeführt und letztendlich diese Auffassung der Stadt Graz von der Aufsichtsbehörde bestätigt bzw. akzeptiert. Die im [Prüfungsbeschluss] angestellten Überlegungen zur Kleinräumigkeit im Zusammenhang mit §25 Abs2 Z2 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. (dort wird die zulässige Größe von unbebauten Flächen in Auffüllungsgebieten mit 3000 m2 limitiert) gehen allein schon deshalb ins Leere, weil es sich bei Auffüllungsgebieten nicht um Baugebiete, sondern um Ausnahmebestimmungen im Freiland für teilweise bebaute Bereiche, die aufgrund der Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes als Bauland nicht geeignet sind, handelt. Demgegenüber sind für das Grundstück Nr. 610 KG Waltendorf alle Baugebietsvoraussetzungen gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz erfüllt. Aufgrund seiner zentralen Lage und guten infrastrukturellen Aufschließung, insbesondere der guten ÖV Erschließung kann ein Vergleich mit Auffüllungsgebieten daher nicht angestellt werden. Zur Kleinräumigkeit wird weiters angeführt, dass die Stadt Graz mit knapp 6000 ha über die bei weitem größte Baulandfläche aller steirischen Gemeinden verfügt und daher auch diesbezüglich eine solche Interpretation nicht absolut sondern nur relativ erfolgen kann.

Das betroffene Grundstück liegt innerhalb des in Betracht zu ziehenden Grüngürtelbereichs zwischen bestehenden Wohngebieten im Westen, der Gemeindegrenze der Landeshauptstadt Graz im Osten, sowie der Waltendorfer Hauptstraße im Süden und der Ragnitzstraße im Norden [...] Dieser Bereich umfasst eine Fläche von knapp 190 ha, davon sind ca. 20 ha Wald, 8 ha Freiland und der Rest (das sind ca. 160 ha) fällt der Kategorie 'bestehende Baugebiete im Grüngürtel' zu. Das relative Flächenausmaß des ggst. Grundstück beträgt damit nur 0,6% des in Betracht gezogenen Grüngürtelbereiches. Zusätzlich ist anzuführen, dass es sich dabei um einen 30 m breiten, an ein bestehendes Baugebiet angrenzenden Streifen handelt und somit auch bei dieser Betrachtungsweise eine Kleinräumigkeit vorliegt.

Bezogen auf den im Erkenntnis VfSlg 10.839/1986 dargestellten Sachverhalt - hier handelt es sich um eine zusammenhängende geringfügige Erweiterung eines bereits bestehenden Siedlungssplitters im Bereich der 'Turmlinie Leonding' - ist festzustellen, dass es sich im Gegenstandsfall nicht um die geringfügige Erweiterung eines bereits bestehenden Siedlungssplitters handelt, sondern um ein dreiseitig von Bauland umschlossenes Grundstück und die Ausweisung dieses Grundstückes als Bauland 'Reines Wohngebiet' durchaus als im planerischen Gestaltungsspielraum gelegene kleinräumige Ergänzung zum umgebenden Bauland 'Reines Wohngebiet' angesehen werden kann.

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass ein Widerspruch zwischen dem Flächenwidmungsplan 3.0 der Landeshauptstadt Graz im Bereich des Grundstückes 610 KG Waltendorf und dem

3.0 Stadtentwicklungskonzept nicht vorliegt, weil gegenständliches Gebiet im Stadtentwicklungskonzept als bestehendes Baugebiet im Grüngürtel festgelegt worden ist und in Bezug zum funktionalen Umgebungsbereich als kleinräumig anzusehen ist.

Übereinstimmung des Bebauungsplanes 09.08 'Pongratz Gründe' mit dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz:

Zu den vom Gerichtshof geäußerten Bedenken, dass der Bebauungsplan 'Pongratzgründe' ebenfalls dem Regionalen

Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz und Graz-Umgebung widersprechen würde, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die obige zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 enthaltenen Äußerungen verwiesen.

Zu den seitens des Gerichtshofes geäußerten Bedenken, ob die im §10 Abs3 des Be

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at