jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2004/6/14 V11/04

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.06.2004

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art18 Abs2
B-VG Art139 Abs1 / Präjudizialität
B-VG Art144 Abs1 / Legitimation
Flächenwidmungsplanänderung der Gemeinde Tux vom 25.01.99
Tir RaumOG 1997 §37 Abs2
Tir RaumOG 1997 §43 Abs3

Leitsatz

Gesetzwidrigkeit einer Flächenwidmungsplanänderung hinsichtlich der Umwidmung eines in der roten Lawinengefahrenzone befindlichen Grundstücks von Freiland in Sonderfläche Hotel mangels Vorliegens der auch für eine derartige Sonderflächenwidmung geltenden gesetzlichen Voraussetzung eines bestehenden zusammenhängenden Siedlungsbereiches

Spruch

I. Die Verordnung der Gemeinde Tux, Beschluss des Gemeinderates vom 25. Jänner 1999, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 21. September 1999 und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel in der Zeit von 30. September 1999 bis 15. Oktober 1999, wird insoweit als gesetzwidrig aufgehoben, als damit für das Grundstück Nr. 1699/4, KG Tux, die Widmung "Sonderfläche Hotel - Pension für maximal 28 Betten" festgelegt wird.

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

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Schwaz (gemäß der Verordnung der Tiroler Landesregierung vom 10. Juni 1969, LGBl. Nr. 36/1969 als Baubehörde I. Instanz) vom 14. September 2000 wurde den mitbeteiligten Parteien unter Vorschreibung diverser Auflagen die baubehördliche Bewilligung zur Änderung der Höhe eines auf dem Grst. Nr. 1699/4, KG Tux, bestehenden Gebäudes ("Haus Tyrol") sowie zum Ausbau des Dachgeschosses des genannten Gebäudes erteilt. Die vom nunmehrigen Beschwerdeführer als Grundstücksnachbar im vorangegangenen Bauverfahren erhobenen Einwendungen wurden mit demselben Bescheid teilweise als unzulässig zurück-, teilweise als

unbegründet abgewiesen. Die Tiroler Landesregierung wies die dagegen vom Beschwerdeführer erhobene Berufung mit dem angefochtenen Bescheid vom 21. Dezember 2000 als unbegründet ab, da das Verfahren keine Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte des Beschwerdeführers ergeben habe.

2. Gegen diesen Bescheid wendet sich eine beim Verfassungsgerichtshof zu B220/01 protokollierte, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der der Beschwerdeführer die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG), auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter (Art83 Abs2 B-VG) und einen "Eingriff in das Gebot der Bestimmtheit von Gesetzen", sowie im Ergebnis die Gesetzwidrigkeit der Flächenwidmungsplanänderung der Gemeinde Tux vom 25. Jänner 1999 behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt.

II. Aus Anlass dieser Beschwerde hat der Verfassungsgerichtshof am 26. November 2003 beschlossen, gemäß Art139 Abs1 B-VG die Gesetzmäßigkeit der Verordnung der Gemeinde Tux, Beschluss des Gemeinderates vom 25. Jänner 1999, soweit damit für das Grundstück Nr. 1699/4, KG Tux, die Widmung "Sonderfläche Hotel - Pension für maximal 28 Betten" festgelegt wird, von Amts wegen zu prüfen.

1. Die zur Beurteilung der Gesetzmäßigkeit der Verordnung maßgeblichen Rechtsgrundlagen des TROG 1997, LGBl. Nr. 10/1997 idF LGBl. Nr. 21/1998 lauteten ua. wie folgt:

"§43

Sonderflächen

(1) Als Sonderflächen können außer in den in diesem Gesetz besonders geregelten Fällen Grundflächen gewidmet werden, auf denen

a) Gebäude und sonstige Anlagen errichtet werden sollen, die auf Grund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind oder für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist, wie Ausflugsgasthäuser, Schutzhütten, Campingplätze, Tankstellen, der Wildhege und der Jagdausübung dienende Gebäude, Reitställe, Gärtnereien, Dauerkleingärten, Bienenhäuser mit mehr als 20 m^2 Nutzfläche oder in Massivbauweise und dergleichen;

b) aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen nur eine bestimmte Art von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden darf.

(2) Bei der Widmung von Sonderflächen ist der jeweilige besondere Verwendungszweck genau festzulegen. Auf Sonderflächen dürfen nur Gebäude und sonstige Anlagen, die dem festgelegten Verwendungszweck entsprechen, samt den dazugehörenden Nebenanlagen errichtet werden. [...]

(3) Als Sonderflächen dürfen nur Grundflächen gewidmet werden, die sich unter Bedachtnahme auf §37 Abs1 und 2 nach ihrer Lage und Beschaffenheit für eine dem festgelegten Verwendungszweck entsprechende Bebauung eignen.

[...]"

"§37

Bauland

(1) Als Bauland dürfen nur Grundflächen gewidmet werden, die sich für eine der jeweiligen Widmung (Abs3) entsprechende Bebauung in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht eignen.

Von der Widmung als Bauland sind insbesondere ausgeschlossen:

a) Grundflächen, soweit sie insbesondere unter Bedachtnahme auf Gefahrenzonenpläne wegen einer Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag, Erdrutsch oder andere Naturgefahren für eine widmungsgemäße Bebauung nicht geeignet sind;

[...]

(2) Grundflächen, deren Eignung als Bauland insbesondere unter Bedachtnahme auf Gefahrenzonenpläne wegen einer Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag, Erdrutsch oder andere Naturgefahren nur unter der Voraussetzung einer bestimmten Anordnung oder baulichen Beschaffenheit von Gebäuden oder sonstiger baulicher

Vorkehrungen im Bereich von Gebäuden gegeben ist, dürfen nur dann als Bauland gewidmet werden, wenn sie innerhalb eines bestehenden zusammenhängenden Siedlungsbereiches oder unmittelbar im Anschluß daran gelegen sind und das Bauland dadurch nicht in Richtung stärker gefährdeter Bereiche erweitert wird.

[...]"

"§108

Örtliche Raumordnungskonzepte, bestehende

Flächenwidmungspläne, anhängige Verfahren

(1) Jede Gemeinde hat bis zum 31. Dezember 1999 ein örtliches Raumordnungskonzept zu beschließen und der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen. Jede Gemeinde hat weiters innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes den Flächenwidmungsplan neu zu erlassen oder den bestehenden Flächenwidmungsplan zu ändern, soweit dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung nach diesem Gesetz und zu den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist. In den Fällen der §§112 und 113 hat die Gemeinde innerhalb dieser Frist einen Flächenwidmungsplan erstmalig zu erlassen.

(2) Die Flächenwidmungspläne nach §10 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1984, die am 31. Dezember 1993 bestanden haben und im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes noch bestehen, bleiben weiterhin aufrecht. Im übrigen dürfen Flächenwidmungspläne unbeschadet des Abs3 zweiter Satz nur mehr nach den Bestimmungen dieses Gesetzes neu erlassen und geändert werden. Für das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes nach Abs1 zweiter Satz gelten die §§65, 67 und 68. §69 Abs2 und 3 gilt nicht für Änderungen des Flächenwidmungsplanes, die vor dem Inkrafttreten des nach Abs1 zweiter Satz neu erlassenen oder geänderten Flächenwidmungsplanes erfolgen.

(3) Anläßlich der Änderung des Flächenwidmungsplanes nach Abs1 zweiter Satz ist der gesamte Flächenwidmungsplan entsprechend dem §29 Abs2 und 3 und der Verordnung nach §29 Abs4 neu zu fassen und zu erstellen. Bis dahin dürfen Änderungen der bestehenden Flächenwidmungspläne entsprechend dem §8 Abs4 zweiter Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1984 und der Planzeichenverordnung, LGBl. Nr. 40/1984, erfolgen.

(4) Bis zum Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes darf der Flächenwidmungsplan nur geändert werden, wenn

a) ein wichtiger im öffentlichen Interesse gelegener Grund vorliegt und die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung nach diesem Gesetz nicht widerspricht;

b) die Änderung eine Festlegung nach §15 Abs2 zweiter und dritter Satz zum Inhalt hat.

Der Flächenwidmungsplan ist zu ändern, wenn die Voraussetzungen nach §36 Abs1 litc, d oder e vorliegen.

(5) Kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung nach Abs1 erster Satz nicht nach oder wurde dem von ihr vorgelegten örtlichen Raumordnungskonzept die aufsichtsbehördliche Genehmigung versagt, so dürfen keine weiteren Grundflächen als Bauland oder als Sonderflächen gewidmet werden."

2. Aus dem von der Gemeinde Tux im Verfahren vorgelegten Verordnungsakt ergibt sich betreffend das Zustandekommen der Flächenwidmungsplanänderung vom 25. Jänner 1999 folgender Sachverhalt:

2.1. Mit Schreiben vom 11. November 1998 beantragten die mitbeteiligten Parteien bei der Gemeinde Tux für das Grst. Nr. 1699/4, auf welchem sich das von ihnen betriebene "Haus Tyrol" befinde, die Änderung der Flächenwidmung von "Freiland" in "Sonderfläche Hotel-Pension, beschränkt auf 28 Betten".

2.2. Am 30. Oktober 1998 fand bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz eine Besprechung hinsichtlich des Ausbaues des Hauses Tyrol statt. In einem dem Verordnungsakt beiliegenden Protokoll über diese Besprechung finden sich folgende Ausführungen:

"[...] Zur Ausgangslage wurde festgestellt, dass das Haus Tirol bereits seit über 40 Jahren besteht. Im Zuge der Ausarbeitung des Flächenwidmungsplanes und der Einarbeitung des Gefahrenzonenplanes im Jahre 1979 wurde der gesamte ggst. Bereich im Freiland belassen, da der überwiegende Teil innerhalb der roten Gefahrenzone Lawine liegt.

Im Jahre 1987 wurde um Erweiterung des bestehenden Gebäudes angesucht. Dazu wurde beim Amt für Wildbach- und Lawinenverbauung ein Gutachten eingeholt, aus welchem klar hervorging, daß wohl einer baulichen Veränderung

zugestimmt wird, daß es aber keinesfalls zu einer Erhöhung der Personenanzahl kommen darf, welche sich im Gefahrenbereich aufhalten. Aus der Sicht der Örtlichen Raumordnung konnte man unter Zugrundelegung des TROG 84 davon ausgehen, daß eine Vergrößerung der oberirdischen Kubatur um 25% im Freiland zulässig ist und daher auch keine Widmung erforderlich war.

Im Zuge des weiteren Ausbaus des Hotel Tirol wurde jedoch die zulässige Erweiterung der Baumasse von 25% überschritten, sodaß ein baurechtlich nicht genehmigungsfähiger Zubau gegeben war.

Auf Grundlage der heutigen Besprechung kamen alle Anwesenden überein, daß grundsätzlich gegen eine Verbesserung des touristischen Angebotes im hinteren Tuxertal keine Bedenken bestehen, dem gegenüber jedoch die rote Gefahrenzone Lawine entgegen steht. Eine Beseitigung der roten Gefahrenzone ist erst dann gegeben, wenn hangseitig eine entsprechende Keilverbauung durchgeführt ist. Als Zwischenlösung wurde vereinbart, daß die Grundstücksfläche, auf welcher sich das Hotel Tirol befindet, als Sonderfläche "Hotel-Pension" (mit max. 28 Betten und ohne jegliche weitergenutzte Räume für Wohnzwecke oder Vermietung) gewidmet wird. Diese Widmung wäre sowohl aus raumordnungsfachlicher, als auch aus der Sicht des Amtes für Wildbach- und Lawinenverbauung vertretbar. Durch diese Vorgangsweise ist auch sichergestellt, daß sich keine zusätzliche Personenanzahl im Gefährdungsbereich aufhält, als dies vor ca. 40 Jahren baurechtlich bewilligt wurde.

Temporäre Beschränkungen wurden von allen Beteiligten als nicht kontrollierbar abgelehnt.

Nachdem sich das Hotel Tirol und der Hintertuxer Hof auf ein und demselben Grundstück befinden und die getroffenen Vereinbarungen sich nur auf das Hotel Tirol beziehen, ist eine Parzellierung erforderlich. Diese ist auch im Hinblick auf eine im TROG 1997 geforderte einheitliche Widmung erforderlich [...]."

2.3. In seiner Sitzung vom 16. November 1998 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Tux gemäß §69 Abs1 iVm §65 Abs1 TROG 1997 den Beschluss über die Auflegung des Entwurfes zur beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich des Grst. Nr. 1699/4, KG Tux, von "Freiland" in "Sonderfläche Hotel, Pension für maximal 28 Betten und ohne jegliche weitergenutzte Räume für Wohnzwecke oder Vermietung"; gleichzeitig fasste er den Beschluss über die Erlassung der Verordnung betreffend die genannte Flächenwidmungsplanänderung (§69 Abs1 lita TROG 1997).

Dieser Gemeinderatsbeschluss wurde gemäß §65 Abs1 iVm §69 Abs1 TROG 1997 in der Zeit von 23. November 1998 bis 28. Dezember 1998 durch öffentlichen Anschlag kundgemacht.

Der beschwerdeführende Nachbar erhob durch seinen Rechtsvertreter innerhalb der Auflagefrist schriftliche Einwendungen gegen die beabsichtigte Flächenwidmungsplanänderung; die mitbeteiligten Parteien gaben zu den erhobenen Einwendungen eine schriftliche Stellungnahme ab.

2.4. Laut Sitzungsprotokoll vom 25. Jänner 1999 beschloss der Gemeinderat an diesem Tag die Verordnung über die beantragte Flächenwidmungsplanänderung für das Grst. Nr. 1699/4 auf "Sonderfläche Hotel, Pension für maximal 28 Betten und ohne jegliche weitergenutzte Räume für Wohnzwecke oder Vermietung".

Dem Sitzungsprotokoll ist betreffend diesen Umwidmungsbeschluss Folgendes zu entnehmen:

"Am 16.11.1998 hat der Gemeinderat unter dem Tagesordnungspunkt 8) die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der neu gebildeten Gp. 1699/4 (Umwidmung von Freiland bzw. Sonderfläche Tiefgarage in 'Sonderfläche Hotel, Pension für maximal 28 Betten und ohne jegliche weitergenutzte Räume für Wohnzwecke oder Vermietung' beschlossen (Auflage- und Umwidmungsbeschluss in einem).

Nachdem Hr. J.[...] K.[...], vertreten durch RA. Dr L.[...], Wien mit Schreiben vom 21.12.1998 fristgerecht eine Stellungnahme eingebracht hat, muss sich der Gemeinderat mit dieser Äußerung auseinandersetzen und zu dieser Umwidmung einen neuerlichen Beschluss im Sinne des TROG fassen.

Vorgelegt wird weiters das Schreiben (Fax) des RA. Dr. F.[...] vom 14.1.1999, welcher die Interessen der Fam. K.[...] vertritt. Die umfangreiche Stellungnahme des Hrn. K.[...], vertreten durch RA. Dr. L.[...], geht von einer Unzulässigkeit der gegenständlichen Widmung aus. RA. Dr. F.[...] als Vertreter der Widmungswerber wendet ein, dass die Stellungnahme K[...] im Verfahren nicht relevant sei und darin versucht werde, Nachbarschaftsstreit und Konkurrenzdenken über das Widmungsverfahren auszutragen und ersucht um Genehmigung der Widmung. Zur Stellungnahme K.[...], vertr. durch Dr. L.[...], wird seitens des Gemeinderates bemerkt, dass die vorgebrachten

Einwendungen, soweit diese im Verfahren relevant sind, vom Gemeindrat sehr wohl überblickt, gewürdigt und im Sinne des TROG berücksichtigt worden sind. So ist in der gegenständlichen Widmung das Ausmaß der seinerzeit baurechtlich genehmigten Betten für das Haus 'Tyrol' mit 28 Betten ohne jegliche weitergenutzte Räume für Wohnzwecke oder Weitervermietung sehr eng und genau im Sinne des TROG definiert, sodass von einer reinen Bestandswidmung ausgegangen werden kann.

Die Wildbach- und Lawinenverbauung hat einer solchen Bestandswidmung zugestimmt, die vorliegende Widmung lt. Protokoll vom 2.11.1998, GZ. Ic-505.202.934/1.1998 der Abt. Raumordnung als vertretbar bezeichnet. Die weiteren Einwendungen des Hrn. K.[...] sind im bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz anhängigen Bauverfahren zu klären, sind also in keiner Weise Gegenstand dieses Verfahrens.

Angemerkt wird noch, dass in der Vergangenheit auch Hr. K.[...] eine Umwidmung in vergleichbarer Art und Weise für sich in Anspruch nehmen konnte.

Eine neuerliche öffentliche Auflage ist nicht mehr erforderlich, weil der Entwurf für die gegenständliche Flächenwidmungsplanänderung unverändert geblieben ist.

Es wird in der Diskussion auch die Meinung vertreten, dass die gegenständliche Widmung klare Voraussetzungen für das bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz anhängige Verfahren schafft, wobei die Privatwohnung von der vorliegenden Widmung unberührt bleibt.

Beschluss [...]:

Die Umwidmung der lt. Planurkunde des Dipl. Ing. Dr. techn. B.[...] B.[...], 6370 Kitzbühel, Rennfeld 4a, vom 9.11.1998, G.Zl.: 32 683/98, neu gebildeten Gp. 1699/4, bisher im Flächenwidmungsplan teilweise im Freiland befindlich bzw. als 'Sonderfläche Tiefgarage' ausgewiesen, lt. den von Dipl. Ing. F.[...] am 11.11.1998 erstellten Planunterlagen in 'Sonderfläche Hotel, Pension für maximal 28 Betten und ohne jegliche weitergenutzte Räume für Wohnzwecke oder Vermietung' (SHo, Pe) gem. §43.1.a.b. TROG 1997 wird beschlossen."

2.5. Die zeichnerische Darstellung des Flächenwidmungsplanes gemäß §35 TROG 1997, auf die sich der Gemeinderatsbeschluss vom 25. Jänner 1999 bezieht, sieht für das Grst. Nr. 1699/4 die Widmung "Sonderfläche - Hotel, Pension für maximal 28 Betten" vor.

2.6. Die Tiroler Landesregierung erteilte dem Beschluss des Gemeinderates vom 25. Jänner 1999 (im Genehmigungsbescheid wohl fälschlich bezeichnet als Beschluss vom 15. März 1999) mit Bescheid vom 21. September 1999 die aufsichtsbehördliche Genehmigung.

In der Begründung dieses Bescheides führt die Aufsichtsbehörde aus:

"Mit der gegenständlichen Widmung wird ein bestehender Hotelbetrieb gewidmet, der nahezu, und zwar nicht in der derzeitigen Form, jedoch verkleinert, seit 40 Jahren besteht. Im Zuge der Ausarbeitung des Flächenwidmungsplanes und einer Erweiterung des Gefahrenzonenplanes im Jahre 1979 wurde der gesamte gegenständliche Bereich im Freiland belassen, da der überwiegende Teil innerhalb der roten Gefahrenzone gelegen ist. Im Jahre 1987 wurde um Erweiterung des bestehenden Gebäudes angesucht. Dazu wurde beim Amt für Wildbach- und Lawinenverbauung ein Gutachten eingeholt, aus welchem klar hervorging, dass wohl einer baulichen Veränderung zugestimmt wird, dass es aber keinesfalls zu einer Erhöhung der Personenanzahl kommen darf, welche sich im Gefahrenbereich aufhalten. Mit der gegenständlichen Widmung wird der Bestand flächenwidmungsplanmäßig abgedeckt und es wird durch die Widmung präzisiert, dass gegenüber der seinerzeitigen Ausnahmegenehmigung aus der Sicht der Wildbach- und Lawinenverbauung die Bettenanzahl keinesfalls erhöht [wird].

Sowohl aus raumordnerischer, wie auch aus der Sicht der Wildbachverbauung ist die Widmung vertretbar, zumal sich wie bereits angeführt, die Personenzahl im Gefährdungsbereich nicht erhöht wird. Seitens des Amtssachverständigen für örtliche Raumordnung wird auch darauf hingewiesen, dass durch die eingeschränkte Widmung eine Erhöhung der Personenanzahl nicht möglich ist und auf Grund der bestehenden Ausnahmegenehmigung seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung seinerzeit, keine Veranlassung besteht, diese Widmung nicht zu befürworten. Die Einschränkung auf die bestehende Personenzahl wird so lange aufrecht bleiben, bis ein ausreichender Lawinenschutz im gesamten Bereich gegeben ist. Nachdem durch die entsprechenden Festlegungen im Flächenwidmungsplan textlich und planlich ausreichend sichergestellt ist, dass eine Veränderung der Personenzahl nicht möglich ist, besteht für die Aufsichtsbehörde keinerlei Möglichkeit, etwa aus überörtlicher Sicht diese Flächenwidmungsplanänderung nicht zu

genehmigen, da bereits für das bestehende Haus alle Voraussetzungen zur Errichtung vorlagen, die Widmung abzulehnen. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass auch aus der Sicht der Wildbachverbauung neuerlich bestätigt wird, dass bei einer Nichterhöhung der Personenzahl gegen die Widmung kein Einwand erhoben wird, zumal textlich und verbal die Bettenanzahl beschränkt wurde.

Im nachfolgenden Bauverfahren wird es notwendig sein, darauf zu achten, dass die festgelegte Bettenzahl eingehalten wird und es zu keiner Erhöhung kommt.

Da auf Grund der vorliegenden Stellungnahmen gegen die Widmung kein Einwand zu erheben ist, konnte die aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt werden."

2.7. Die aufgehobene Flächenwidmungsplanänderung wurde mit dem Wortlaut "Umwidmung von Freiland in Sonderfläche Hotel - Pension für maximal 28 Betten" in der Zeit von 30. September 1999 bis 15. Oktober 1999 durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde Tux kundgemacht.

3. Der Verfassungsgerichtshof ist im Einleitungsbeschluss vorläufig davon ausgegangen, dass die zu B220/01 protokollierte Beschwerde zulässig ist, die belangte Behörde die hiermit aufgehobene Flächenwidmungsplanänderung bei Erlassung des angefochtenen Bescheides angewendet hat, und dass auch er die Flächenwidmungsplanänderung der Gemeinde Tux vom 25. Jänner 1999 zur Beurteilung des Beschwerdefalles anzuwenden hätte.

Aus folgenden Gründen hegte der Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit der Umwidmung des Grundstückes Nr. 1699/4, KG Tux, in "Sonderfläche Hotel - Pension für maximal 28 Betten":

"Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass in der Gemeinde Tux zum Zeitpunkt der Erlassung der in Prüfung gezogenen Verordnung noch kein örtliches Raumordnungskonzept gemäß §108 Abs1 TROG 1997 vorlag. Dementsprechend dürfte zur Beurteilung des Vorliegens der Änderungsvoraussetzungen für die Flächenwidmungsplanänderung vom 25. Jänner 1999 §108 Abs4 leg. cit. heranzuziehen sein. Gemäß §108 Abs4 lita leg. cit. (litb und der letzte Satz des Abs4 scheinen in Ansehung des vorliegenden Sachverhaltes als Änderungstatbestände jedenfalls nicht in Betracht zu kommen), darf der Flächenwidmungsplan bis zum Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes nur geändert werden, wenn ein wichtiger im öffentlichen Interesse gelegener Grund vorliegt und die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung nach diesem Gesetz nicht widerspricht.

Nach der vorläufigen Auffassung des Verfassungsgerichtshofes scheint diese Änderungsvoraussetzung für die Umwidmung des Grst. Nr. 1699/4 in 'Sonderfläche Hotel-Pension für maximal 28 Betten' jedoch nicht vorgelegen zu sein. Wie dem Protokoll über die bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz am 30. Oktober 1998 abgehaltene Besprechung 'hinsichtlich der weiteren Vorgangsweise im Bauverfahren für das Hotel Tirol' zu entnehmen ist, dürfte die - auf Antrag der mitbeteiligten Parteien vorgenommene - hiemit in Prüfung gezogene - Flächenwidmungsplanänderung vielmehr lediglich dem Zweck gedient haben, einen anscheinend sogar bereits konsenslos vorgenommenen Ausbau eines unwidersprochen in der roten Lawinengefahrenzone befindlichen Hotels zu ermöglichen. Wie darin ein wichtiger im öffentlichen Interesse gelegener Grund für die Vornahme einer Flächenwidmungsplanänderung im Sinne von §108 Abs4 TROG 1997 gelegen sein könnte, vermag der Verfassungsgerichtshof vorläufig nicht zu erkennen. Aus der dem genannten Besprechungsprotokoll zu entnehmenden Aussage, dass 'grundsätzlich gegen eine Verbesserung des touristischen Angebotes im hinteren Tuxertal keine Bedenken bestehen, dem gegenüber jedoch die rote Gefahrenzone Lawine entgegen steht' scheint sich jedenfalls die Begründung eines wichtigen im öffentlichen Interesse gelegenen Grundes für die Umwidmung auch nicht zu ergeben; eine weitere Auseinandersetzung mit der in §108 Abs4 normierten Voraussetzung im Hinblick auf die Flächenwidmungsplanänderung vom 25. Jänner 1999 dürfte nach der vorläufigen Annahme des Verfassungsgerichtshofes nicht erfolgt sein.

[...] Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen die in Prüfung genommene Verordnung weiters das vorläufige Bedenken, dass die Gemeinde Tux bei deren Erlassung auf §43 Abs3 iVm §37 Abs1 und 2 TROG 1997 nicht Bedacht genommen hat. §43 Abs3 leg. cit. sieht vor, dass als Sonderflächen nur Grundflächen gewidmet werden dürfen, die sich unter Bedachtnahme auf §37 Abs1 und 2 leg. cit. nach ihrer Lage und Beschaffenheit für eine dem festgelegten Verwendungszweck entsprechende Bebauung eignen; gemäß §37 Abs2 TROG 1997 dürfen Grundflächen, deren Eignung als Bauland insbesondere unter Bedachtnahme auf Gefahrenzonenpläne wegen einer Gefährdung ua. durch Lawinen nur unter der Voraussetzung einer bestimmten Anordnung oder baulichen Beschaffenheit von Gebäuden oder sonstiger baulicher Vorkehrungen im Bereich von Gebäuden gegeben ist, nur dann als Bauland gewidmet

werden, wenn sie innerhalb eines bestehenden zusammenhängenden Siedlungsbereiches oder unmittelbar im Anschluss daran gelegen sind und das Bauland dadurch nicht in Richtung stärker gefährdeter Bereiche erweitert wird.

Das Grundstück Nr. 1699/4, KG Tux, dürfte sich, wie sowohl der Beschwerdeführer als auch der Verordnungsgeber übereinstimmend ausführen, nach dem Gefahrenzonenplan für die Gemeinde Tux überwiegend innerhalb der roten Gefahrenzone Lawine befinden. Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tux vom 10. Juli 1979 liegt das Grundstück innerhalb des als 'Lawinengefährdungsbereich unmittelbar (LU)' gekennzeichneten Bereiches. Aus dem von der Gemeinde Tux vorgelegten Verordnungsakt betreffend das Zustandekommen der in Prüfung gezogenen Sonderflächenwidmung ist nun nach der vorläufigen Auffassung des Gerichtshofes nicht zu ersehen, dass der Verordnungsgeber die oben genannten, durch §43 Abs3 iVm §37 Abs2 TROG 1997 normierten Voraussetzungen für eine Sonderflächenwidmung innerhalb eines im Gefahrenzonenplan als lawinengefährdeter Bereich gekennzeichneten Gebietes im Ergebnis beachtet hätte. Ein Hinweis darauf, aus welchen Gründen sich das Grst. Nr. 1699/4 durch eine bestimmte Anordnung oder bauliche Beschaffenheit des darauf befindlichen Hotels überhaupt als Sonderfläche innerhalb eines lawinengefährdeten Bereiches eignen sollte, scheint sich aus dem genannten Verordnungsakt ebenso wenig zu ergeben, wie eine Aussage des Verordnungsgebers darüber, ob sich das Grundstück, wie für einen Fall wie den vorliegenden von §37 Abs2 TROG 1997 gefordert, innerhalb eines bestehenden zusammenhängenden Siedlungsbereiches oder unmittelbar im Anschluss daran befindet. Der Verfassungsgerichtshof hegt daher gegen die in Prüfung genommene Verordnung der Gemeinde Tux vorläufig das Bedenken, dass damit eine den Bestimmungen der §§43 und 37 TROG 1997 zuwiderlaufende Sonderflächenwidmung im Lawinengefährdungsbereich geschaffen wurde, die - insoweit stimmt der Verfassungsgerichtshof mit dem Verordnungsgeber vorläufig überein - durch die Einschränkung auf 28 Hotelbetten im Hinblick auf ein etwaiges Gefährdungspotential zwar keine Veränderung zu den vorher auf dem betreffenden Grundstück gegebenen Verhältnissen bewirkt haben dürfte; eine 'Beruhigung' mit dem Argument, dass sich auch durch die Umwidmung nicht mehr Personen im Gefährdungsbereich aufhalten dürfen, als zuvor, scheint den Voraussetzungen der §§43 Abs3 iVm 37 Abs2 leg. cit. aber jedenfalls nicht Genüge zu tun; im Verordnungsprüfungsverfahren wird in diesem Zusammenhang auch zu klären sein, inwieweit das auf dem Grst. Nr. 1699/4 bestehende Hotel bereits vor Erlassung der in Rede stehenden Verordnung durch baurechtliche Bewilligungen gedeckt war."

4. Die Tiroler Landesregierung legte den Verordnungsakt vor und erstattete eine Äußerung, in der sie zum vorliegenden Verordnungsprüfungsverfahren Folgendes vorbringt:

"Nach Ansicht der Tiroler Landesregierung trifft die vorläufige Annahme des Verfassungsgerichtshofes über die Präjudizialität der Widmung des Grundstückes Nr. 1699/4 KG Tux nicht zu. Aus den im Folgenden dargelegten Gründen geht die Tiroler Landesregierung vielmehr davon aus, dass diese Widmungsfestlegung bei der Erlassung des beschwerdegegenständlichen Berufungsbescheides vom 21.12.2000 weder anzuwenden war noch angewendet wurde und dass sie auch vom Verfassungsgerichtshof aus Anlass des gegenständlichen Beschwerdeverfahrens nicht anzuwenden ist:

Wie oben unter Punkt I dargelegt, hatte die Tiroler Landesregierung mit dem in Rede stehenden Bescheid über die Berufung des nunmehrigen Beschwerdeführers zu entscheiden, die dieser als Nachbar gegen die von der Bezirkshauptmannschaft Schwaz den mitbeteiligten Parteien in erster Instanz erteilte Baubewilligung zur Änderung der Höhe des auf dem gegenständlichen Grundstück befindlichen Hotels 'Haus Tyrol' sowie zum Ausbau des Dachgeschosses dieses Gebäudes erhoben hat. Die Tiroler Landesregierung hat dabei die seinerzeitige Tiroler Bauordnung 1998, LGBl. Nr. 15, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 7/1999 angewendet. Die Rechtsstellung der Nachbarn im Bauverfahren war im §25 Abs2 leg. cit. geregelt. Nach dem ersten Satz dieser Bestimmung waren, soweit für das Beschwerdeverfahren von Belang, Nachbarn die Eigentümer der unmittelbar an den Bauplatz angrenzenden Grundstücke. Der zweite Satz dieser Bestimmung beschränkte den Kreis der subjektiv öffentlich-rechtlichen Nachbarrechte auf die Geltendmachung der Verletzung der Abstandsbestimmungen nach §6 leg. cit.

Zwar hat der Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 01.10.1999, G73/99, (VfSlg. 15.581) §25 Abs2 letzter Satz der Tiroler Bauordnung 1998 mit Wirkung vom 01.01.2001 als verfassungswidrig aufgehoben. Da über die gegenständliche Berufung aber zeitlich vor dem Wirksamwerden der Aufhebung entschieden wurde und der Berufung auch nicht

Anlassfallwirkung im Sinne des Art140 Abs7 zweiter Satz B-VG zugekommen ist, war die aufgehobene Bestimmung im Berufungsverfahren anzuwenden. In der Begründung des Berufungsbescheides wird auf diese Zusammenhänge ausdrücklich eingegangen.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist im Fall der Berufung von Parteien, denen - wie dem Nachbarn im Bauverfahren - im Verfahren nur ein eingeschränktes Mitspracherecht zukommt, Sache des Berufungsverfahrens im Sinne des §66 Abs4 AVG ausschließlich jener Bereich, in dem dem Berufungswerber ein Mitspracherecht zusteht (vgl. VwSlg. 10.317 verst. Senat, seitdem ständige Rechtsprechung, etwa VwGH 10.6.1997, 97/07/0007, 21.11.2000, 2000/05/0185, 27.08.2002, 99/10/0030 u.a.).

Dementsprechend war aufgrund der damaligen Rechtslage, die - wie vorhin dargelegt - die Rechtsstellung des Nachbarn auf die Geltendmachung der Einhaltung der Abstandsbestimmungen zu seinem Grundstück hin beschränkte, aus Anlass der Berufung des nunmehrigen Beschwerdeführers nur zu prüfen, ob die von ihm behauptete Verletzung der Abstandsbestimmungen in Ansehung des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens vorliegt oder nicht. In diesem Sinn ist die Berufungsbehörde unter Hinweis auf ihre solcherart beschränkte Entscheidungsbefugnis ausschließlich auf die Abstandsfrage eingegangen, wogegen das Vorliegen der widmungsmäßigen Voraussetzungen nicht Sache des Berufungsverfahrens war. Die Begründung des Berufungsbescheides zeigt dies eindeutig. Mit der Frage des Vorliegens der für das Bauvorhaben erforderlichen Widmung hatte sich daher ausschließlich die Erstbehörde im Rahmen ihrer Verpflichtung, das Vorliegen aller Bewilligungsvoraussetzungen von Amts wegen zu prüfen, auseinanderzusetzen.

Zusammenfassend ergibt sich sohin, dass die Berufungsbehörde zwar §25 Abs2 zweiter Satz der Tiroler Bauordnung 1998 in der damals in Geltung gestandenen Fassung als jene Bestimmung angewendet hat, die die Rechtsstellung des Beschwerdeführers als Nachbar im Bauverfahren näher bestimmte. Da ihre Entscheidungsbefugnis aber auf die Frage einer Verletzung subjektiv öffentlich-rechtlicher Nachbarrechte beschränkt war, zu denen das Vorliegen der widmungsmäßigen Voraussetzungen nicht gehörte, hatte sie den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tux, der seiner Natur nach keine über diese Rechtsfrage hinausgehenden Festlegungen enthält, demgegenüber nicht anzuwenden.

Die vorläufige Annahme des Verfassungsgerichtshofes, die nunmehr belangte Behörde habe die gegenständliche Flächenwidmungsplanänderung bei Erlassung des angefochtenen Bescheides angewendet, trifft demnach nicht zu.

Nach Ansicht der Tiroler Landesregierung trifft auch die weitere Annahme, dass diese Flächenwidmungsplanänderung vom Verfassungsgerichtshof zur Beurteilung des Beschwerdefalles anzuwenden sei, nicht zu. Zwar behauptet der Beschwerdeführer eine Verletzung von Rechten im Sinne des Art144 B-VG durch die seiner Ansicht nach gesetzwidrige Änderung des Flächenwidmungsplanes hinsichtlich der Widmung des Bauplatzes der mitbeteiligten Parteien. Da der Beschwerdeführer sich - wie dargelegt - mit diesem Vorbringen aber über die ihm im Bauverfahren zugekommene eingeschränkte Rechtsstellung hinweggesetzt hat, kommt eine solche Rechtsverletzung denkmöglich nicht in Betracht. Diese Ausschlusswirkung, die sich unmittelbar aufgrund der durch §25 Abs2 zweiter Satz der Tiroler Bauordnung 1998 gesetzlich bestimmt gewesenen Nachbarrechte ergeben hat, besteht unabhängig von der Art der Widmung des Bauplatzes. Insofern bedarf es keines Rückgriffs auf den Flächenwidmungsplan, um das Vorliegen einer Rechtsverletzung des Beschwerdeführers hier auszuschließen.

Zusammenfassend vertritt die Tiroler Landesregierung daher die Ansicht, dass der Widmung des Bauplatzes im anhängigen Beschwerdeverfahren nach Art144 B-VG keine Präjudizialität zukommt und dass dies auch in dem ihm zugrunde liegenden Berufungsverfahren nicht der Fall war. Nach Ansicht der Tiroler Landesregierung liegen daher die Prozessvoraussetzungen für das Verordnungsprüfungsverfahren nicht vor.

[...]

Unbeschadet dessen liegt nach Ansicht der Tiroler Landesregierung aber auch die vom Verfassungsgerichtshof vorläufig angenommene Gesetzwidrigkeit der gegenständlichen Widmungsfestlegung im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tux nicht vor:

* Allgemein ist festzuhalten, dass die Prüfung der

Gesetzmäßigkeit der gegenständlichen Widmungsfestlegung nicht ohne Berücksichtigung der besonderen raumordnungsfachlichen Situation im Ortsteil Hintertux der Gemeinde Tux erfolgen kann. Dieser Ortsteil befindet sich am Talschluss des Tuxertales, wo sich auch die Talstation der Zillertaler Gletscherbahnen, die das Schigebiet des

Hintertuxer Gletschers erschließen, befindet. Der Ortsteil Hintertux ist touristisch intensivst genutzt, er besteht fast ausschließlich aus Hotels und Pensionen sowie aus gastronomischen Einrichtungen, die der Versorgung der zahlreichen Tagesgäste dienen. Im Bereich dieses Ortsteiles befinden sich mehrere Lawinenstriche, die Teile der Ortschaft und der Zufahrtsstraße bedrohen, darüber hinaus besteht eine vom Tieferbach ausgehende Bedrohung durch Muren. Weiters besteht das Problem des sogenannten 'Talzuschubes', das durch geologische Vorgänge im Berginneren ausgelöst wird. Eine bauliche Entwicklung ist nur aufgrund der zahlreich vorhandenen Schutzverbauungen möglich, die das Gefahrenpotential mindern, nicht jedoch beseitigen können. Aus diesem Grund wurde in Hintertux seit jeher darauf verzichtet, großflächigere zusammenhängende Baulandflächen auszuweisen. Statt dessen wurde eine Vielzahl von vergleichsweise kleinräumigen Sonderflächen festgelegt, die die für eine Bebauung in Betracht kommenden Bereiche abgrenzen.

Diesem Umstand trägt auch das mittlerweile erlassene örtliche Raumordnungskonzept der Gemeinde Tux Rechnung. Im Hinblick auf die geschilderte Gefahrensituation ist im Ortsteil Hintertux weiterhin ausschließlich die Ausweisung von Sonderflächen vorgesehen (vgl. die textlichen Festlegungen betreffend den Ortsteil Hintertux, Beilage 1). Diese Planungstechnik bietet angesichts der außergewöhnlichen naturräumlichen Gegebenheiten die bestmögliche Gewähr, die im öffentlichen Interesse gelegene touristische Entwicklung dieses Ortsteiles mit den Erfordernissen des Siedlungsschutzes in Einklang zu bringen. Es liegt bei dieser Ausgangslage auf der Hand, dass für die weitere touristische Entwicklung nur sehr begrenzt Siedlungsraum zur Verfügung steht. Daher kommt der Erhaltung und Verbesserung des Baubestandes erhebliche Bedeutung zu.

Auch die Widmung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes Nr. 1699/4 KG Tux als Sonderfläche ist unter Berücksichtigung dieser besonderen Situation erfolgt. Zwar trifft es zu, dass dieses Grundstück in der roten Gefahrenzone Lawine gelegen ist und dass dessen Widmung als Sonderfläche im Zusammenhang mit dem Ausbau des darauf befindlichen Hotels steht. Es darf aber nicht übersehen werden, dass dieses Gebäude bereits vor ca. 40 Jahren errichtet worden ist, wogegen der Gefahrenzonenplan der Gemeinde Tux erst seit dem Jahr 1971 besteht (s. dbzgl. die Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung [...]). Schließlich befindet sich das gegenständliche Grundstück nicht etwa inmitten der roten Gefahrenzone, sondern im äußersten Randbereich derselben unmittelbar neben der Landesstraße.

Der Ausbau des Hotels steht mit der obigen Zielsetzung der Erhaltung und Verbesserung des Baubestandes im Einklang. Die im aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren eingeholte raumordnungsfachliche Stellungnahme [...] bestätigt, dass angesichts der naturräumlichen Gegebenheiten in Hintertux Erweiterungen bestehender Objekte raumordnungsfachlich besser zu vertreten sind als völlige Neuwidmungen. Dazu kommt, dass im vorliegenden Fall durch den Ausbau bauliche Maßnahmen ermöglicht wurden, die die Bestandssicherheit und Schutzwirkung des Gebäudes im Fall eines Lawinenereignisses verbessern (vgl. auch in diesem Zusammenhang die beiden vorhin erwähnten, im aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren eingeholten Stellungnahmen). Wie oben [...] bereits dargelegt, entspricht die in Prüfung gezogene Widmung auch den Vorgaben des nunmehr vorliegenden örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Nach Ansicht der Tiroler Landesregierung kann angesichts all dessen das Vorliegen eines wichtigen im öffentlichen Interesse gelegenen Grundes im Sinne des §108 Abs4 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 für die gegenständliche Widmungsänderung entgegen der vorläufigen Annahme des Verfassungsgerichtshofes bejaht werden.

* Nach dem (der geltenden Rechtslage aufgrund des TROG

2001, LGBl. Nr. 43, im Wesentlichen entsprechenden) §43 Abs3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 durften als Sonderflächen nur Grundflächen gewidmet werden, die sich unter Bedachtnahme auf §37 Abs1 und 2 leg. cit. nach ihrer Lage und Beschaffenheit für eine dem festgelegten Verwendungszweck entsprechende Bebauung eignen.

§37 Abs2 leg. cit. bestimmte, dass Grundflächen, deren Eignung als Bauland insbesondere unter Bedachtnahme auf Gefahrenzonenpläne wegen einer Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag, Erdrutsch oder andere Naturgefahren nur unter der Voraussetzung einer bestimmten Anordnung oder baulichen Beschaffenheit von Gebäuden oder sonstiger baulicher Vorkehrungen im Bereich von Gebäuden gegeben ist, nur dann als Bauland gewidmet werden dürfen, wenn sie innerhalb eines bestehenden zusammenhängenden Siedlungsbereiches oder unmittelbar im Anschluss daran gelegen sind und das Bauland dadurch nicht in Richtung stärker gefährdeter Bereiche erweitert wird.

Den Erläuternden Bemerkungen zur vergleichbaren Vorgängerbestimmung im Tiroler Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. Nr. 81/1993, ist in diesem Zusammenhang zu entnehmen '... dass im Falle einer solchen Gefährdung Baulandwidmungen nur mehr im Bereich bereits bestehender Siedlungsgebiete erfolgen dürfen, wobei eine Baulanderweiterung in Richtung der stärker gefährdeten Bereiche auf keinen Fall stattfinden darf. Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass es sich für ein Gebirgsland wie Tirol in der Vergangenheit als unmöglich erwiesen hat, die Verbauung gefährdeter Gebiete gänzlich hintanzuhalten. Dort, wo Siedlungen bereits bestehen, soll daher eine weitere Siedlungsentwicklung zumindest nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf jeden Fall soll jedoch verhindert werden, dass im Bereich bisher noch unverbauter Gefahrenbereiche neue Siedlungen entstehen.'

Im gegenständlichen Fall wurde nicht Bauland, sondern eine Sonderfläche gewidmet. Wie sich aus §35 Abs1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 ergibt, handelt es sich bei den Sonderflächen um eine eigenständige Widmungskategorie. Dementsprechend sieht §43 Abs3 leg. cit. für Sonderflächen nicht uneingeschränkt die Anwendung der Bestimmungen über die Baulandeignung von durch Naturkatastrophen bedrohten Grundflächen vor, sondern nur die Bedachtnahme auf diese. Das Ausmaß der Bedachtnahme wird dabei wesentlich von dem für die jeweilige Sonderfläche festgelegten Verwendungszweck abhängen.

Nach Ansicht der Tiroler Landesregierung trägt die in Prüfung gezogene Widmung den solcherart bestehenden gesetzlichen Schranken Rechnung. Wie dargelegt, hat auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück bereits vor dessen Widmung als Sonderfläche ein Gastronomiebetrieb bestanden. Weder wurde sohin aufgrund dieser Widmung ein bestehendes Siedlungsgebiet erweitert, noch wurde dadurch ein neuer Siedlungsbereich eröffnet. Vielmehr hat die Bebauungsgrenze im fraglichen Bereich damals bereits in der heutigen Form bestanden, eine Siedlungserweiterung in Richtung stärker gefährdeter Bereiche hat nicht stattgefunden [...]. Durch die Beschränkung der Bettenzahl wurde zudem sichergestellt, dass kein größerer als der bisherige Personenkreis einer bis zur Verwirklichung entsprechender Verbauungsmaßnahmen potenziell bestehenden Restgefährdung ausgesetzt ist. Im Gegenteil wurden, wie gleichfalls bereits dargelegt, durch die gegenständliche Widmung bauliche Maßnahmen am Gebäude ermöglicht, die der Verringerung des Gefährdungspotenzials für die Bewohner dienen."

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Tux legte einen Verwaltungsakt vor und erstattete folgende Äußerung:

"Das auf dem Gst 1699/4 KG Tux bestehende Gebäude 'Haus Tyrol' besteht bereits seit über 40 Jahren. Mit Baubescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Tux vom 28.08.1959 [...] wurde für die Errichtung eines Gästehauses (nunmehr 'Hotel Tyrol') die baupolizeiliche Bewilligung erteilt. Dieses Gebäude wurde immer als Gastgewerbe- und Hotelbetrieb geführt. Erst im Zuge der Ausarbeitung des Flächenwidmungsplanes und der Einarbeitung des Gefahrenzonenplanes im Jahre 1979 wurde der gesamte gegenständliche Bereich im Freiland belassen, da der überwiegende Teil innerhalb der roten Gefahrenzone gelegen ist. Das Gst 1699/4 KG Tux liegt unmittelbar an der Landesstraße und befindet sich am äußersten Randbereich der roten Gefahrenzone. Auszugehen ist jedenfalls davon, dass das gegenständliche Gebäude ('Hotel Tyrol') ursprünglich plan- und bescheidgemäß ausgeführt wurde und wird diesbezüglich auf den Benützungsbewilligungsbescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Tux vom 01. Juni 1960 verwiesen [...].

Im Jahre 1987 haben die Eigentümer um eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes angesucht. Im Zuge dieses Bauverfahrens wurde seitens der Baubehörde beim forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung eine Stellungnahme eingeholt. Laut dieser Stellungnahme vom 12.11.1987 [...] bestand gegen eine bauliche Veränderung unter anderem unter der Bedingung, dass die Bettenanzahl im neuen Objekt nicht mehr als 28 beträgt, was der Bettenanzahl des damals bereits bestehenden Objektes entsprach, kein Einwand. Diese Auflage hat auch Eingang in den Baubescheid vom 21.12.1987 [...] gefunden. Damit wurde klargestellt, dass es zu keiner Erhöhung der Anzahl der Personen, die sich im Gefahrenbereich aufhalten, kommen darf. Aufgrund der Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1984 war damals keine Umwidmung erforderlich, zumal eine Vergrößerung der Baumasse um 25% im Freiland zulässig war. Im Zuge dieser baulichen Veränderungen haben die Bauwerber beim 'Haus Tyrol' die hangseitige Außenwand entsprechend den Auflagen stärker dimensioniert ausgeführt und auf den Einbau von Fenstern auf dieser Seite zur Gänze verzichtet. [...]

Im Zuge des Benützungsbewilligungsverfahrens stellte sich heraus, dass hinsichtlich einzelner Genehmigungen betreffend gewerbliche Betriebsanlagen die Zuständigkeit der Bezirkshauptmannschaft Schwaz gemäß der Verordnung der Tiroler Landesregierung vom 10.06.1969, LGBl. Nr. 36/1969, gegeben ist. Die Bezirkshauptmannschaft

Schwaz hat dann mit Bescheid vom 25.09.1995 [...] unter anderem die baubehördliche Genehmigung zur Änderung des mit Bescheid der Gemeinde Tux vom 21.12.1987 genehmigten Bauvorhabens auf Gst 1699/2 (jetzt Gst 1699/4) KG Tux betreffend das 'Haus Tyrol' im Bereich des Kellergeschosses erteilt. Gleichzeitig erteilte die Bezirkshauptmannschaft Schwaz gemäß den Bestimmungen des Ölfeuerungsgesetzes und den Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes die Bewilligung für die Errichtung und den Betrieb einer Ölfeuerungsanlage zur Beheizung des Betriebsgebäudes 'Haus Tyrol'.

Mit Ansuchen vom 19.06.2000 wurde von den Eigentümern des Hotels 'Haus Tyrol' um die baubehördliche Genehmigung für die Änderung der Höhe des bestehenden Gebäudes sowie den Ausbau des Dachgeschosses bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz angesucht. Aufgrund des Ausbaues des Dachgeschoßes war ein neuerliches Bauverfahren notwendig. Die Bezirkshauptmannschaft Schwaz hat nach Durchführung der nunmehr gegenständlichen Umwidmung mit Bescheid vom 14. September 2000 die baubehördliche Bewilligung unter Vorschreibung diverser Auflagen zur Änderung der Höhe sowie zum Ausbau des Dachgeschosses des Gebäudes 'Haus Tyrol' erteilt.

Im Zuge des zu B220/01 beim Verfassungsgerichtshof behängenden Verfahrens über die auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde eines Nachbarn hat der Verfassungsgerichtshof beschlossen, gemäß Art139 B-VG die Gesetzmäßigkeit der Verordnung der Gemeinde Tux, Beschluss des Gemeinderates vom 25. Jänner 1999, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 21. September 1999, soweit damit für das Grundstück Gst 1699/4 KG Tux die Widmung 'Sonderfläche Hotel-Pension für maximal 28 Betten' festgelegt wird, von Amts wegen zu prüfen.

Festzuhalten ist, dass zum Zeitpunkt der vorgenannten Umwidmung in der Gemeinde Tux das örtliche Raumordnungskonzept noch nicht beschlossen bzw. aufsichtsbehördlich genehmigt war. Mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 05.10.2001 wurde jedoch mittlerweile das örtliche Raumordnungskonzept für die Gemeinde Tux aufsichtsbehördlich genehmigt. In diesem Konzept wird für das gegenständliche Gst 1699/4 KG Tux eine Sondernutzung festgelegt und zwar als Sonderfläche 'Haus Tyrol' mit Beschränkung als Gastbetrieb mit maximal 28 Betten.

Im Bauverfahren stützt sich der Beschwerdeführer, wobei diese Ausführungen in der Beschwerde wiederholt werden, darauf, dass ihm ein Immissionsschutz zustünde und er daher ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der einzelnen Kategorien des Widmungsplanes besitze. Dazu ist festzuhalten, dass die Sonderflächenregelungen in den Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes mit Ausnahme des §45 (Sonderfläche für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung) keinen Immissionsschutz vorsehen. Die Sonderflächenwidmung im gegenständlichen Fall räumt daher dem Beschwerdeführer als Nachbarn im Bauverfahren keinen Immissionsschutz ein. Einwendungen zur Flächenwidmung durch den Nachbarn und Beschwerdeführer sind daher im Bauverfahren nicht relevant bzw. von der Behörde als unzulässig zurückzuweisen. Da auch die in der Tiroler Bauordnung normierten Abstandsbestimmungen im gegenständlichen Verfahren genau eingehalten wurden bzw. durch ein Gutachten eines hochbautechnischen Sachverständigen die Einhaltung dieser Abstandsvorschriften präzise dargelegt wurde, ist die Baubehörde zu Recht davon ausgegangen, dass eine Verletzung der nach §25 Abs2 TBO 1998 normierten Nachbarrechte im gegenständlichen Verfahren nicht vorliegt.

Die Berufungsbehörde hatte daher im gegenständlichen Bauverfahren nur die Einhaltung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte, im Konkreten nach dem damals anzuwendenden §25 Abs2 TBO 1998 nur die Einhaltung der Abstandsbestimmungen des §6 TBO 1998, zu überprüfen, nicht jedoch die Flächenwidmung. Entgegen der vorläufigen Auffassung des Verfassungsgerichtshofes hatte die belangte Behörde bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides die Flächenwidmungsplanänderung nicht anzuwenden bzw. hat sie diese auch nicht angewendet. Aufgrund obiger Ausführungen wird nach Auffassung des Gemeinderates der Gemeinde Tux der Verfassungsgerichtshof zur Beurteilung des Beschwerdefalles die Flächenwidmungsplanänderung der Gemeinde Tux vom 25.01.1999 ebenso wenig anzuwenden haben. Es liegen somit die Prozessvoraussetzungen für das Prüfungsverfahren nicht vor.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich auch nicht um eine - wie der Beschwerdeführer meint - punktuelle Umwidmung inmitten von Grünland, die zu einer Zersiedelung führen würde. Wie sich aus den Akten bereits ergibt, stand das 'Hotel Tyrol' und der Hintertuxer Hof auf ein und demselben Grundstück, nämlich auf dem Gst 1699/2 in EZ 320 KG Tux. Es wurde daher im Sinne einer einheitlichen Widmung des Grundstückes die Parzelle Gst 1699/2 in EZ 320 KG Tux geteilt in dieses und in das neue Gst 1699/4, auf dem das 'Hotel Tyrol' steht. Das 'Hotel Tyrol' grenzt daher unmittelbar an eine bereits bebaute Parzelle, nämlich an das Hotel Hintertuxer Hof an und kann daher von einer

punktuellen Umwidmung oder gar einer Zersiedelung überhaupt keine Rede sein. Hinsichtlich der vom Verfassungsgerichtshof geäußerten Bedenken, wonach bei der Erlassung der gegenständlichen Verordnung auf §43 Abs3 iVm §37 Abs1 und 2 TROG 1997 nicht Bedacht genommen wäre, muss also vorerst festgehalten werden, dass davon auszugehen ist, dass sich das Gst 1699/4 KG Tux zumindest unmittelbar im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsbereich befindet. Wie sich aus der Fotobeilage [...] ergibt, wird der Siedlungsbereich beginnend am Talschluss bei der Talstation der Zillertaler Gletscherbahnen vom 'Haus Tyrol' abgeschlossen. Ingesamt sind in diesem Ortsteil mit dem 'Haus Tyrol' 5 Hotelbetriebe angesiedelt, wobei sämtliche Betriebe lediglich durch Parkflächen voneinander getrennt sind.

Zudem wurden bei der Umwidmung sämtliche Auflagen, die seitens der Wildbach- und Lawinenverbauungen gefordert wurden, genau eingehalten und wurde auch dadurch auf den Gefahrenzonenplan bzw. die Gefährdung durch Lawinen ausreichend Bedacht genommen. Wie bereits oben ausgeführt wurde die hangseitige Außenwand des 'Haus Tyrol' verstärkt ausgeführt und wurde auf den Einbau von Fenstern auf dieser Seite verzichtet. Es wurde somit bei der baulichen Ausführung des 'Hotel Tyrol' sehr wohl auf eine Gefährdung durch Lawinen Rücksicht genommen.

Zu den Bedenken des Verfassungsgerichtshofes hinsichtlich des Vorliegens der Änderungsvoraussetzungen für die Umwidmung des Gst 1699/4 in 'Sonderfläche Hotel-Pension für max. 28 Betten sowie zu den Äußerungen, dass die Flächenwidmungsplanänderung vielmehr lediglich dem Zweck gedient habe, einen anscheinend sogar bereits konsenslos vorgenommenen Ausbau eines unwidersprochen in der roten Lawinengefahrenzone befindlichen Hotels zu ermöglichen, ist vorerst auf obige Ausführungen zu verweisen, wonach das 'Hotel Tyrol' seit über 40 Jahren als Hotelbetrieb geführt wird und es sich mit Ausnahme des Ausbaues des Dachgeschoßes um einen rechtmäßigen Bestand handelt. Zudem sind in diesem Zusammenhang die für Hintertux bzw. das gegenständliche Gebiet geltenden örtlichen Besonderheiten zu berücksichtigen. Es handelt sich hiebei um den Talschluss, wobei vorwiegend Tourismusbetriebe dort angesiedelt sind. Es ist das durchaus verständliche Bestreben der Betriebsführer, danach zu trachten, das touristische Angebot zu verbessern bzw. den Standard zu heben. Im gegenständlichen Bereich sind kaum Flächen vorhanden, die als Bauland gewidmet werden könnten. Es ist somit vernünftigerweise danach zu trachten, sinnvolle Erweiterungen bestehender Gebäude durchzuführen, da Neuwidmungen - wie bereits erwähnt - kaum bzw. nicht möglich sind. In Hintertux und im Konkreten im Ortsteil Neuhintertux wurden bisher aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse vor allem aufgrund der herrschenden Gefahrensituation keine zusammenhängende[n] Baulandwidmungen durchgeführt. Man hat sich vielmehr auf die Ausweisung von Sonderflächen beschränkt, um auf die erwähnten Besonderheiten Rücksicht nehmen zu können. Durch die Erhaltung und sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen baulichen Kapazitäten, die zudem auch in Einklang mit dem Gefahrenzonenplan stehen, ist es überhaupt möglich, einerseits den erforderlichen Siedlungsraum und andererseits die Voraussetzungen für eine vernünftige wirtschaftliche Entwicklung dieser Kleinregion zu schaffen. Darin liegt nach Auffassung des Gemeinderates ein wichtiger im öffentlichen Interesse gelegener Grund für die Durchführung dieser Einzelwidmung zu einem Zeitpunkt, zu dem noch kein örtliches Raumordnungskonzept vorlag. Darüber hinaus ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die gegenständliche Widmung dem mittlerweile aufsichtsbehördlich genehmigten örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Tux entspricht.

Die Verordnung der Gemeinde Tux, Beschluss des Gemeinderates vom 25. Jänner 1999, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 21.09.1999 entspricht daher den gesetzlichen Vorgaben."

6. Die mitbeteiligten Parteien erstatteten eine Stellungnahme.

7. Der Beschwerdeführer im Anlassverfahren gab ebenfalls eine ergänzende Stellungnahme ab.

III. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Im Verfahren ist nichts hervorgekommen, was der vorläufigen Annahme des Gerichtshofes über die Zulässigkeit des Anlassbeschwerdeverfahrens entgegenstehen könnte. Entgegen den Ausführungen der Tiroler Landesregierung und des Gemeinderates der Gemeinde Tux hat sich aber auch die vorläufige Annahme des Gerichtshofes, dass er die Flächenwidmungsplanänderung vom 25. Jänner 1999 bei seiner Entscheidung über die zu B220/01 protokollierte Beschwerde anzuwenden hat, als zutreffend erwiesen:

Sowohl die Landesregierung als auch der Gemeinderat bestreiten die Präjudizialität der Verordnung zusammenfassend mit dem Argument, dass die vom Verfassungsgerichtshof unter Fristsetzung bis 31. Dezember 2000 aufgehobene Bestimmung des §25 Abs2 letzter Satz Tiroler Bauordnung 1998 von der belangten Behörde im Bescheid

vom 21. Dezember 2000 noch anzuwenden und die Rechtsstellung des Nachbarn daher auf die Geltendmachung der Verletzung von Abstandsbestimmungen nach §6 leg. cit. beschränkt war. Die Berufungsbehörde habe den Flächenwidmungsplan vom 25. Jänner 1999 daher bei Erlassung des angefochtenen Bescheides weder anzuwenden gehabt noch tatsächlich angewendet. Auch der Verfassungsgerichtshof habe die genannte Verordnung bei Beurteilung des Beschwerdefalles nicht anzuwenden, da sich der Beschwerdeführer mit seinem Vorbringen hinsichtlich der Gesetzwidrigkeit des zugrunde liegenden Flächenwidmungsplanes über seine ihm im Bauverfahren zugekommene eingeschränkte Rechtsstellung hinweggesetzt habe.

Dem ist zu entgegnen:

Der Beschwerdeführer hat im zugrunde liegenden Baubewilligungsverfahren Einwendungen hinsichtlich der Einhaltung der Mindestabstände geltend gemacht; er hat daher seine Parteistellung im Baubewilligungsverfahren behalten. In seiner Berufung konnte er daher als Nachbar geltend machen, durch die Erteilung der Baubewilligung in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt zu sein.

Der Beschwerdeführer ist daher auch legitimiert, im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens gemäß Art144 B-VG vor dem Verfassungsgerichtshof die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm geltend zu machen.

Die Baubehörden I. und II. Instanz haben den in Rede stehenden Flächenwidmungsplan - zwar nicht zur Begründung der Abweisung der Einwendungen des Nachbarn - wohl aber zur Begründung der Erteilung bzw. Bestätigung der Baubewilligung angewendet. Bei der Überprüfung der Frage, ob die Baubewilligung - unter Abweisung der Nachbareinwendungen - zu Recht erteilt wurde, hat daher auch der Verfassungsgerichtshof die Flächenwidmungsplanänderung vom 25. Jänner 1999 anzuwenden (vgl. zu einer insofern identen Ausgangslage im Hinblick auf §25 Abs2 Tiroler Bauordnung 1998 VfSlg.

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at