

TE Vfgh Erkenntnis 2004/2/23 V117/03

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.02.2004

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art18 Abs2

Örtliches Raumordnungsprogramm 1994 der Marktgemeinde Eichgraben vom 21.06.94

Leitsatz

Aufhebung der Umwidmung eines zuvor als Bauland-Wohngebiet- Aufschließungszone gewidmeten Grundstücks in Grünland-Landwirtschaft in einem örtlichen Raumordnungsprogramm mangels ausreichender Grundlagenforschung und wegen fehlerhafter Interessenabwägung; Rückwidmung ausschließlich zur Verringerung des Baulandüberhanges nicht gerechtfertigt

Spruch

Die Verordnung der Marktgemeinde Eichgraben vom 21. Juni 1994, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm 1994 erlassen wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 5. September 1995, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 15. September bis 30. September 1995, wird, so weit sie für das Grundstück Nr. 575, KG Eichgraben, die Widmungs- und Nutzungsarten Grünland - Landwirtschaft und Verkehrsfläche festlegt, als gesetzwidrig aufgehoben.

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

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Beim Verfassungsgerichtshof ist zu B1579/01 eine Beschwerde anhängig, der folgender Sachverhalt zugrunde liegt:

Der Beschwerdeführer ist laut Einantwortungsurkunde vom 18. Mai 1981 Eigentümer des Grundstückes Nr. 575, KG Eichgraben, geworden. Dieses Grundstück war ursprünglich als Bauland - Wohngebiet - Aufschließungszone 11 gewidmet. Mit dem Raumordnungsprogramm 1994 wurde dieses Grundstück in Grünland - Landwirtschaft und Verkehrsfläche umgewidmet. Am 25. Jänner 2001 stellte der Beschwerdeführer den Antrag, das Grundstück Nr. 575 zum Bauplatz zu erklären. Dieser Antrag wurde vom Bürgermeister der Marktgemeinde Eichgraben vom 9. März 2001 abgewiesen. Eine Berufung an den Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eichgraben wurde mit Bescheid vom 23.

April 2001 abgewiesen. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 18. Oktober 2001 wurde der Vorstellung gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes keine Folge gegeben, da das Grundstück Nr. 575 zum Teil als Grünland - Landwirtschaft und zum Teil als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet sei.

2. Dagegen wendet sich eine zu B1579/01 protokollierte Beschwerde, in der der Beschwerdeführer die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG), auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG) und die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt.

3. Die Niederösterreichische Landesregierung legte im Anlassbeschwerdeverfahren die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die bekämpfte Verordnung verteidigt und die Abweisung der Beschwerde beantragt. Sie bringt vor, dass die Planung einem festgestellten Baulandüberhang, aber auch den Anforderungen durch das Landschaftsschutzgebiet "Wienerwald" Rechnung getragen habe. Für die Reduktion des Baulandes seien Bauland - Aufschließungszonen, Waldflächen und geologisch bedenkliche Flächen herangezogen worden. Für die Aufschließungszone 11 seien auch noch keine Freigabebedingungen formuliert gewesen. Es sollten in diesem Bereich zusammenhängende, landwirtschaftlich genutzte Flächen erhalten und eine weitere Zersiedelung vermieden werden. Auch nördlich, östlich und südöstlich angrenzende Grundstücke seien als Grünland gewidmet worden.

II. 1. Aus Anlass dieser Beschwerde hat der Verfassungsgerichtshof am 22. September 2003 beschlossen, gemäß Art139 Abs1 B-VG die Gesetzmäßigkeit der Verordnung der Marktgemeinde Eichgraben vom 21. Juni 1994, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm 1994 erlassen wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 5. September 1995, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 15. September bis 30. September 1995, so weit sie für das Grundstück Nr. 575, KG Eichgraben, die Widmungs- und Nutzungsarten Grünland - Landwirtschaft und Verkehrsfläche festlegt, von Amts wegen zu prüfen.

Der Verfassungsgerichtshof ist im Einleitungsbeschluss vorläufig davon ausgegangen, dass die Beschwerde zulässig ist, die belangte Behörde die in Rede stehende Verordnung bei Erlassung des angefochtenen Bescheides angewendet hat und er zur Beurteilung der Beschwerde die in Prüfung gezogene Verordnung anzuwenden hätte.

2. Aus folgenden Gründen hegte der Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit der Verordnung, soweit damit für das Grundstück Nr. 575 die Widmungs- und Nutzungsarten Grünland - Landwirtschaft und Verkehrsfläche festgelegt werden:

"2.1. Der Verfassungsgerichtshof legte in seinem (zum Vorarlberger Raumplanungsgesetz ergangenen) Erkenntnis VfSlg. 11.914/1988 dar, dass eine Umwidmung von 'Bauerwartungsland' in 'Freifläche-Landwirtschaftsgebiet' zulässig ist, wenn eine Gemeinde auf Grund neuer Erfahrungen schlüssig zur Überzeugung gelangt, dass die notwendige Erschließung des relevanten Gebietes vor allem wegen der unverhältnismäßig hohen Kosten für die Errichtung eines Abwasserkanals und infolge der unzulänglichen Verkehrsverbindungen unangebracht wäre.

Darüber hinaus leitete der Verfassungsgerichtshof in VfSlg. 13.282/1992 (mWH) 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 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 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.

2.2. In einer Niederschrift des Gemeindeamtes der Marktgemeinde Eichgraben vom 4. März 1982 ist folgende Vereinbarung zwischen Baumeister T. und der Marktgemeinde Eichgraben - vorbehaltlich der Genehmigung durch die zuständigen Gemeindeorgane - festgehalten:

'1.) Baumeister T. ist bereit, von der Parzelle 575 die erforderlichen Grundstücksteile in das öffentliche Gut abzutreten, um sowohl westlich seiner Parzelle sowie südlich derselben eine Straßenbreite von je 8,50 m zu gewährleisten.

[...]

4.) Die Gemeinde erklärt sich bereit, im Zuge der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes aus dem Jahre 1972 die gesamte Aufschließungszone 11 mindestens aber die Parzelle 575 zur Bebauung freizugeben, wobei eine Frist für die erforderliche Verordnung des Gemeinderates derzeit nicht festgelegt werden kann.

5.) Die Gemeinde wird über die Vereinbarung im Sinne der Punkte 1-4 einen Vertrag errichten [...]

6.) Die grundbücherliche Durchführung des Vertrages aufgrund des zu erstellenden Teilungsplanes wird erst erfolgen, wenn für die Parzelle 575 durch Verordnung des Gemeinderates rechtskräftig die Baueinschränkung aufgehoben ist.'

2.3. Aus den Erläuterungen zum Örtlichen Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Eichgraben ergibt sich für das Grundstück Nr. 575 und die angrenzenden Grundstücke Folgendes:

'Aufschließungszonen

Einige Aufschließungszonen wurden bereits bebaut, wodurch die Notwendigkeit entstand, diese Bauwerke - im Nachhinein - zu legalisieren. Unbebaute Grundstücke in Aufschließungszonen wurden zum größten Teil, wenn nicht triftige Gründe z.B. zu hohe Entschädigungskosten, privatrechtliche Verträge mit der Gemeinde, dagegen sprachen, ins Grünland gewidmet. Vorrangig ist hierbei die Schaffung von zusammenhängendem Grünraum zu sehen, die auch in der Ortsbildanalyse dokumentiert wird.

[...]

Bauland - Wohngebiet - Aufschließungszone 11 (vergleiche auch Änderungsnummern: [...]): In diesem Bereich befindet sich noch ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser soll in seinem Bestand gesichert werden. Daher wurde die Widmung Bauland - Agrargebiet und Grünland - Landwirtschaft ausgewiesen. Die Grundstücke, auf denen Wald festgestellt wurde, wurden als Grünland - Forstwirtschaft ausgewiesen.

[...]

Grundstücksnummer: 555, 572, 574

alte Widmung: Bauland - Wohngebiet - Aufschließungszone 11

neue Widmung: Bauland - Wohngebiet

Begründung: Der Anschluß an das bestehende Bauland - Wohngebiet wird ermöglicht.

[...]

Grundstücksnummer: 575

alte Widmung: Bauland - Wohngebiet - Aufschließungszone 11

neue Widmung: Grünland - Landwirtschaft + Verkehrsfläche

Begründung: Die zusammenhängende, landwirtschaftlich genutzte Fläche soll erhalten werden. Eine weitere Zersiedelung der Landwirtschaft ist zu vermeiden. Ein weiterer Bedarf ist aufgrund der abnehmenden Bautätigkeit und der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre nicht gegeben. Die Verkehrsfläche Widmung ergibt sich aus der Verbreiterung der Haselstraße auf 8,5 m und der Ausweisung einer Umkehrfläche.'

2.4. Aus der wiedergegebenen Niederschrift (2.2.) und aus den Erläuterungen zum örtlichen Raumordnungsprogramm (2.3.) scheint hervorzugehen, dass die Gemeinde eine Umwidmung des Grundstücks Nr. 575 von Aufschließungszone in Bauland in Aussicht genommen hat. Im Gegenzug dürfte sich der Beschwerdeführer bereit erklärt haben, eine Teilfläche zur Errichtung einer Verkehrsfläche an das öffentliche Gut abzutreten.

2.5. Das Grundstück Nr. 575, KG Eichgraben, ist gemäß dem einen Teil des Raumordnungsprogrammes 1994 bildenden Flächenwidmungsplan an zwei Seiten und zwar im Süden und im Westen von Bauland - Wohngebiet umgeben. Im Norden grenzen als Grünland - Forstwirtschaft und im Osten als Grünland - Landwirtschaft gewidmete Grundstücke an. Es ist von zwei Seiten von einer öffentlichen Verkehrsfläche, der Haselstraße, erschlossen. Es dürften auch sonstige für die Versorgung erforderliche Einrichtungen, wie Wasserleitung, Stromleitung und Telefonleitung vorhanden sein. Selbst wenn auf den angrenzenden Grundstücken ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist, so dürfte kein Anlass zur Vermutung bestehen, dass das Grundstück Nr. 575 der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt

werden soll. Für den Verfassungsgerichtshof ist auch vorläufig nicht ersichtlich, inwieweit es im öffentlichen Interesse liegen soll, eine landwirtschaftliche Nutzung inmitten des Wohngebietes zu intensivieren. Auch die Gefahr einer Zersiedelung durch eine Baulandwidmung des Grundstückes des Beschwerdeführers ist vorläufig angesichts des angrenzenden Baulandes nicht erkennbar. Sogar die Erschließung der angrenzenden von Aufschließungszone 11 in Bauland - Wohngebiet umgewidmeten Grundstücke Nr. 555, 572, 574 dürfte erst durch die Verkehrsflächenfestlegung eines Teils des Grundstücks Nr. 575, durch die dieses nun selbst erschlossen wäre, vorgenommen worden sein. Dass die Umwidmung von Bauland in Grünland im Interesse der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich war, scheint ebenfalls nicht erkennbar.

Ausschließlicher Grund für die Rückwidmung dürfte das Planungsziel einer Verringerung des Baulandüberhangs gewesen sein, welches allein die Umwidmung eines beliebigen Grundstückes in Grünland noch nicht rechtfertigen dürfte. Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben bei der Auswahl des rückzuwidmenden Grundstücksteils und der Festlegung der Verkehrsfläche auf dem Grundstück Nr. 575 keine hinreichende Interessenabwägung vorgenommen hat. Dabei dürfte es auch keinen die Umwidmung rechtfertigenden Unterschied machen, dass die von Bauland - Wohngebiet - Aufschließungszone 11 in Bauland - Wohngebiet umgewidmeten Grundstücke zum Zeitpunkt der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogramms möglicherweise teilweise bebaut waren."

3. Die Niederösterreichische Landesregierung legte Verwaltungsakten vor und teilte mit, auf die Erstattung einer Äußerung zu verzichten.

4. Die Marktgemeinde Eichgraben legte Ordnungsakten vor.

III. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die vorläufigen Annahmen des Verfassungsgerichtshofes, dass das Beschwerdeverfahren, das Anlass zur Einleitung des Verordnungsprüfungsverfahrens gegeben hat, zulässig ist und dass der Verfassungsgerichtshof bei seiner Entscheidung über die Beschwerde die in Prüfung gezogene Verordnung der Marktgemeinde Eichgraben anzuwenden hätte, haben sich als zutreffend erwiesen.

2. Auch die vorläufigen Bedenken des Verfassungsgerichtshofes gegen die Gesetzmäßigkeit der in Rede stehenden Verordnung treffen zu:

Weder die Niederösterreichische Landesregierung noch der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben ist den im Prüfungsbeschluss gefassten Bedenken des Verfassungsgerichtshofes entgegengetreten.

Der Verfassungsgerichtshof bleibt dabei, dass ausschließlicher Grund der Festlegung der Widmungs- und Nutzungsart Grünland - Landwirtschaft für das Grundstück Nr. 575, KG Eichgraben, die Absicht der Verringerung eines Baulandüberhangs war, welche allein die Rückwidmung eines Grundstückes in Grünland nicht rechtfertigt (vgl. VfSlg. 9975/1984 und 10.277/1984). Das ehemalige Aufschließungsgebiet 11 wurde teilweise westlich der Erschließungsstraße als Bauland und östlich der Erschließungsstraße, als Grünland - Landwirtschaft gewidmet. Das in Rede stehende Grundstück ist im Süden und im Westen von Bauland - Wohngebiet umgeben. Die als Grünland - Landwirtschaft gewidmete, wenige Grundstücke umfassende Enklave liegt innerhalb der Siedlungsgrenzen der Marktgemeinde Eichgraben und ist von allen Seiten von Bauland - Wohngebiet umgeben, weshalb die Widmung auch nicht als Maßnahme zur Vermeidung der Zersiedelung im Sinne einer konzeptlosen Bebauung außerhalb von räumlich abgegrenzten Siedlungszonen dienen kann. Das Grundstück Nr. 575 ist nicht nur voll erschlossen, sondern es hat dessen Eigentümer auch zur verkehrsmäßigen Erschließbarkeit selbst beigetragen.

Die Marktgemeinde Eichgraben hat nicht näher dargetan, inwiefern das maßgebliche Grundstück tatsächlich der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden soll und inwiefern es im öffentlichen Interesse liegt, eine landwirtschaftliche Nutzung inmitten des Wohngebietes zu intensivieren. Auch äußerte sie sich nicht dazu, ob eine der zitierten Niederschrift vom 4. März 1982 entsprechende, die Gemeinde und den Beschwerdeführer verpflichtende, privatrechtliche Vereinbarung betreffend eine Baulandwidmung und eine Verpflichtung zur Abtretung von Grundstücksteilen in das öffentliche Gut vorliegt.

Der Festlegung der Widmungs- und Nutzungsarten Grünland - Landwirtschaft und Verkehrsfläche für das Grundstück Nr. 575, KG Eichgraben, durch die Verordnung der Marktgemeinde Eichgraben vom 21. Juni 1994, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm 1994 erlassen wurde, ging keine ausreichende, auf die konkrete Fläche bezogene

Grundlagenforschung voran und die gebotene Interessenabwägung wurde in fehlerhafter Weise vorgenommen (vgl. dazu VfSlg. 13.282/1992; zur Marktgemeinde Eichgraben:

VfSlg. 15.854/2000).

3. Die Verpflichtung der Niederösterreichischen Landesregierung zur Kundmachung dieser Aufhebung stützt sich auf Art139 Abs5 B-VG.

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

Schlagworte

Raumordnung, Flächenwidmungsplan

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2004:V117.2003

Dokumentnummer

JFT_09959777_03V00117_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at