jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2005/3/16 V2/05

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.03.2005

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art18 Abs2
B-VG Art139 Abs3 erster Satz
Nö ROG 1976 §1 Abs2 Z12, §15 Abs3 Z5, §22, §24
Örtliches Raumordnungsprogramm der Gemeinde Pyhra vom 30.05. und 27.09.95

Leitsatz

Gesetzwidrigkeit der Rückwidmung einer Grundfläche von Bauland in Grünland in einem örtlichen Raumordnungsprogramm; kein Vorliegen einer ursprünglich gesetzwidrigen Widmung wie nachträglich vorgebracht; Hanglage des Grundstücks keine ausreichende Begründung für den behaupteten Mangel der Baulandeigenschaft; keine Interessenabwägung in Hinblick auf die angeblich beabsichtigte Reduzierung eines Baulandüberhanges mit den Interessen des Beschwerdeführers

Spruch

Die Verordnung der Marktgemeinde Pyhra, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm erlassen wurde, Beschlüsse des Gemeinderates der Marktgemeinde Pyhra vom 30. Mai 1995 und vom 27. September 1995, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 29. November 1995, Z R/1-R-476/024, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 27. Dezember 1995 bis 12. Jänner 1996, wird insoweit als gesetzwidrig aufgehoben, als damit für das Grundstück Nr. 355, KG Heuberg, die Widmung "Grünland - Landwirtschaft" festgelegt wird.

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

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. Beim Verfassungsgerichtshof ist zur Zahl B716/03 eine Beschwerde gemäß Art144 B-VG anhängig, der folgender Sachverhalt zugrunde liegt:

1. Der Bürgermeister der Marktgemeinde Pyhra wies mit Bescheid vom 10. April 2002 ein Ansuchen des Beschwerdeführers gemäß §11 Niederösterreichische Bauordnung 1996 auf Erklärung eines

1.230 m² großen Teiles des in seinem Eigentum stehenden Grundstückes Nr. 355, KG Heuberg, zum Bauplatz ab, da die betreffende Grundfläche im geltenden Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Pyhra als "Grünland -

Landwirtschaft" gewidmet sei. Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Pyhra gab der dagegen erhobenen Berufung mit Bescheid vom 6. September 2002 keine Folge. Die Niederösterreichische Landesregierung wies die gegen diesen Bescheid wiederum erhobene Vorstellung mit dem angefochtenen Bescheid vom 1. April 2003 unter Verweis auf die Grünlandwidmung des Grundstückes ebenfalls als unbegründet ab.

2. Die auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde rügt die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG) und auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG) sowie die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung und begehrt die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides. Der in Rede stehende Teil des Grundstückes Nr. 355, KG Heuberg, sei vor Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungsprogrammes als "Bauland - Wohngebiet" gewidmet gewesen. Wesentliche Zielsetzung der bekämpften Verordnung über das örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Pyhra sei offenbar eine Reduzierung der Wohnbaulandreserveflächen gewesen; trotz dieses Zieles seien im Gemeindegebiet aber gleichzeitig zum einen Grundstücke ohne Freigabebedingungen zur Parzellierung freigegeben, zum anderen neue Aufschließungszonen mit Freigabebedingungen definiert worden. Insgesamt entstehe der Eindruck, die Gemeinde habe bestimmte Flächen in Grünland rückgewidmet, um anderen Grundstücken die Baulandwidmung verschaffen zu können. Das Grundstück Nr. 355 liege südlich der KG Pyhra unmittelbar an der Landesstraße L 5100; eine etwaige Abwasserentsorgung sei durch die Möglichkeit des Anschlusses an den unmittelbar neben dem Grundstück verlaufenden öffentlichen Kanal sichergestellt, dasselbe gelte für Elektrizität und Telefon. Die Grundfläche weise eine mäßige Hanglage auf, sei jedoch für eine Bebauung geeignet. Eine Rutschgefährdung des Hanges könne laut einem eigens erstellten baugeologischen Gutachten ausgeschlossen werden. Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke in Richtung Pyhra wiesen eine steilere Hanglage als das Grundstück des Beschwerdeführers auf; diese seien jedoch als "Bauland-Wohngebiet" gewidmet und auch bebaut. Die Baulandwidmung auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße

L 5100 reiche weiters um einige hundert Meter weiter in die Grünlandwidmung hinein als das Grundstück des Beschwerdeführers.

Weiters bringt der Beschwerdeführer vor, es sei nicht gerechtfertigt, allein aufgrund der Notwendigkeit einer Reduzierung des Baulandes ein beliebiges Grundstück in Freiland umzuwidmen. Für die Rückwidmung des Grundstückes Nr. 355 sei für die Gemeinde zum einen wesentlich gewesen, einem bestehenden Baulandüberhang entgegenzuwirken, zum anderen sei für das Grundstück keine Baulandeignung angenommen worden. Baugeologische Gutachten seien jedoch von der Gemeinde nicht eingeholt worden, und es treffe auch nicht zu, dass die Grundfläche nicht als Bauland geeignet sei; die Annahme einer topographisch ungünstigen Lage und einer steilen Hanglage sei völlig verfehlt, die angeblich nicht vorliegende Baulandeignung sei nur ein Vorwand gewesen. Die beabsichtigte Reduzierung von Bauland allein stelle aber keinen ausreichenden Grund für eine Rückwidmung in Grünland dar. Die Gemeinde habe darüber hinaus keine Interessenabwägung vorgenommen und es habe auch kein ausreichender Änderungsanlass gemäß §22 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976 für die Änderung der in Rede stehenden Verordnungsbestimmung bestanden. Die Rückwidmung der Grundfläche und der sich auf die bekämpfte Verordnungsbestimmung stützende Vorstellungsbescheid verletzten den Beschwerdeführer zudem im Gleichheits- und im Eigentumsrecht.

3. Die Niederösterreichische Landesregierung legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragt. Eine Ausgangsbasis für die Erarbeitung des neuen örtlichen Raumordnungsprogrammes 1995 der Marktgemeinde Pyhra habe für die Gemeinde die im Flächenwidmungsplan aus dem Jahr 1980 enthaltene Wohnbaulandreserve dargestellt, die in einem Ausmaß von ca. 46 ha für die Gemeinde Pyhra erhoben worden sei. Aufgrund der damaligen gesetzlichen Vorgaben habe die Gemeinde eine Reduzierung der Wohnbaulandreserveflächen sogar auf etwa die Hälfte der vorhandenen Flächen für erforderlich erachtet. Unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse der Marktgemeinde Pyhra im Nahbereich der Landeshauptstadt St. Pölten sei es schließlich gelungen, diese Reserve auf ein Maß von etwa 35 ha zu reduzieren. Unter dem Gesichtspunkt dieser Wohnbaulandreserve und einer Bauplatzgröße von 800 bis 1000 m² pro Bauplatz seien der Gemeinde, überwiegend in den drei Ballungszentren Pyhra, Heuberg und Wald, noch immer drei- bis vierhundert Bauplätze zur Verfügung gestanden. Dieser Überhang von Wohnbauland sei auch im Rahmen der Diskussion über die eingelangten Stellungnahmen bezüglich der KG Heuberg zum Ausdruck gekommen. Vom nunmehrigen Beschwerdeführer sei keine Stellungnahme zur beabsichtigten Rückwidmung seines Grundstückes abgegeben worden. Besonders landschaftliche

und infrastrukturelle Gegebenheiten z.B. im östlichen Teil des Gemeindegebietes und die oftmals schlechten örtlichen Verkehrsverbindungen zum Hauptort Pyhra hätten die Gemeinde veranlasst, Bereiche ihres Gemeindegebietes teilweise oder zur Gänze aus der Wohnbaulandwidmung heraus zu nehmen, um einerseits landschaftliche Beeinträchtigungen und andererseits Wohnbaulandsplitter mit kostenintensiven Erschließungen zu vermeiden. Der Beschwerdeführer gebe an, ein Teil seines Grundstückes Nr. 355 im Ausmaß von 1230 m² sei aufgrund eines Antrages seiner Mutter aus dem Jahr 1974 als Bauland gewidmet worden. Die Überlegung der Gemeinde, das bezughabende Grundstück aufgrund seiner bislang nicht erfolgten widmungsgemäßen Nutzung durch den Grundeigentümer in Verbindung mit seiner Lage in einem Randbereich des Baulandes für die notwendig gewordene Rückwidmung vordringlicher als andere, zentraler bzw. topografisch günstiger gelegene und für die widmungsgemäße Nutzung auch verfügbare Bereiche in Betracht zu ziehen, sei "durchaus nachvollziehbar".

4. Die Marktgemeinde Pyhra legte die Verordnungsakten vor, erstattete jedoch keine Äußerung.

II. 1. Der Verfassungsgerichtshof hat aus Anlass dieser Beschwerde am 3. Dezember 2004 beschlossen, gemäß Art139 Abs1 B-VG die Gesetzmäßigkeit der Verordnung der Marktgemeinde Pyhra, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm erlassen wurde, Beschlüsse des Gemeinderates der Marktgemeinde Pyhra vom 30. Mai 1995 und vom 27. September 1995, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 29. November 1995, Z R/1-R-476/024, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 27. Dezember 1995 bis 12. Jänner 1996, soweit damit für das Grundstück Nr. 355, KG Heuberg, die Widmung "Grünland - Landwirtschaft" festgelegt wird, von Amts wegen zu prüfen.

2. Im Einleitungsbeschluss ist der Verfassungsgerichtshof vorläufig davon ausgegangen, dass die zu B716/03 protokollierte Beschwerde zulässig ist, die belangte Behörde die in Rede stehende Verordnung bei Erlassung des angefochtenen Bescheides angewendet hat und dass auch er sie zur Beurteilung des vorliegenden Falles anzuwenden hätte.

3. Aus folgenden Gründen hegte der Verfassungsgerichtshof im Einleitungsbeschluss Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit der hiermit aufgehobenen Flächenwidmung:

"[...] Zumindest seit dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Pyhra aus dem Jahr 1980 war ein an der Landesstraße L 5100 liegender Grundstücksteil des Grundstückes Nr. 355, KG Heuberg, im Ausmaß von behauptetermaßen 1.230 m² als 'Bauland - Wohngebiet' gewidmet. Mit der in Prüfung genommenen Festlegung (des örtlichen Raumordnungsprogrammes, und damit gemäß §13 Abs2 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976 zugleich) des Flächenwidmungsplanes wurde der genannte Grundstücksteil von 'Bauland - Wohngebiet' in 'Grünland - Landwirtschaft' rückgewidmet.

[...] Aus den vorgelegten Verordnungsakten der Marktgemeinde Pyhra ergeben sich folgende, zur Beurteilung dieser Rückwidmung maßgebliche Aussagen:

[...] Im Räumlichen Entwicklungskonzept, Kapitel 'Beschreibung und Begründung der Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplans', Punkt '3. Wohnbaulandreserven - Baulandeignung' heißt es:

'Nach dem derzeitigen Flächenwidmungsplan stehen in der Marktgemeinde Pyhra 46,6 ha Wohnbaulandreserveflächen zur Verfügung. [...] Dem Bestand von 46,6 ha steht die Baulandbedarfsprognose für die nächsten 10 Jahre von 23,7-26,9 ha gegenüber [...]. Der derzeit rechtskräftige Bestand von 46,6 ha müßte also um mindestens 20 ha reduziert werden, um der Empfehlung von 23,7-26,9 ha zu entsprechen. Eine derart massive Reduktion macht eine Umverteilung und Neugestaltung der Reserveflächen in den einzelnen Katastralgemeinden notwendig [...].

[...]

Um die Reserveflächen zu reduzieren und neu zu gestalten, ist es wegen der Differenziertheit der einzelnen Ortschaften notwendig, jede einzelne Ortschaft auf ihre Baulandeignung hin zu prüfen. Die Beurteilung der Baulandeignung und die Einwohnerzahl der Katastralgemeinde bilden die Grundlage der Aufteilung der Wohnbaulandreserveflächen in der Marktgemeinde Pyhra [...].'

[...] Die Berechnung des theoretischen Bedarfswertes der Wohnbaulandreservefläche im oben [...] genannten Kapitel ergab für die KG Heuberg 11,9% des theoretischen Bedarfs an Wohnbaulandreservefläche der Gesamtgemeinde Pyhra, dh. umgerechnet 3,0 ha.

Die Beurteilung der 'Baulandeignung Gesamtbewertung' ergab für die KG Heuberg auf einer fünfstufigen Bewertungsskala insgesamt den besten Wert 'sehr gut'.

[...] Unter Punkt 'Siedlungsbegrenzende Böschungen und Hanglagen' wird weiters ua. folgendes ausgeführt:

'[...] Böschungen, Geländekanten, Gräben usw., sind für Wohnbaulandreserveflächen ungeeignet und stellen daher wichtige Siedlungsgrenzen dar. Ein Beispiel für eine steile Geländekante ist die Böschung im Osten von Heuberg, die sich nach Süden bis zum Talboden der Perschling erstreckt. Die Baulandgrenze in der Katastralgemeinde Heuberg sollte aus diesem Grund nur bis zum Böschungsfuß reichen. Eine Bebauung der Böschung wäre technisch problematisch und ist aus der Sicht des Orts- und Landschaftsbildes unbedingt abzulehnen. Die Ausweisung von Wohnbauland sollte auch auf topografisch exponierten Stellen (windige Hügelrücken, z.B.: der Siedlungsrand im Westen von Pyhra; feuchte Talsohlen, z.B.: die extrem feuchte Talsohle des Burbachs) vermieden werden.

[...]'

[...] Das Kapitel 'Begründungen aller wesentlichen Abänderungen gegenüber dem bisher gültigen Flächenwidmungsplan' trifft hinsichtlich der KG Heuberg folgende Aussagen:

'Baulandeignung

Sehr gut

Wohnbaulandreservefläche in ha

Bestand: 4,5

Theoretischer Bedarf: 3,0

Entwurf zum Flächenwidmungsplan: 2,5

Ausgangssituation und Begründung der Änderungen:

Der Bereich Pyhra-Heuberg weist die mit Abstand beste Baulandeignung im gesamten Gemeindegebiet auf. Die beiden Ortschaften sind bereits zusammengewachsen und nur gemeinsam zu betrachten.

In Heuberg sind bei einem theoretischen Bedarf von 3,0 ha zwar nur 2,5 ha an Wohnbaulan[d]reservefläche ausgewiesen, der deutliche Überhang an unbebautem Wohnbauland in der KG Pyhra kompensiert die fehlenden 5.000 m².

Die Bereiche, die in Grünland rückgewidmet werden, liegen v. a. topografisch sehr ungünstig: Heuberg wird im Westen von einer sehr steilen Böschung begrenzt, die im derzeit noch rechtskräftigen Flächenwidmungsplan zur Gänze im Bauland liegt. Eine Rückwidmung in diesem Bereich verhindert eine landschaftlich störende Bebauung der Böschung bzw. der anschließenden Terrasse. Die Rückwidmung an der Straße nach Auern (L 5101) soll eine mögliche Zersiedlung in diesem Bereich einschränken. Die Rückwidmungen an der L 5100 (Straße nach Nützling) ist [sind] ebenfalls durch die steile Hanglage begründet.

Durch die Wohnbaulandneuwidmung im Südwesten von Heuberg wird eine effiziente (beidseitige) Erschließung (vorhandene technische Infrastruktur, vorhandene Verkehrserschließung) dieser Siedlung erreicht. Das Landschaftsbild wird durch diese Neuwidmung, die nach Süden und Westen von Wald begrenzt wird, nicht gestört. Ein gemeinsames Parzellierungskonzept soll zu einer möglichst wirtschaftlichen Erschließung der Reservefläche beitragen.'

Zur KG Pyhra heißt es hier ua:

'[...]

Wie schon im Räumlichen Entwicklungskonzept mehrfach erläutert, weist der Hauptort Pyhra die mit Abstand beste Baulandeignung und die weitaus größte Nachfrage nach Wohnbauland auf. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, das Ausmaß der derzeit bestehenden Reserveflächen, das deutlich über dem theoretischen Bedarf liegt, nicht zu reduzieren.

[...]

Die Festwiese zwischen Pyhra und Heuberg ist für langfristige Siedlungserweiterungen unter Berücksichtigung der optimalen Ausnutzung der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen, der besten Baulandeignung im Gemeindegebiet, sowie der Anforderungen des Landschaftsschutzes vorgesehen. [...]'

[...] In der Baulandflächenbilanz des Entwurfes zum Flächenwidmungsplan wird ua. folgendes festgestellt:

'[...] Nach dem Entwurf zur Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes sind im gesamten Gemeindegebiet 35 ha als Wohnbaulandreservefläche [...] ausgewiesen. Das Ausmaß der geplanten Wohnbaulandreserveflächen liegt damit um 11.6 ha unter dem Wert, der im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ausgewiesen ist.

Die größten Wohnbaulandreserveflächen nach der Überarbeitung liegen in den K.G's Pyhra, Wald, Heuberg und Getzersdorf.

Diese Verteilung entspricht der Tatsache, daß der Bereich Pyhra - Heuberg aufgrund der vorhandenen infrastrukturellen und wirtschaftsstrukturellen Einrichtungen den Hauptsiedlungsraum der Gesamtgemeinde darstellt und die mit Abstand beste Baulandeignung aufweist. Die Ausweisung der größten Baulandreserven in Pyhra/Heuberg soll in Zukunft die Funktion von Pyhra im 'Zentrale Orte Raumordnungsprogramm' als 'allgemeiner Standort für zentrale Einrichtungen' stärken. [...]'

[...] Eine schriftliche Anfrage des Beschwerdeführers hinsichtlich der Gründe für die Rückwidmung der in Rede stehenden Grundfläche beantwortete die Marktgemeinde Pyhra folgendermaßen:

'[...]

Allgemeine Begründungen für diese Änderung der Widmungsart:

Der gegenständliche Bereich liegt im Südosten der Ortschaft Heuberg an der Landesstraße (L 5100) nach Nützling. Unmittelbar an der Landesstraße liegt eine Geländekante, ab der ein starker Anstieg in Richtung Nordosten erfolgt. Weiters handelt es sich bei den hier bestehenden und als Bauland gewidmeten, bebauten Grundstücken .8, .9, .10, 360/1, [die nordwestlich des Grundstücks des Beschwerdeführers liegen] u.a. um einen Wohnbaulandsplitter, der aufgrund der Topographie und der isolierten Lage im Siedlungsverband eine ortsstrukturelle Fehlentwicklung darstellt. Die Wohnbaulandwidmung wurde somit auf den zum Zeitpunkt der Überarbeitung des 'Örtlichen Raumordnungsprogrammes 1994' vorhandenen Baubestand 'eingefroren', um ein weiteres Ausufern der Siedlungstätigkeit in diesem siedlungsstrukturell ungünstig und landschaftlich sensibel gelegenen Bereich zu verhindern. Es wurde nicht nur ein Teil der Parz. Nr. 355, sondern auch die ebenfalls noch unbebauten Parzellen Nrn. 361/1 und 361/2 in diesem Bereich zurückgewidmet. Bei Besprechungen im Zuge der Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde weiters mehrmals über eine eventuelle Rutschgefährdung dieses Grundstückes anhand der vorhandenen Geländeausbildung diskutiert. Rutschgefährdete Flächen stellen einen Ausschließungsgrund für Baulandwidmung gemäß §15 Abs3 Z3 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 i.d.g.F. dar. Geologische bzw. bodentechnische Gutachten für den konkreten Bereich lagen zum Zeitpunkt der Überarbeitung des Raumordnungsprogrammes allerdings nicht vor.

Planliche bzw. textliche Begründungen in den Unterlagen zum 'Örtlichen Raumordnungsprogramm [...] 1994':

a) Nach dem 'Erläuterungsbericht zum örtlichen Raumordnungsprogramm, Räumliches Entwicklungskonzept', wird der Bereich der Parz. Nr. 355 (KG Heuberg) in der Plandarstellung 'Grenzen und Beschränkungen der Siedlungsentwicklung' als 'Siedlungsbegrenzende Böschung und Hanglage' ausgewiesen [...].

Im textlichen Teil des 'Räumlichen Entwicklungskonzeptes' wird [...] diese Festlegung folgendermaßen begründet:

Böschungen, Geländekanten, Gräben usw., sind für Wohnbaulandreserveflächen ungeeignet und stellen daher wichtige Siedlungsgrenzen dar. Ein Beispiel für eine steile Geländekante ist die Böschung im Osten von Heuberg, die sich nach Süden bis zum Talboden der Perschling erstreckt. Die Baulandgrenze in der KG Heuberg sollte aus diesem Grund nur bis zum Böschungsfuß reichen. Eine Bebauung der Böschung wäre technisch problematisch und ist aus der Sicht des Orts- und Landschaftsbildes unbedingt abzulehnen.

b) Im Kapitel 'Begründungen aller wesentliche Änderungen gegenüber dem bisher gültigen Flächenwidmungsplan' des 'Räumlichen Entwicklungskonzeptes' wird die Änderung [...] ebenfalls behandelt:

Die Rückwidmung an der Landesstraße L 5100 (Straße nach Nützling) ist ebenfalls durch die steile Hanglage begründet.

'Wertminderung' für das betroffene Grundstück durch die Widmungsänderung:

Zu dem im Auskunftsersuchen [...] angeführten 'erheblichen Vermögensnachteil (Minderung des Verkehrswertes)', den die Rückwidmung für den Grundeigentümer darstelle, sei noch Folgendes angemerkt: Im §24 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 i.d.g.F. ist geregelt, dass die Gemeinde - unter gewissen Voraussetzungen - im Falle der Rückwidmung eine[r] Fläche von Bauland in Grünland dem Grundeigentümer 'vermögensrechtliche Nachteile' zu ersetzen hat.

Als 'vermögensrechtliche Nachteile' gelten ausschließlich:

a) die Aufwendungen, die der Grundeigentümer oder mit seiner Zustimmung ein Dritter im Vertrauen auf die Bebaubarkeit der Grundfläche für deren Baureifmachung getätigt hat und

b) die Minderung jenes Wertes der Grundfläche, der einem vorangegangenen Erwerbsvorgang (Kauf, Tausch, Erbteilung u.dgl.) konkret zugrunde gelegt worden war, soweit dieser den ortsüblichen Wert zum Zeitpunkt des Erwerbsvorganges nicht überstiegen hat.

c) entrichtete Aufschließungs- und Infrastrukturabgabe (bis zur Höhe der Aufschließungsabgabe).

Die durch die Rückwidmung einer Fläche erfolgte Minderung eines (theoretischen oder subjektiven) Verkehrswertes ist nicht entschädigungspflichtig.

Dieser 'Verkehrswert' müsste vom Eigentümer durch einen, während der aufrechten Baulandwidmung erfolgten, konkreten Erwerbsvorgang (Kauf, Tausch, Erbteilung u.dgl.) nachgewiesen werden.

[...]'

[...] Die im Nordwesten an das Grundstück des Beschwerdeführers angrenzenden, entlang der L 5100 liegenden Grundstücke Nrn. 360/1, 360/2 und .10 sind im bekämpften Flächenwidmungsplan als 'Bauland - Wohngebiet' gewidmet und bebaut. Die gegenüber dem Grundstück des Beschwerdeführers gelegenen Grundstücke entlang der L 5100 sind als 'Bauland - Sondergebiet Schule' bzw. als 'Grünland Spiel- und Sportanlage' gewidmet. Der südöstlich an das Grundstück des Beschwerdeführers angrenzende Bereich trägt die Widmung 'Grünland - Landwirtschaft'.

Durch die Lage des Grundstückes unmittelbar an der Landesstraße L 5100 ist dieses unzweifelhaft durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Nach den unwidersprochen gebliebenen Angaben des Beschwerdeführers dürften auch sonstige für die Versorgung erforderliche Einrichtungen, wie die Möglichkeit des Anschlusses an den öffentlichen Kanal, Stromleitung und Telefonleitung vorhanden sein.

[...] Die Rechtmäßigkeit der Rückwidmung einer Baufläche hängt - wie der Verfassungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung aus dem Gleichheitssatz ableitete - davon ab, ob ihr eine entsprechende, auf die konkrete Fläche bezogene Grundlagenforschung vorangegangen ist und ob die gebotene Interessenabwägung in ausreichendem Maße vorgenommen wurde (vgl. dazu z.B. VfSlg. 13.282/1992, 14.643/1996, 15.853/2000, VfGH vom 28. Februar 2004, V127/03). Die Auswahl der für eine Rückwidmung in Betracht kommenden Grundstücke hat dabei nach sachlichen Kriterien zu erfolgen. Die genannten Interessen sind im Falle der Umwidmung nur soweit zu berücksichtigen, als sie durch Entschädigungsregelungen raumordnungsrechtlich nicht gesondert behandelt und abgegolten werden (vgl. VfSlg. 13.282/1992).

Im genannten Erkenntnis VfSlg. 13.282/1992 (mwH) leitete der Verfassungsgerichtshof aus dem Gleichheitssatz ab, dass die Verringerung des Baulandes zwar in Anbetracht neuer, legitimer planerischer Zielsetzungen an sich einen zulässigen Grund für eine Flächenwidmungsänderung bilden möge. Die Auswahl der für eine Rückwidmung in Betracht kommenden Liegenschaften habe aber auch in diesem Zusammenhang nach sachlichen Kriterien zu erfolgen. Auch bei einer an sich als notwendig angesehenen Reduzierung des Baulandes sei (wie in VfSlg. 9975/1984 und 10.277/1984 zum Tiroler Raumordnungsrecht ausgeführt wurde) davon auszugehen, dass diese Notwendigkeit 'es allein (noch) nicht rechtfertigt, ein beliebiges Grundstück ... in Freiland zu widmen', sondern die bisherige Widmungsart und Nutzung zu den bei der Bestandsaufnahme bedeutsamen Gegebenheiten gehören und entsprechend zu berücksichtigen sind. Ferner hat es der Gerichtshof auch in VfSlg. 13.282/1992 für geboten erachtet, die Auswahl der für eine Umwidmung von Bauland in Grünland in Betracht kommenden Grundstücke auf eine entsprechende Grundlagenforschung und eine die Interessen der bisherigen Baulandeigentümer mitberücksichtigende Interessenabwägung zu stützen.

[...] Die genannten Voraussetzungen dürften nach der vorläufigen Auffassung des Gerichtshofes bei der Umwidmung des in Rede stehenden Teiles des Grundstückes Nr. 355, KG Heuberg, nicht vorgelegen haben. Nach der - im Allgemeinen sehr ausführlichen - Grundlagenforschung und den Erläuterungen zur Erlassung des örtlichen Entwicklungskonzeptes hat es den Anschein, dass der Gemeinderat der Marktgemeinde Pyhra die Rückwidmung der konkreten Grundfläche ausschließlich auf das Argument des zu reduzierenden Baulandüberhanges und der angenommenen steilen Hanglage des Grundstückes gestützt hat [...].

[...] Was die mangelnde Baulandeignung infolge Hanglage betrifft, hegt der Gerichtshof jedoch Zweifel, ob der Gemeinderat hierbei von den tatsächlichen Verhältnissen in Bezug auf den konkreten Teilbereich des Grundstückes Nr. 355 ausgegangen ist. Wie sich aus einer vom Beschwerdeführer vorgelegten Fotodokumentation ergibt, dürfte der unmittelbar an der Straße gelegene Teil des Grundstückes zwar eine mäßige Hanglage aufweisen, die mangelnde Baulandeignung iSd §15 Abs3 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976 daraus jedoch nicht ableitbar sein. Zumindest das anscheinend mit einem Wohnhaus bebaute Nachbargrundstück Nr. 360/1 dürfte eine ähnliche Hanglage aufweisen; aus welchem Grund das eine Grundstück bei annähernd gleichen Standortbedingungen die Baulandeigenschaft besitzen sollte, das andere jedoch nicht, ist dem Gerichtshof vorläufig nicht einsichtig. Ein vom Beschwerdeführer vorgelegtes baugeologisches Gutachten kommt weiters zu dem Schluss, dass auch eine Rutschgefährdung der in Rede stehenden Grundfläche ausgeschlossen werden kann; aus der oben [...] wiedergegebenen schriftlichen Anfragebeantwortung der Gemeinde Pyhra an den Beschwerdeführer ergibt sich einerseits, dass im Zuge der Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogrammes 'mehrmals über eine eventuelle Rutschgefährdung dieses Grundstückes [...] diskutiert' worden sei; andererseits gibt der Gemeinderat zu, dass ihm keine geologischen bzw. bodentechnischen Gutachten für den konkreten Bereich vorliegen, aus welchen eine mangelnde Baulandeignung der Fläche zu erschließen gewesen wäre. Die bloße Berufung des Gemeinderates auf eine 'steile Hanglage' vermag nach der vorläufigen Meinung des Gerichtshofes die Rückwidmung nicht zu begründen.

[...] Schließlich dürfte das Argument der Verringerung des Baulandüberhanges in der Gesamtgemeinde allein die Rückwidmung gerade dieses Grundstücksteiles in Grünland nicht rechtfertigen (vgl. z.B. VfSlg. 9975/1984, 10.277/1984 und VfGH vom 23. Februar 2004, V117/03); dazu kommt, dass der Gemeinderat in der bekämpften Verordnung gleichzeitig wiederum großflächige Widmungen in 'Bauland - Wohngebiet Aufschließungszone' sowohl in der KG Pyhra, als auch in der KG Wald und der KG Heuberg vorgenommen hat, was der Intention der für die Rückwidmung herangezogenen Begründung - Reduzierung von Baulandüberhang - jedenfalls zuwiderzulaufen scheint. Ein der Flächenwidmungsplanänderung insgesamt zugrunde liegendes Gesamtkonzept ist dem Verfassungsgerichtshof vorläufig nicht erkennbar. Wenn darüber hinaus der 'Bereich Pyhra - Heuberg aufgrund der vorhandenen infrastrukturellen und wirtschaftsstrukturellen Einrichtungen den Hauptsiedlungsraum der Gesamtgemeinde darstellt', die KG Heuberg im Räumlichen Entwicklungskonzept hinsichtlich der Baulandeignung insgesamt als 'sehr gut' bewertet wird, der Gemeinderat gleichzeitig neue Baulandflächen - selbst in der KG Heuberg - widmet, und im bekämpften Flächenwidmungsplan für die genannte KG eine Baulandreservefläche von 2,5 ha bei einem darüber liegenden, theoretisch errechneten Bedarf von 3,0 ha ausgewiesen ist, so hegt der Gerichtshof hinsichtlich der konkreten Rückwidmung in der KG Heuberg das Bedenken, dass der Gemeinderat diese nicht im Hinblick auf eine insgesamt beabsichtigte Verringerung der Baulandreservefläche, sondern nur zum Zweck einer beabsichtigten Umverteilung der Reserveflächen vorgenommen haben dürfte. Die frühere Widmung des in Rede stehenden Grundstücksteiles als 'Bauland - Wohngebiet' dürfte aber keine gesetzwidrige Planung gewesen sein, deren Korrektur im Sinne einer gesetzmäßigen Festlegung zulässig wäre (vgl. z.B. VfSlg. 12.555/1990); selbst wenn die vom Gemeinderat im Zuge der Widmungsfestlegung angestellten Überlegungen für eine erstmalige Widmung des Grundstücks Nr. 355 ausreichend gewesen sein mögen, so ist nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. z.B. VfSlg. 14.501/1996 mwN) doch in jenen Fällen, in denen sich der Gemeinderat bei Erlassung eines Flächenwidmungsplanes unter mehreren im Rahmen seines Planungsermessens offen stehenden Möglichkeiten für eine bestimmte Lösung entschieden hat, eine Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht schon dann zulässig, wenn der Gemeinderat in der Folge zur Auffassung gelangt, dass eine andere Widmung die bessere (gewesen) wäre. Die Voraussetzungen zur Widmungsänderung der in Rede stehenden Grundfläche dürften daher zum Zeitpunkt der Verordnungserlassung insgesamt nicht vorgelegen sein; dazu kommt auch noch, dass dem Gerichtshof vorläufig keine hinreichende, sich aus der Grundlagenforschung oder den Erläuterungen zur bekämpften Verordnung ergebende Abwägung der öffentlichen Interessen der angeblich beabsichtigten Reduzierung eines Baulandüberhanges mit den Interessen des Beschwerdeführers an der Beibehaltung der Baulandwidmung erkennbar ist. Auf Grund der zum

Zeitpunkt der Umwidmung bestehenden - im vorliegenden Fall nicht zu einer Entschädigung der Wertminderung führenden - Entschädigungsregelungen des §24 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976 wäre eine Interessenabwägung aber jedenfalls notwendig gewesen (vgl. VfSlg. 13.282/1992).

Die in Prüfung genommene Rückwidmung dürfte daher insgesamt mit Gesetzwidrigkeit behaftet sein."

4. Zum Prüfungsumfang führte der Verfassungsgerichtshof im Einleitungsbeschluss Folgendes aus:

"Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs (vgl. z.B. VfSlg. 13.887/1994) erfordert es das Rechtsstaatsprinzip, dass der Rechtsunterworfene die Rechtslage aus der planlichen Darstellung eindeutig und unmittelbar - also ohne Heranziehen des Grenzkatasters - feststellen können muss. Mit der bekämpften Flächenwidmungsplanänderung wurde ein - im geltenden Flächenwidmungsplan planlich nicht abgrenzbarer - Teilbereich des Grundstückes Nr. 355, KG Heuberg, von 'Bauland - Wohngebiet' in 'Grünland - Landwirtschaft' rückgewidmet. Aufgrund der mangelnden Abgrenzbarkeit der betreffenden Fläche in der planlichen Darstellung und der daraus resultierenden mangelnden Erkennbarkeit des Aufhebungsumfanges im Falle einer Verordnungsaufhebung aus dem Flächenwidmungsplan selbst war es erforderlich, über die im Beschwerdefall präjudizielle Widmung hinaus die Widmung des gesamten Grundstückes Nr. 355 in Prüfung zu ziehen, wiewohl sich die oben dargestellten Bedenken des Gerichtshofes nur auf die durch die bekämpfte Verordnung vorgenommene Rückwidmung von 'Bauland - Wohngebiet' in 'Grünland - Landwirtschaft' beziehen."

5. Die Marktgemeinde Pyhra erstattete im Normenprüfungsverfahren eine Äußerung, in der sie den Bedenken des Gerichtshofes im Einleitungsbeschluss entgegentritt und beantragt, die in Prüfung genommene Widmung nicht als gesetzwidrig aufzuheben.

6. Die Niederösterreichische Landesregierung legte im Verordnungsprüfungsverfahren den bezughabenden Verordnungsakt vor, verzichtete jedoch auf die Abgabe einer Äußerung.

III. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die vorläufigen Annahmen des Gerichtshofes, dass das Beschwerdeverfahren, das Anlass zur Einleitung des Verordnungsprüfungsverfahrens gegeben hat, zulässig ist, und dass der Verfassungsgerichtshof die in Prüfung genommene Verordnungsbestimmung bei seiner Entscheidung über die Beschwerde anzuwenden hat, haben sich als zutreffend erwiesen.

2.1. Auch die vorläufigen Bedenken des Gerichtshofes gegen die Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Pyhra, Beschlüsse des Gemeinderates vom 30. Mai 1995 und vom 27. September 1995, soweit damit für das Grundstück Nr. 355, KG Heuberg, die Widmung "Grünland - Landwirtschaft" festgelegt wird, treffen zu:

Die Niederösterreichische Landesregierung ist den im Einleitungsbeschluss geäußerten Bedenken des Gerichtshofes gegen die Rückwidmung der in Rede stehenden Grundfläche nicht entgegengetreten.

Die Marktgemeinde Pyhra bringt - nach weitwendigen Ausführungen im Hinblick auf allgemeine, in der Grundlagenforschung zum örtlichen Raumordnungsprogramm 1995 angestellte Überlegungen - hinsichtlich der konkreten Rückwidmung vor, die Landesstraße L 5100 sei insoweit eine Grenze des Siedlungsbereiches der KG Heuberg, als nordöstlich dieser Straße aus Sicht des Landschaftsbildes "an sich keine Bebauung stattfinden sollte". Aus der Sicht der Erhaltung des Landschaftsbildes hätte die im Jahr 1980 vorgenommene Widmung diverser Grundstücke nordöstlich der L 5100 gar nicht durchgeführt werden dürfen, die damalige Widmung und Planung sei nach Auffassung der Gemeinde rechtswidrig gewesen; deshalb seien alle in diesem Bereich liegenden unbebauten Grundstücke rückgewidmet worden. Aufgrund der Interessenabwägung gegenüber den Liegenschaftseigentümern bereits bebauter Grundstücke seien diese Grundstücke jedoch im Bauland-Wohngebiet belassen worden, wiewohl die bestehenden Baulichkeiten auf diesen Grundstücken "eigentlich nicht in das Landschaftsbild" passten. Die Rückwidmung des Grundstückes Nr. 355 sei daher nicht nur erfolgt, da die Fläche rutschgefährdet sei und als Bauland nicht verwendet werden dürfe, sondern "teilweise auch im Zusammenhang damit", dass sich aus §15 Abs3 Z5 NÖ ROG ergebe, dass "Hanglagen als solches nicht besonders geeignet für Bauland" seien, vor allem aber, weil es sich im gegenständlichen Fall aus der Sicht des Landschaftsbildes um eine naturräumliche Grenze eines Siedlungsgebietes handle. Das dem Grundstück Nr. 355 gegenüberliegende Gebiet sei als "Bauland-Sondergebiet Schule" gewidmet, daher seien die rundum liegenden Grundstücke "in Entsprechung des üblichen Siedlungsraumes und auch der Notwendigkeit, dass eine landwirtschaftliche Fachschule in gewissem Sinn von Grünland umgeben" sei, als Grünland gewidmet. Richtig sei,

dass für das Grst. Nr. 355 keine geologischen Proben vorlägen; die Hanglage bedinge allerdings eine sehr schlechte Baulandeignung, "und zwar einerseits für den Bauherrn, andererseits auch aus der Sicht des Naturraumes und des Landschaftsbildes". Da die Siedlungsstruktur in der KG Heuberg nordöstlich der L 5100 schlecht sei, sei deren Aufrechterhaltung "auch nicht richtig"; bei dem Grundstück mit Böschung bzw. Hanglage handle es sich um "sehr schlechtes Bauland", weshalb "auch unter Berücksichtigung der Interessen des Liegenschaftseigentümers" eine Grünlandwidmung vorgenommen werden musste. Im vorliegenden Fall stehe zweifelsfrei fest, dass aufgrund der durchgeführten Grundlagenforschung eine Reduktion der vorhandenen Bauland-Flächen durchgeführt werden musste, sodass "unter Anwendung sachlicher Kriterien aus der Sicht des Gleichheitssatzes" eine Rückwidmung möglich sei; die Grundlagenforschung habe ergeben, dass die seinerzeitige Baulandwidmung des Grst. Nr. 355 aufgrund einer gesetzwidrigen Planung erfolgt sei; die Korrektur in Grünland-Landwirtschaft sei daher rechtlich zulässig. Die Gemeinde sei nach sachlichen Kriterien gegenüber den Interessen aller Baulandeigentümer, insbesondere auch gegenüber dem Eigentümer des Grst. Nr. 355, und auch unter Berücksichtigung des §24 NÖ ROG 1976 vorgegangen. Es sei zunächst unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Marktgemeinde Pyhra im Nahbereich der Landeshauptstadt St. Pölten erwirkt worden, dass die wesentlich größere Baulandreduktion aufgrund der steigenden Bevölkerungsprognose deutlich gemildert worden sei, es seien die gesetzlichen Bestimmungen beachtet und eine Zersiedelung verhindert worden, gleichzeitig sei auf das Orts- und Landschaftsbild Bedacht genommen und es seien strukturierte Siedlungen in geschlossenen Ortschaften mit Schwergewicht auf die "guten Baulandgründe" vorgesehen worden, dies jedoch auch unter Berücksichtigung der bestehenden Ortsteile mit "schlechten" Baulandgebieten. Im Sinne des Gleichheitsgrundsatzes und der gesetzlichen Vorgaben sei darauf Bedacht genommen worden, dass "Planungsfehler oder schlechte Planungen" ausgeglichen und daher Liegenschaften mit sehr schlechten Baulandeigenschaften "unter Abwägung entsprechender Interessen" rückgewidmet wurden. Im gegenständlichen Fall habe eine Rückwidmung vorgenommen werden müssen, da sich das Grst. Nr. 355 an einer natürlichen Siedlungsgrenze am Ortsbeginn befinde und nicht nur aufgrund der Möglichkeit einer Rutschgefährdung, sondern auch aus der Sicht des Landschaftsbildes nicht als Bauland-Wohngebiet geeignet sei.

Die Ausführungen der Gemeinde Pyhra vermögen die Bedenken des Gerichtshofes gegen die in Prüfung genommene Rückwidmung jedoch letztlich nicht zu beseitigen. Dies aus folgenden Gründen:

Die Gemeinde ist der Annahme des Gerichtshofes im Einleitungsbeschluss, dass die Rückwidmung der konkreten Grundfläche zum Zeitpunkt der Erstellung des örtlichen Raumordnungsprogrammes 1995 nur auf das Argument des zu reduzierenden Baulandüberhanges und der angenommenen steilen Hanglage des Grundstückes gestützt wurde, nicht entgegengetreten. Das erst im Verordnungsprüfungsverfahren "nachgereichte" Argument der angeblichen Korrektur einer ursprünglich gesetzwidrigen Planung im Hinblick auf das Landschaftsbild überzeugt den Gerichtshof nicht: Zum einen findet sich in den vorgelegten Verordnungsakten kein Hinweis darauf, dass der Gemeinderat bereits zum Zeitpunkt der Rückwidmung von einer gesetzwidrigen Fehlplanung im Hinblick auf das Landschaftsbild ausgegangen wäre, weshalb schon dem Erfordernis des Vorliegens sämtlicher Entscheidungsgrundlagen zum Zeitpunkt der Verordnungserlassung nicht Genüge getan ist; zum anderen kann nach Ansicht des Gerichtshofes im konkreten Zusammenhang aber auch dem allgemeinen Leitziel der Erhaltung und Pflege des Landschafts- und Ortsbildes in §1 Abs2 Z12 NÖ ROG 1976 in der zum Zeitpunkt der Verordnungserlassung geltenden Fassung angesichts der Tatsache, dass auf den Nachbargrundstücken bereits teilweise Bauwerke errichtet wurden, nicht die Bedeutung beigemessen werden, dass es sich bei der Baulandwidmung des in Rede stehenden Grundstücksteiles um eine gesetzwidrige Widmung gehandelt hätte. Dass die "Baulichkeiten auf den Grundstücken 360/1 und 360/2" nach Ansicht der Gemeinde "eigentlich nicht in das Landschaftsbild" passen, vermag daran nichts zu ändern. Der Gerichtshof geht vielmehr davon aus, dass die Gemeinde Pyhra bloß zugunsten der Umverteilung von Baulandreserveflächen - wie sie selbst im Normenprüfungsverfahren erneut vorbringt - von der Baulandwidmung des Grst. Nr. 355 Abstand nehmen wollte; die - außerdem nur nachgereichte - Berufung auf eine gesetzwidrige Widmung, deren Korrektur nach der Judikatur des Gerichtshofes zulässig wäre, erachtet der Verfassungsgerichtshof jedoch im vorliegenden Zusammenhang nicht als tauglich. Vielmehr ist in jenen Fällen, in denen sich der Gemeinderat bei Erlassung eines Flächenwidmungsplanes unter mehreren im Rahmen seines Planungsermessens offen stehenden Möglichkeiten einmal für eine bestimmte Lösung entschieden hat, nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. z.B. VfSlg. 14.501/1996 mwN) eine Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht schon dann zulässig, wenn der Gemeinderat in der Folge zur Auffassung gelangt, dass eine andere Widmung die bessere (gewesen) wäre.

Hinsichtlich des bereits im Verordnungsakt aufscheinenden Argumentes der "steilen Hanglage" des Grst. Nr. 355 ist weiters Folgendes zu sagen:

In Anbetracht der Tatsache, dass der Gemeinde, wie sie - im Verordnungsprüfungsverfahren erneut - selbst ausführt, keine geologischen bzw. bodentechnischen Gutachten für den konkreten Bereich vorliegen, welche auf eine mangelnde Baulandeignung der Grundfläche hätten schließen lassen können, durfte der Gemeinderat die Rückwidmung nicht mit einer bloßen Berufung auf die "steile Hanglage" der Grundfläche und dem Argument, dass "mehrmals über eine eventuelle Rutschgefährdung dieses Grundstückes [...] diskutiert" worden sei, begründen. Auch aus der von der Gemeinde im Verordnungsprüfungsverfahren abgegebenen Äußerung lässt sich nicht nachvollziehen, weshalb bei annähernd gleichen Standortbedingungen das Grundstück des Beschwerdeführers keine Baulandeigenschaft besitzen sollte, während die Baulandeigenschaft für das Nachbargrundstück bejaht wird.

Auch das Argument der Verringerung des Baulandüberhanges in der Gesamtgemeinde vermag aber - für sich genommen - die Rückwidmung gerade des konkreten Grundstücksteiles nicht zu rechtfertigen. Der Gemeinderat hat in der in Rede stehenden Verordnung sowohl in der KG Pyhra, als auch in der KG Wald und der KG Heuberg gleichzeitig wiederum großflächige Widmungen in "Bauland - Wohngebiet Aufschließungszone" vorgenommen. Der Intention der Reduzierung von Baulandüberhang läuft diese Vorgangsweise jedenfalls zuwider; die Gemeinde hat damit nämlich im Ergebnis keine Verringerung des Baulandes, sondern nur eine Umverteilung der Reserveflächen vorgenommen; sie selbst bringt im Verordnungsprüfungsverfahren sogar vor, dass dem örtlichen Raumordnungsprogramm 1995 der Gedanke der "Umverteilung und Neugestaltung der Reserveflächen" zugrunde lag. Ein der Flächenwidmungsplanänderung insgesamt zugrunde liegendes Gesamtkonzept ist dem Gerichtshof dabei aber nach wie vor nicht ersichtlich; den bloßen Hinweis auf das "Konzept einer gewissen Reduktion der Baulandflächen mit einer gleichzeitigen sinnvollen Siedlungsentwicklung mit entsprechendem Orts- und Landschaftsbild" erachtet der Gerichtshof im vorliegenden Zusammenhang - angesichts des massiven Eingriffes in das Vertrauen des Grundeigentümers auf die verbindliche Festlegung der Baulandwidmung durch eine Rückwidmung - aber nicht als ausreichend, um die Gesetzmäßigkeit der in Rede stehenden Widmungsmaßnahme zu begründen.

Schließlich ist der hiermit aufgehobenen Bestimmung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Pyhra auch aus dem Grund Gesetzwidrigkeit anzulasten, da der Gemeinderat bei der Grundstücksauswahl auch keine Abwägung der öffentlichen Interessen der angeblich beabsichtigten Reduzierung eines Baulandüberhanges mit den Interessen des Beschwerdeführers an der Beibehaltung der Baulandwidmung des konkreten Grundstückes vorgenommen hat. Der Hinweis der Gemeinde Pyhra im Normenprüfungsverfahren, dass im Hinblick auf das Vorliegen von "sehr schlechtem Bauland" "auch unter Berücksichtigung der Interessen des Liegenschaftseigentümers" eine Grünlandwidmung vorgenommen werden "musste", ist in diesem Zusammenhang nicht zielführend; dies unabhängig von der mangelnden Überzeugungskraft dieses Argumentes schlechthin schon allein aus dem Grund, da es sich auch dabei bloß um eine im Verordnungsprüfungsverfahren nachgereichte Begründung der Gemeinde handelt. Den vorgelegten Verordnungsakten ist eine Interessenabwägung jedenfalls nicht zu entnehmen; aufgrund der zum Zeitpunkt der Rückwidmung bestehenden Entschädigungsregelungen des §24 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz wäre eine solche - vom Gemeinderat bereits im Zuge des Verordnungserlassungsverfahrens vorzunehmende - Interessenabwägung jedoch jedenfalls notwendig gewesen (vgl. z.B. VfSlg. 13.282/1992).

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Pyhra, Beschlüsse des Gemeinderates vom 30. Mai 1995 und vom 27. September 1995, ist daher insgesamt in dem in Prüfung genommenen Umfang wegen Gesetzwidrigkeit aufzuheben.

2.2. Zum Aufhebungsumfang:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs (vgl. z.B. VfSlg. 13.887/1994) erfordert es das Rechtsstaatsprinzip, dass der Rechtsunterworfene die Rechtslage aus der planlichen Darstellung eindeutig und unmittelbar - also ohne Heranziehen des Grenzkatasters - feststellen können muss. Mit der hiermit aufgehobenen Flächenwidmungsplanänderung wurde ein - im geltenden Flächenwidmungsplan planlich nicht abgrenzbarer - Teilbereich des Grundstückes Nr. 355, KG Heuberg, von "Bauland - Wohngebiet" in "Grünland - Landwirtschaft" rückgewidmet. Aufgrund der mangelnden Abgrenzbarkeit der betreffenden Fläche in der planlichen Darstellung und der daraus resultierenden mangelnden Erkennbarkeit des Aufhebungsumfanges im Flächenwidmungsplan selbst war es erforderlich, über die im Beschwerdefall präjudizielle Widmung hinaus die Widmung des gesamten Grundstückes

Nr. 355 aufzuheben, wiewohl sich die Bedenken des Gerichtshofes ob der Gesetzmäßigkeit der Widmung nur auf die durch die bekämpfte Verordnung vorgenommene Rückwidmung von "Bauland - Wohngebiet" in "Grünland - Landwirtschaft" beziehen.

3. Die Verpflichtung der Niederösterreichischen Landesregierung zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung ergibt sich aus Art139 Abs5 B-VG.

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

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Flächenwidmungsplan, Vertrauensschutz, VfGH / Präjudizialität, VfGH / Verwerfungsumfang

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2005:V2.2005

Dokumentnummer

JFT_09949684_05V00002_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at