

# TE Vfgh Erkenntnis 2002/9/28 V12/02

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.09.2002

## Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8000 Raumordnung

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art18 Abs2

Flächenwidmungsplan 1997 der Stadt Salzburg vom 08.07.98

Räumliches Entwicklungskonzept 1994 der Landeshauptstadt Salzburg vom 21.02.96

Sbg RaumOG 1992 §19 Z3

Sbg RaumOG 1998 §25

Sbg RaumOG 1998 §51 Abs5

## Leitsatz

Keine Gesetzwidrigkeit der Rückwidmung eines Grundstücks in Grünland- Erholungsgebiet im Flächenwidmungsplan 1997 der Stadt Salzburg im Hinblick auf die Erreichung der grundlegenden Ziele des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 1994; ausreichende Interessenabwägung; hinreichende Wahrung der Vermögensinteressen der im Anlassfall beschwerdeführenden Gesellschaft durch die Entschädigungsregelungen des Sbg RaumOG 1998

## Spruch

Der Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg 1997 (vom Gemeinderat beschlossen am 8. Juli 1998, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 28. Juli 1998, Z7/03-1/01822/69-1998, kundgemacht durch Auflegung zur öffentlichen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden des Magistrats [Amtsblatt Nr. 15/1998 vom 17. August 1998], in Kraft getreten am 18. August 1998), insoweit er für einen Teil des Grundstücks Nr. 42/43, Grundbuch 56532 Morzg, die Nutzungsart "Grünland" und die Widmungsart "Erholungsgebiete" festlegt, wird nicht als gesetzwidrig aufgehoben.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. Beim Verfassungsgerichtshof ist zu B1333/99 eine Beschwerde anhängig, der folgender Sachverhalt zugrunde liegt:

1. Am 17. November 1998 erstattete die beschwerdeführende Gesellschaft gemäß §3 Abs1 Z2 Sbg. Baupolizeigesetz 1997 eine Bauanzeige zum Neubau eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Nr. 14/134, Grundbuch 56532 Morzg. Am 26. April 1999 wurde die Anzeige insofern modifiziert, als ein Lageplan vorgelegt wurde, aus dem sich die Anordnung des Geräteschuppens auf dem Grundstück Nr. 42/43, Grundbuch 56532 Morzg, in einem Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze ergibt. Mit Bescheid vom 4. Mai 1999 versagte der Bürgermeister der Stadt Salzburg gemäß §10 Abs1 und 5 sowie §9 Abs1 Z1 Sbg. Baupolizeigesetz 1997, LGBl. Nr. 40/1997 in der bei Bescheiderlassung

geltenden Fassung LGBl. Nr. 46/1999, in Verbindung mit §24 Abs1 Sbg. Raumordnungsgesetz 1998, LGBl. Nr. 44/1998 in der bei Bescheiderlassung geltenden Fassung LGBl. Nr. 45/1999 (in der Folge: ROG), die Kenntnisnahme der erstatteten Bauanzeige mit der Begründung, dass für den verfahrensgegenständlichen Teil des Grundstücks Nr. 42/43 im Flächenwidmungsplan der Stadt Salzburg 1997 (im Folgenden: FIWP 1997) die Nutzungsart "Grünland" und die Widmungsart "Erholungsgebiete" festgesetzt sei. Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung wies die Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg mit Bescheid vom 22. Juni 1999 ab und bestätigte den angefochtenen Bescheid.

2. Dagegen richtet sich die auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung in näher bezeichneten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten sowie die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm, nämlich des FIWP 1997, behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

Die Beschwerde wirft dem Verordnungsgeber eine gleichheitswidrige Behandlung der beschwerdeführenden Gesellschaft vor, weil dieser die Rückwidmung von Bauland in Grünland schlechthin als Flächenausgleich dafür gewertet habe, dass die demselben Konzern angehörende, jedoch von der beschwerdeführenden Gesellschaft verschiedene W. Sparkasse - entgegen einer Vereinbarung - nicht auf eine rechtskräftige Baubewilligung in der Fischer-von-Erlach-Straße verzichtet habe. Da die verordnungserlassende Behörde davon ausgehe, dass der beschwerdeführenden Gesellschaft für die Umwidmung keine Entschädigung zustehe, wäre sie verpflichtet gewesen, die Interessenlage der beschwerdeführenden Gesellschaft an einer künftigen Nutzung des Grundstückes zB infolge Erweiterung ihrer Betriebszentrale zu berücksichtigen und eine Abwägung dieser Interessen mit den öffentlichen Interessen nach Schaffung von Erholungsflächen vorzunehmen.

Außerdem sei die als Erholungsgebiet ausgewiesene Teilfläche des Grundstücks Nr. 42/43 auf Grund ihres geringen Flächenausmaßes, wegen ihrer topographischen Ausgestaltung und wegen ihres Bewuchses mit einer Fichte und niedrigem Buschwerk für die vorgesehene Widmungsart Erholungsgebiete nicht geeignet. Die Flächenwidmung widerspreche daher §19 Z3 ROG.

Schließlich hätte das Räumliche Entwicklungskonzept 1994 (REK 1994) entsprechend berücksichtigt werden müssen. Von den im Motivenbericht zum Flächenwidmungsplan angeführten Zielen und Maßnahmen des REK 1994 sei kein einziger Punkt geeignet, die Widmungsart "Erholungsgebiete" zu stützen, da "entweder diese Maßnahmen bzw. Ziele bereits örtlich nicht zutreffen (Punkt B.1.8. und B.4.5.) oder topografisch bzw. von der Bebauung [...] nicht anwendbar sind (Punkte B.5.2., B.5.3., B.5.4., B.5.7., B.8.3. und B.9.11.)."

Schließlich macht die Beschwerde Verfahrensfehler bei der Erlassung des FIWP 1997 geltend. Die Stadt Salzburg habe es unterlassen, die beabsichtigte Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes, deren Kundmachung von der Beschwerde als Verordnung gedeutet wird, durch eine Mitteilung an die Haushalte in der Gemeinde mittels Postwurf kundzumachen.

3. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten sowie die Akten betreffend das Zustandekommen des FIWP 1997 vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. 1. Aus Anlass dieser Beschwerde hat der Verfassungsgerichtshof am 29. November 2001 beschlossen, gemäß Art139 Abs1 B-VG die Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Salzburg 1997 (vom Gemeinderat beschlossen am 8. Juli 1998, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 28. Juli 1998, Z7/03-1/01822/69-1998, kundgemacht durch Auflegung zur öffentlichen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden des Magistrats [Amtsblatt Nr. 15/1998 vom 17. August 1998], in Kraft getreten am 18. August 1998) insofern von Amts wegen zu prüfen, als er für einen Teil des Grundstücks Nr. 42/43, Grundbuch 56532 Morzg, die Nutzungsart "Grünland" und die Widmungsart "Erholungsgebiete" festlegt.

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 des Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Salzburg 1997:

"1. Aus den Akten der Baubehörde erster Instanz und aus den Akten betreffend das Zustandekommen des FIWP 1997 ergibt sich Folgendes:

1.1. Sowohl im Flächenwidmungsplan 1960 (Beschluss des Gemeinderates vom 29. April 1960, in Kraft getreten am 21. September 1965) als auch im Teilflächenwidmungsplan Salzburg-Süd (Gemeinderatsbeschluss vom 1. August 1980, in Kraft getreten am 31. Dezember 1980) war das Gebiet, in dem sich das Grundstück Nr. 42/43 befindet, als Bauland, und zwar als erweitertes Wohnbaugebiet (1960) bzw. als erweitertes Wohngebiet (1980) gewidmet.

1.2. Am 1. März 1994 machte der Bürgermeister gemäß §21 Abs1 in Verbindung mit §23 Abs3 ROG 1992 kund, dass eine Änderung des vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg am 29. April 1960 beschlossenen Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Salzburg, in der Fassung der 36. Änderung, für das gesamte Stadtgebiet beabsichtigt ist (Amtsblatt Nr. 5/1994 vom 15. März 1994).

Die Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfs des Flächenwidmungsplanes gemäß §21 Abs2 ROG erfolgte in der Zeit vom 16. Dezember 1996 bis 27. Jänner 1997 (Kundmachung Amtsblatt Nr. 22/1996 vom 2. Dezember 1996). In dem zur öffentlichen Einsicht aufgelegten Plan war ein Teil des Grundstücks Nr. 42/43 mit der Widmung 'Grünland-Erholungsgebiete' (§19 Z3 ROG 1992) vorgesehen.

1.3. Am 27. Jänner 1997 erhob die beschwerdeführende Gesellschaft Einwendungen und beantragte, u.a. das Grundstück Nr. 42/43 mit der Nutzungsart Bauland und den Widmungsarten Kerngebiet oder erweitertes Wohngebiet zu widmen.

Zur Einwendung der beschwerdeführenden Gesellschaft ist in der 'fachlichen Beurteilung der Einwendungen zum Entwurf des Flächenwidmungsplanes 1996' durch die Mag. Abt. 9/00 - Raumplanung und Verkehr/Stadtentwicklungsplanung, Lfd. Nr. 294, festgehalten:

'Nachfolgende Ziele und Maßnahmen des REK 1994 stehen im Zusammenhang mit der ggstl. Einwendung:

B.1.1. Erhaltung bestehender Grünverbindungen und Schaffung eines 'Grünen Netzes' innerhalb des Stadtgebietes.

D.1.1. Die 'Stadt der kurzen Wege' ist Hauptziel der Verkehrsplanung.

D.1.2. Das Zu-Fuß-Gehen, Radfahren und die Benützung öffentlicher Verkehrsmittel muß weiter gefördert werden.

D.2.1. Schaffung eines zusammenhängenden Hauptfußwege- und Radroutennetzes, das Stadtteilzentren, Schulen, Erholungseinrichtungen, Wohngebiete, ÖPNV-Haltestellen, aber auch die größeren Gewerbegebiete verbindet und einen einheitlichen Ausbau- und Sicherheitsstandard aufweist.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage und stellt eine Grünverbindung zwischen der Alpenstraße und Membergerstraße dar. Sie wird von einem Weg durchzogen, welcher sich im Eigentum der Stadt befindet.

Bezugnehmend auf die im Einwendungsschreiben geäußerte Darstellung, wonach durch die gegenständliche Rückwidmung die W AG in ihren wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten erheblich behindert werde, ist aus fachlicher Sicht folgender Sachverhalt darzustellen:

1. Bei gegenständlicher Rückwidmung handelt es sich um die Größenordnung einer größeren Einfamilienhausparzelle, wodurch die grundsätzliche Problematik der wirtschaftlichen Existenzfähigkeit der

W AG jedenfalls zu relativieren ist.

2. Hinsichtlich des Hintergrundes des gegenständlichen Rückwidmungsvorschlages ist die Planungshistorie der W-Liegenschaft an der Alpenstraße von wesentlicher Bedeutung:

Anfang 1988 trat die W AG an die Stadtgemeinde mit dem Ansinnen heran, auf den gegenständlichen Liegenschaften den Neubau der Hauptverwaltung zu errichten. Zu diesem Zwecke wurde ein österreichweiter Wettbewerb durchgeführt, zu dem seitens der Mag. Abt. 9/02 - Amt für Stadtgestaltung Rahmenbedingungen vorbereitet wurden, die vom Planungsausschuß am 3.5.1988 beschlossen wurden. Einer der wesentlichen Inhalte dieser städtebaulichen Rahmenbedingungen war die mögliche bauliche Ausnutzbarkeit der Liegenschaft. Hierbei wurde davon ausgegangen, daß im an der Alpenstraße gelegenen, größeren Bauplatzteil eine GFZ von 1,0, im hinteren Bereich eine GFZ von 0,6 als Grundlagen anzusehen ist. Eine Erhöhung des vorderen Bereichs auf GFZ 1,3 wurde als möglich erachtet, wenn dafür im Gegenzug auf eine rechtskräftige Baubewilligung im Bereich der Fischer-v.-Erlach-Straße durch die

Konsenswerberin verzichtet würde. In weiterer Folge wurde basierend auf dem Projekt von Arch. Prof. L ein Bebauungsplan erstellt, der einerseits die Wegeverbindung von der Alpenstraße zur Membergerstraße durch Festlegung einer Gemeindestraße sicherte, andererseits den nördlich entstehenden Teilbereich mit einer Bauhöhe Null belegte, entlang der Alpenstraße eine BMZ von 5,0 (ca. GFZ 1,4) und im östlichen Bereich eine GFZ von 0,6 festlegte. Dieser Bebauungsplan wurde am 7.3.1989 vom Planungsausschuß beschlossen. Durch den Bebauungsplan 'Josefiau' wurden die Inhalte dieses Bebauungsplanes 1993 in einen größeren Zusammenhang übernommen.

Somit ergibt sich durch den genehmigten Bestandsbau inkl. Reservefläche (Rundbau) im Vergleich mit der Ausgangslage (GFZ 1,0 an der Alpenstraße und 0,6 an der Membergerstraße) ein Bruttogeschoßflächengewinn von über 1.000 m<sup>2</sup>! Dies entspricht durchaus dem 'Flächenverlust' durch die Rückwidmung des gegenständlichen Bereiches.

Zum fachlichen Hintergrund der geplanten Rückwidmung ist folgendes festzuhalten:

[Da] Zahlreiche Grünlandbereiche im Stadtgebiet [sind] nicht öffentlich zugänglich sind (Privatbesitz), ist die verwendete Widmungskategorie 'Grünland-Erholungsgebiete' gemäß ROG 1992 im Sinne von 'sonstige für die Gesundheit und Erholung notwendige Grünflächen ...' zu verstehen. Es ist aus fachlicher Sicht unbestritten, daß diese (im Sinne des 'Grünen Netzes') ausgewiesenen Flächen eine beträchtliche ökologische Aufwertung der gesamtstädtischen Situation darstellen und einen maßgeblichen Einfluß u.a. auf das Stadtklima und -hygiene und das Orts- und Landschaftsbild ausüben und somit für die Gesundheit und Erholung notwendige Grünflächen darstellen, wie diese im Raumordnungsgesetz dezidiert gefordert werden (§19 Z3 ROG 1992). Der Effekt des Freihaltens dieser Flächen ist nach Auffassung der Fachabteilung nicht durch die Festlegung einer Bauflucht- bzw. Baugrenzlinie sinnvoll möglich.

Bei ggst. Fläche handelt es sich um die einzige größere, zusammenhängende, unbebaute Fläche im Zentralbereich zwischen Josefiau und Herrnau, die auch aufgrund der baulichen Abschirmung zur Alpenstraße eine natur- und landschaftsräumliche Qualität aufweisen kann.

Dies umso mehr, als einerseits die Erlebbarkeit der ggstl. Fläche durch den querenden öffentlichen Weg gegeben ist und andererseits die kleinräumige landschaftliche Qualität, die sich durch die Geländemodellierung (ehem. Bachbett mit z.T. noch bestehender Begleitvegetation) und dem teilweisen Baumbestand ergibt und die der ggstl. Fläche eine im weiten Umkreis nicht vorhandene Freiraum-Sonderstellung zukommen läßt. Aufgrund dieser Gegebenheiten und dem Raumordnungsgrundsatz der verstärkten Berücksichtigung der Umweltbelange sowie des Natur- und Landschaftsschutzes, insbesondere bei der Abwägung konkurrierender Ansprüche an den Raum, kann im ggstl. Fall aus fachlicher Sicht nicht von einer sinnvollen Arrondierung oder der unbedingten Notwendigkeit der Siedlungsentwicklung nach innen (auch hinsichtlich der bereits vorhandenen baulichen Dichten) gesprochen werden.'

Zusammenfassend stellte die Mag. Abt. 9/00 fest, dass die Einwendung im Widerspruch zum REK 1994 steht und daher aus fachlicher Sicht entschieden negativ beurteilt werde.

1.4. In seiner Sitzung vom 8. Juli 1998 beschloss der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg gemäß §21 Abs5 ROG die Neuaufrstellung des Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Salzburg (FIWP 1997), in der ein Teil des Grundstücks der beschwerdeführenden Gesellschaft mit der Nutzungsart Grünland und der Widmungsart Erholungsgebiete gewidmet ist.

Im Motivenbericht ist im Kapitel 3.3.2 'Rückwidmungen' die Rückwidmung von Bauland in Grünland folgendermaßen begründet:

'Bestehende Grünanlage (C 16)

Folgende Ziele und/oder Maßnahmen im REK 1994 bilden die fachliche Grundlage für die Rückwidmungen:

B.1.2. Erhaltung, Ausbau und Schaffung kleinklimatisch und für das örtliche Klima bedeutsamer Grünflächen.

B.1.8. Schaffung bzw. Sicherung von Grünflächen im windschwachen Gebiet des südlichen Schallmoos im Schatten des Kapuzinerberges und nach Möglichkeit Vermeidung neuer Wohnbebauungen in dieser Zone.

B.4.5. Erhöhung des Durchgrünungsgrades im Innenbereich der Stadt.

B.5.2. Erhaltung der historisch gewachsenen Freiraumstrukturen und der für das Stadtbild bedeutsamen historischen Ensembles.

B.5.3. Erhaltung, Weiterentwicklung und Schaffung linearer Gliederungselemente, wie z.B. Alleen und Ufergehölze.

B.5.4. Renaturierung von Fließgewässern zur Auflockerung des dichten Stadtgebietes und zur Verbindung mit der freien Landschaft.

B.5.7. Widmung von Grundstücken (ab ca. 2.000 m<sup>2</sup>) mit altem, für das Stadtbild charakteristische[m] Baumbestand als Grünland-Erholungsgebiet.

B.8.3. Verstärkte Einbeziehung der Fließgewässer in die Erholungsnutzung

B.9.1. Optimale Versorgung aller Stadtteile mit allgemeinen öffentlichen Grün- und Freiräumen, insbesondere in den vergleichsweise unterversorgten Gebieten.

B.9.11. Schaffung zusätzlicher lokaler Parks und Umbau bestehender großer Spielplätze zu gut nutzbaren multifunktionalen städtischen Grünräumen insbesondere in unterversorgten Stadtbereichen.'

1.5. Die Salzburger Landesregierung erteilte dem FIWP 1997 die aufsichtsbehördliche Genehmigung mit Bescheid vom 28. Juli 1998, Z7/03-1/01822/69-1998.

Der FIWP 1997 wurde gemäß §19 Abs1 des Salzburger Stadtrechts 1966 durch Auflegung zur öffentlichen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden des Magistrats kundgemacht (Amtsblatt Nr. 15/1998 vom 17. August 1998) und ist am 18. August 1998 in Kraft getreten.

2. Gemäß §19 Z3 ROG gehören zum Grünland 'und können besonders ausgewiesen werden:'

'Erholungsgebiete; das sind Flächen, die für öffentlich zugängliche Gärten und Parkanlagen sowie sonstige für die Gesundheit und Erholung notwendige Grünflächen bestimmt sind.'

Gemäß §15 Abs1 ROG hat die Gemeinde den Flächenwidmungsplan auf der Grundlage des räumlichen Entwicklungskonzeptes aufzustellen.

2.1. Zu den nach dem Motivenbericht die fachliche Grundlage für die Rückwidmungen bildenden Zielen und/oder Maßnahmen des REK 1994 ist im Einzelnen anzumerken:

'B.1.2. Erhaltung, Ausbau und Schaffung kleinklimatisch und für das örtliche Klima bedeutsamer Grünflächen.'

Der Verfassungsgerichtshof vermag vorläufig nicht einzusehen, inwiefern eine relativ geringfügige Grünfläche im Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche kleinklimatisch und für das örtliche Klima bedeutsam sein soll.

'B.1.8. Schaffung bzw. Sicherung von Grünflächen im windschwachen Gebiet des südlichen Schallmoos, im Schatten des Kapuzinerberges und nach Möglichkeit Vermeidung neuer Wohnbebauungen in dieser Zone.'

Dieses Ziel dürfte nicht auf die Rückwidmung des Grundstücks der beschwerdeführenden Gesellschaft zutreffen, sondern andere Gebiete betreffen.

'B.4.5. Erhöhung des Durchgrünungsgrades im Innenbereich der Stadt.'

Der Verfassungsgerichtshof bezweifelt, ob dieses Ziel mit der kleinräumigen Maßnahme erreicht werden kann.

'B.5.2. Erhaltung der historisch gewachsenen Freiraumstrukturen und der für das Stadtbild bedeutsamen historischen Ensembles.'

Bei dem Grundstück der beschwerdeführenden Gesellschaft dürfte es sich weder um eine historisch gewachsene Freiraumstruktur, noch um ein für das Stadtbild bedeutsames historisches Ensemble handeln.

'B.5.3. Erhaltung, Weiterentwicklung und Schaffung linearer Gliederungselemente, wie z.B. Alleen und Ufergehölze.'

Im Hinblick auf die Lage des Grundstücks der beschwerdeführenden Gesellschaft sowie das Beschwerdevorbringen bezüglich des Bewuchses dieses Grundstückes - dem die belangte Behörde nicht entgegengetreten ist - dürfte auch dieses Ziel im vorliegenden Fall nicht anwendbar sein.

'B.5.4. Renaturierung von Fließgewässern zur Auflockerung des dichten Stadtgebietes und zur Verbindung mit der freien Landschaft.

B.8.3. Verstärkte Einbeziehung der Fließgewässer in die Erholungsnutzung.'

Da das Grundstück der beschwerdeführenden Gesellschaft an die Wegparzelle Nr. 40/11 - eine Verbindung zwischen

zwei Straßenzügen, nämlich der Alpenstraße und der Memberberggasse - grenzt und nicht an einem Fließgewässer liegt, dürften auch diese Ziele die Umwidmung nicht stützen können.

'B.5.7. Widmung von Grundstücken (ab ca. 2.000 m<sup>2</sup>) mit altem, für das Stadtbild charakteristischem Baumbestand als Grünland-Erholungsgebiet.'

Sowohl hinsichtlich des Flächenausmaßes als auch des von der Beschwerde unwidersprochen behaupteten Bewuchses mit einer Fichte und Buschwerk scheint auch dieses Ziel nicht zuzutreffen.

'B.9.1. Optimale Versorgung aller Stadtteile mit allgemeinen öffentlichen Grün- und Freiräumen, insbesondere in den vergleichsweise unterversorgten Gebieten.'

Auch dieses Ziel dürfte nicht zutreffen, weil im Hinblick darauf, dass das Gebiet, in dem das Grundstück der beschwerdeführenden Gesellschaft liegt, nach dem unbestritten gebliebenen Beschwerdevorbringen lediglich durch Einfamilienhäuser mit relativ geringer Dichte bebaut ist, wobei ringsum Gärten vorhanden sein dürften, ein Bedarf nach weiterer Versorgung nicht vorhanden zu sein scheint. Im Übrigen dürfte sich in der Nähe zum Grundstück der beschwerdeführenden Gesellschaft das wesentlich größere Landschaftsschutzgebiet der Salzachauen befinden.

'B.9.11. Schaffung zusätzlicher lokaler Parks und Umbau bestehender großer Spielplätze zu gut nutzbaren multifunktionalen städtischen Grünräumen insbesondere in unterversorgten Stadtbereichen.'

Auch hier ist für den Verfassungsgerichtshof nicht zu erkennen, inwieweit die relativ geringe Teilfläche des Grundstücks der beschwerdeführenden Gesellschaft der Schaffung zusätzlicher lokaler Parks dienen soll.

2.2. Die in der fachlichen Beurteilung der Einwendungen der beschwerdeführenden Gesellschaft enthaltenen Ziele und Maßnahmen

'B.1.1. Erhaltung bestehender Grünverbindungen und Schaffung eines 'Grünen Netzes' innerhalb des Stadtgebietes.

D.1.1. Die 'Stadt der kurzen Wege' ist Hauptziel der Verkehrsplanung.

D.1.2. Das Zu-Fuß-Gehen, Radfahren und die Benützung öffentlicher Verkehrsmittel muß weiter gefördert werden.

D.2.1. Schaffung eines zusammenhängenden Hauptfußwege- und Radroutennetzes, das Stadtteilzentren, Schulen, Erholungseinrichtungen, Wohngebiete, ÖPNV-Haltestellen, aber auch die größeren Gewerbegebiete verbindet und einen einheitlichen Ausbau- und Sicherheitsstandard aufweist.'

dürften vom Gemeinderat bei der Beschlussfassung nicht mehr herangezogen worden sein. Der Verfassungsgerichtshof nimmt vorläufig an, dass durch die Ausweisung eines Teils des Grundstücks Nr. 42/43 als 'Grünland-Erholungsgebiete' weder ein 'Grünes Netz' geschaffen noch ein Beitrag zum Ziel der 'Stadt der kurzen Wege' geleistet wird. Die in den Punkten D.1.2. und D.2.1. enthaltenen Ziele und Maßnahmen mögen etwa auf die Wegparzelle Nr. 40/11 zutreffen, nicht jedoch auf den als 'Grünland-Erholungsgebiete' gewidmeten Teil des Grundstücks Nr. 42/43.

2.3. Aber selbst wenn die oben genannten Ziele und Maßnahmen des REK 1994 für das Grundstück Nr. 42/43 überhaupt in Betracht kommen, so hegt der Verfassungsgerichtshof das weitere Bedenken, dass es der Verordnungsgeber unterlassen hat, die Interessen der beschwerdeführenden Gesellschaft an der Beibehaltung der Baulandwidmung im Hinblick auf eine künftige bauliche Nutzung mit den öffentlichen Interessen an der Versorgung mit allgemeinen öffentlichen Grün- und Freiräumen oder der Schaffung zusätzlicher lokaler Parks abzuwägen. Eine solche Interessenabwägung wäre schon deshalb vorzunehmen gewesen, weil - wovon auch die verordnungserlassende Behörde ausgegangen sein dürfte - im vorliegenden Fall eine Entschädigung für die Rückwidmung nicht zu gewähren sein dürfte (vgl. VfSlg. 13.282/1992, 15.853/2000).

2.4. Schließlich liegt nach der Aktenlage die Vermutung nahe, dass die Umwidmung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 42/43 deshalb vorgenommen worden sein dürfte, um den 'Bruttogeschossflächengewinn' im Zusammenhang mit der Festlegung der Geschossflächenzahl im Bebauungsplan für die Grundstücke der beschwerdeführenden Gesellschaft und dem Nichtverzicht der WSp auf eine erteilte Baubewilligung betreffend ein Objekt in der Fischer-v.-Erlach-Straße auszugleichen (vgl. das Beschwerdevorbringen und Punkt 2 der ausführlichen Darstellung in der 'Fachlichen Beurteilung der Einwendungen' unter II.1.3.). Der Verfassungsgerichtshof kann jedoch vorläufig im ROG keine Rechtsgrundlage dafür finden, eine von der Baubehörde als zu dicht erachtete Bebauung durch Widmung eines

Grundstücksteils als Grünland-Erholungsfläche auszugleichen. Eine Einflussnahme auf die Bebauungsdichte scheint vielmehr gemäß §32 ROG Gegenstand der Bebauungsplanung zu sein. Auch aus diesem Grund scheint die Rückwidmung aus unsachlichen Gründen erfolgt zu sein."

3. Die verordnungserlassende Behörde erstattete im Verordnungsprüfungsverfahren keine Äußerung.

4. Die Salzburger Landesregierung erstattete eine Äußerung, in der sie beantragt, die in Prüfung gezogene Verordnung nicht als gesetzwidrig aufzuheben, und insbesondere ausführt:

"Zu den [...] Bedenken des VfGH

Zu 2. - Festgelegte Widmung als Grünland/Erholungsgebiete

Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin, welche überwiegend auf die mangelnde öffentliche Nutzbarkeit dieser Flächen in ihrer Argumentation abstellt, ist dies nicht der einzige Gesichtspunkt, der die Festlegung dieser Widmungskategorie gestattet, sondern auch sonstige für Gesundheit und Erholung notwendige Flächen sind von der tatbestandlichen Umschreibung erfasst. Wie aus der Behandlung der Einwendung eindeutig hervorgeht, war aber dieses Tatbestandselement der Widmungskategorie für die Festlegung ausschlaggebend. Wie der VfGH in seiner Entscheidung B1212/01 vom 06.03.2002 ausgesprochen hat, ist es bei Festlegung der Widmung Grünland/Erholungsgebiete - unter der Voraussetzung der Eignung für den Widmungszweck - nicht erforderlich, dass die davon betroffenen Flächen öffentlich zugänglich sind, oder dass die Planungsmaßnahme in einer bestimmten Zeit verwirklicht werden muss und daher die Widmung auch nicht gesetzwidrig ist, wenn der beabsichtigte Widmungszweck innerhalb eines bestimmten Zeitraumes nicht erreicht wird. Unter dem Lichte dieser Entscheidung des Gerichtshofes ist demnach zu prüfen, ob die gegenständliche Fläche für einen derartigen Zweck geeignet ist, unabhängig von der Eigentümerstruktur oder dessen Nutzungsabsichten, wobei auch nicht näher darzulegen ist, ob etwa die Widmung Grünfläche zur Gliederung des Baulandes die 'optimale' Widmung der gegenständlichen Fläche darstellen würde, sondern ob die Festlegung der Widmung Grünland/Erholungsgebiete noch vom planerischen Gestaltungsspielraum des Verordnungsgebers umfasst ist. Dies ist nach Ansicht der Salzburger Landesregierung der Fall (vgl. dazu das beiliegende Raumordnungsgutachten).

Bei der Beurteilung der Rechtmäßigkeit der festgelegten Widmungskategorie ist weiters zu berücksichtigen, dass das bei Erstellung des räumlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Salzburg zur Verfügung stehende Repertoire an möglichen Widmungskategorien des Grünlandes wesentlich geringer war, als dies nunmehr der Fall ist. Dies zeigt sich insbesondere hinsichtlich des Zieles der Schaffung linearer Grünstrukturen, weil für die Umsetzung derartiger Planungsziele die Widmungskategorie Grünland/Freiflächen zur Gliederung des Baulandes (§19 Z12 ROG 1998) wesentlich geringere Nutzungs- und Qualitätsansprüche an den Standort stellt, als die Widmung Grünland/Erholungsgebiete.

Vgl. dazu Siehe AB 603. Blg LT 4.S 11 GP:

'Der Ziel- und Grundsatzkatalog sowie die erforderlichen Inhalte der REKS wurden im ROG 1992 auch in bezug auf landschafts- und freiraumplanerische Themen wesentlich erweitert. Das zur Umsetzung zur Verfügung stehende Instrumentarium ist hierfür aber nur bedingt geeignet: die Schutzstreifen als Immissionschutz und Abstandsflächen setzen Flächen unterschiedlicher Widmung voraus; die weiter in Betracht kommenden Grünlandwidmungskategorien wie zB. Erholungsgebiete, Sportanlagen und Friedhöfe sind nur bei entsprechender Flächengröße und Detailgestaltung geeignet. Diese Instrumente sollen dahin ergänzt werden, daß im Flächenwidmungsplan siedlungsgliedernde Strukturelemente (zB. Grünzüge, Grünverbindungen, Grünkeile) als solche ausgewiesen werden können.'

Diese Widmungskategorie steht aber erst seit Inkrafttreten der ROG-Novelle 1997 (01.10.1997) zur Verfügung. Eine andere Widmungskategorie des Grünlandes als Grünland/Erholungsgebiete stand der Stadtgemeinde Salzburg demnach zur Umsetzung ihrer Planungsziele nicht zur Verfügung, allenfalls hätte eine Widmung als Grünland/Sonstiges Grünland erfolgen können. Diese Kategorie wurde jedoch seitens der Stadtgemeinde aber hinsichtlich jener Flächen verwendet, deren bauliche Nutzung jederzeit mittels Teilabänderung bewerkstelligbar sein sollte.

Zu 2.1. Fachliche Intentionen der Rückwidmung

Hinsichtlich der Beurteilung der Vorgaben für die Festlegung der Widmung als Grünland/Erholungsgebiete im räumlichen Entwicklungskonzept pflichtet die Salzburger Landesregierung den Ausführungen des Gerichtshofes bis

auf wenige aber entscheidungsrelevante Ausnahmen bei, welche in dem beiliegenden Raumordnungsgutachten näher dargestellt werden.

#### B 1.1. Erhaltung bestehender Grünverbindungen und Schaffung eines 'Grünen Netzes' innerhalb des Stadtgebietes

Die Behandlung der Einwendung der Beschwerdeführerin erfolgte im Rahmen der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Salzburg, wobei im Rahmen der Abwägung der Interessen an der Verwirklichung des Planungszieles und denen der Beschwerdeführerin ein Kompromiss gesucht und gefunden wurde, der eine Wiederausweisung einer Teilfläche der GN 42/43 vorsah. Diese teilweise Stattgabe belegt aber auch die Auseinandersetzung mit den im Rahmen der Einwendungsbehandlung zusätzlich angeführten planungsfachlichen Intentionen, welche durch die Widmung als Grünland/Erholungsgebiete erzielt werden sollten. Die oben angeführte Zielsetzung im REK 1994 der Stadtgemeinde ist als Oberziel der Grünflächenplanung aufzufassen und speziellere Ziele und Maßnahmen dienen der Umsetzung dieses Ziels, wie etwa die Schaffung linearer Gliederungselemente (B 5.3.), die Erhöhung des Durchgrünungsgrades (B 4.5.) etc. Zur Zielerreichung ist es aber gerade in städtisch verdichteten Bereichen nicht möglich, großmaßstäbliche Planungsakte zu setzen, sondern es sind viele einzelne oft kleinräumige Maßnahmen auf dem Gebiet der Flächenwidmung und Bebauungsplanung erforderlich, um eine Umsetzung dieser Zielsetzungen zu erreichen. In überwiegend bebauten Bereichen wird daher auch zur Zielerreichung nicht die Flächenwidmung, sondern nur die Bebauungsplanung zum Einsatz gelangen können, wie dies etwa im räumlichen Entwicklungskonzept bei Neubaumaßnahmen in der Zielbestimmung B 9.14. festgelegt ist.

Die im vorliegenden Fall bestehende Grünverbindung zwischen der Alpenstrasse und Membergerstrasse bestand bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung in der Natur und es bedurfte nur mehr der planlichen Umsetzung derselben im Rahmen der Flächenwidmung. Auch der Ankauf des Weggrundstückes belegt die Absicht der Stadtgemeinde, in diesem Bereich eine Durchlässigkeit zwischen der dichten Verbauung entlang der Alpenstrasse zu den dahinterliegenden Bereichen zu sichern. Gerade das noch vorhandene unverbaut gebliebene Flächenpotential erlaubte es im gegenständlichen Fall, das Mittel der Flächenwidmungsplanung zur Verwirklichung der Planungsziele zum Einsatz zu bringen und nicht dieses Ergebnis durch Festlegungen im Bebauungsplan herbeizuführen, indem etwa Festlegungen iSd §29 Abs2 Z14 ROG 1998 (Erhaltung und Schaffung von Grünflächen) getroffen werden, die gemäß §28 Abs3 ROG 1998 auch in Bebauungsplänen der Grundstufe zulässig sind. Vielmehr bemühte sich die Stadtgemeinde Salzburg, dem Gebot der Planungswahrheit zu entsprechen und in Einklang mit den Zielsetzungen des REK 1994 den Weg über die Flächenwidmung zu beschreiten, der auch den von dieser Festlegung betroffenen Grundeigentümer eher besser stellt - insbesondere hinsichtlich eines allfälligen Entschädigungsanspruches - als die Festlegung im Rahmen der Bebauungsplanung.

#### B 5.3. Erhaltung und Weiterentwicklung und Schaffung linearer Gliederungselemente, wie z.B. Alleen und Ufergehölze

Die gegenständliche Rückwidmungsfläche ist im Zusammenhang mit den sonstigen Rückwidmungen in diesem Bereich zu GN 40/10, 40/11 134/14 ua zu sehen, wodurch sehr wohl ein lineares Gliederungselement zwischen der Alpenstraße und der dazu parallel verlaufenden Membergerstraße entsteht. Die Anführung von Alleen und Ufergehölzen ist nur demonstrativ und verhindert nicht das Vorsehen derartiger Elemente bei anderen strukturellen Gegebenheiten. Zudem ist die Anlage derartiger linearer Gliederungselemente ausdrücklich in der Formulierung des REK 1994 vorgesehen. Insofern entspricht die Ausweisung als Grünland/Erholungsgebiete dem angestrebten Ziele im hohen Maß.

#### B 5.7. Widmung von Grundstücken (ab ca. 2000 m<sup>2</sup>) mit altem, für das Stadtbild charakteristischem Baumbestand als Grünland-Erholungsgebiet

Das im Entwurf geplante Flächenausmaß war wesentlich größer als die nunmehr als Grünland/Erholungsgebiete ausgewiesene Fläche. Insofern kann die bei Behandlung der Einwendung der Beschwerdeführerin erfolgte teilweise Berücksichtigung ihrer Interessen, nicht als Argument herangezogen werden, um die gegenständliche Ausweisung ad absurdum zu führen. Zudem sind von dieser Ausweisung nicht nur im Eigentum der Beschwerdeführerin gelegene Grundstücke betroffen, sondern auch Flächen anderer Grundeigentümer. Daneben ist auch die Wertigkeit des Bewuchses und des Teilraumes im Rahmen der Einwendungsbehandlung ausdrücklich festgehalten, sodass die Sicherung dieser Grünstruktur mittels Festlegung als Grünland/Erholungsgebiete in Einklang mit dieser Zielsetzung/Maßnahme des räumlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Salzburg zu sehen ist.

#### Zu 2.3. - Mangelnde Interessenabwägung



Nach der Judikatur des VfGH ist aus gleichheitsrechtlichen Erwägungen, insbesondere aufgrund des Vertrauensschutzes, zur Begründung einer entschädigungslosen Rückwidmung eine besondere Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen des Grundeigentümers in Abwägung zu den mit dieser Maßnahme erfolgenden Umsetzung von Planungszielen geboten. Im gegenständlichen Fall wurde eine entsprechende Berücksichtigung dieser Interessen vorgenommen und es ist weiters anzumerken, dass ein entsprechendes Entschädigungsansuchen seitens der Beschwerdeführerin am 17.07.2001 eingebracht wurde. Die Ausführungen der Stadtgemeinde Salzburg im Rahmen der Behandlung der Einwendung betreffend eines allfälligen Entschädigungsanspruches der Beschwerdeführerin fußen nicht auf der prinzipiellen Verneinung dieses Anspruches, dies würde eine gänzliche Verkennung der damals gegebenen Rechtslage entsprechen, die der Stadt Salzburg nicht zugesonnen werden kann. Die Geltung des 10-Jahreszeitraumes ab erstmaliger Ausweisung als Bauland für die Beurteilung des Entschädigungsanspruches (vgl dazu §25 ROG 1998 idF vor 68/2000, welche gemäß §51 Abs5 ROG 1998 für die Beurteilung dieses Anspruches maßgeblich ist) ist im Falle der Geltendmachung von Eigenbedarf nicht anzuwenden, sodass auch dann eine Entschädigung gebührt, wenn Grundstücke bereits länger als 10 Jahre gewidmet sind. Die Stadtgemeinde Salzburg war in Kenntnis des Eigenbedarfes der Beschwerdeführerin und der tragenden Motive für den damaligen Ankauf der Fläche. Insofern kann sich die Beurteilung der Stadtgemeinde wohl nicht auf den Ausschlussgrund hinsichtlich der Frist beziehen. Vielmehr fußte sie auf der Überlegung, dass durch die bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Flächenwidmungsplanes erfolgten baulichen Maßnahmen, die im Bebauungsplan der Grundstufe Josefaue 41 A2 (rechtswirksam seit 01.01.1994), festgelegte bauliche Ausnutzbarkeit bereits zur Gänze konsumiert war und somit auch die Rückwidmung eines Teilbereiches der Fläche nicht die Bebauung verhindert, sondern der entsprechende Bebauungsplan. Die Bauplatzgröße als Bezugsgröße für die im Bebauungsplan normierte bauliche Ausnutzbarkeit wurde durch die vorgenommene Widmung als Grünland/Erholungsgebiete nicht geändert, weil die Bauplatzerklärung bereits konsumiert wurde und daher die Rechtsfolge des §22 litc BebauungsgrundlagenG nicht eintreten kann (vgl AB zu LGBl 87/1992:

'Die Änderung des §22 litc bewirkt, dass mit der Umwidmung von Bauland in Grünland oder Verkehrsfläche (nicht konsumierte) Bauplatzerklärungen bezüglich dieser Flächen erlöschen.'). Die Aufrechterhaltung des Bauplatzes ist vor allem in Hinblick auf ihre Funktion als Bezugsgröße für die bauliche Ausnutzbarkeit erforderlich, weil durch die sonst ex lege eintretende Reduktion des Bauplatzes - unter der Prämisse der Ausschöpfung der Dichte - automatisch auch die Wirkungen des §41 Abs2 1. Satz ROG 1998 eintreten würden.

#### Zu 2.4. - Unsachliche Motive für die Rückwidmung

Der Verfassungsgerichtshof äußert Bedenken dahingehend, dass, wie im Beschwerdeschriftsatz näher dargelegt, für die Rückwidmungsentscheidung der Stadtgemeinde hauptsächlich der mangelnde Verzicht auf Bauführungen in einem anderen Bereich tragend waren, und die gewährte zusätzliche bauliche Ausnutzbarkeit nun durch die Rückwidmung kompensiert werden würde. Dem VfGH ist inhaltlich vollkommen beizupflichten, dass eine derartige Argumentation nicht mit den gesetzlichen Bestimmungen betreffend die Flächenwidmungsplanung in Einklang zu bringen wäre und bei Zutreffen dieser Bedenken die Rückwidmung als rechtswidrig zu bewerten wäre. Es ist dem Gerichtshof auch beizupflichten, dass die Einwendungsbehandlung und Aktenlage eine derartige Vermutung aufkommen lassen kann. Allerdings scheint aus Sicht der Salzburger Landesregierung die im Rahmen der Einwendungsbehandlung abgegebene Stellungnahme der Magistratsabteilung 9 diesen Schluss nicht zwingend zu gebieten. Vielmehr scheint es sich dabei um eine einleitende Passage des Amtsberichts betreffend die bisherigen Vorkommnisse in Ansehung der von der Beschwerdeführerin geäußerten Erweiterungsabsichten zu handeln und diese Argumentation für die Ausübung des Planungsermessens nicht tragend gewesen zu sein.

Diese Ansicht der Salzburger Landesregierung kann sich auf mehrere Argumente stützen:

-

Zum einen werden die planungsfachlichen Gesichtspunkte nach dem Satz 'Zum fachlichen Hintergrund der geplanten Rückwidmung ist folgendes festzuhalten:' ausgeführt (leider nicht als eigenständiger Punkt hervorgehoben).

-

Zum anderen waren die damaligen Vorgänge nicht allen Mitgliedern des Gemeinderates (mehr) bekannt. Es entspricht aber auch der allgemeinen Lebenserfahrung, dass eine Gemeinde einen so wichtigen Betrieb, wie ihn die

Beschwerdeführerin für die Stadtgemeinde Salzburg darstellt, nicht leichten Herzens in seinen Entwicklungsabsichten beschneidet. Um die vorgeschlagene Rückwidmung nicht als Verhinderung einer politisch wohl wünschenswerten Entwicklung darzustellen, wurde dieser informative Vorspann vor der eigentlichen planungsfachlichen Auseinandersetzung dem Gemeinderat geboten, in dem dargelegt wurde, welche Schritte in der Vergangenheit bereits zur Berücksichtigung der wirtschaftlichen Absichten der Beschwerdeführerin gesetzt wurden.

-

Die trotz dieser Information des Gemeinderates erfolgte teilweise Stattgabe der Einwendung und die erfolgte Wiederausweisung einer Teilfläche der GN 42/43 als Bauland/Kerngebiete belegen zusätzlich, dass im gegenständlichen Bereich keine 'Dichtekompensation' mittels Widmung erfolgt ist.

-

Zudem darf auch nicht übersehen werden, dass sich die Rückwidmung in Grünland/Erholungsgebiete nicht nur auf im Eigentum der Beschwerdeführerin gelegene Flächen bezieht, sondern auch andere Grundeigentümer in diesem Bereich von dieser Entscheidung betroffen sind, auf die eine derartige Argumentation wohl nicht zutreffen wird."

III. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die vorläufigen Annahmen des Verfassungsgerichtshofes, dass die zu B1333/99 protokollierte Beschwerde zulässig ist und die in Prüfung gezogene Verordnung bei ihrer Behandlung präjudiziell ist, haben sich als zutreffend erwiesen.

2. Jedoch treffen die vorläufigen Bedenken des Verfassungsgerichtshofes gegen die Gesetzmäßigkeit des in Rede stehenden Flächenwidmungsplanes aus folgenden Gründen nicht zu:

2.1. Der Verfassungsgerichtshof hat im Prüfungsbeschluss "zu den nach dem Motivenbericht die fachliche Grundlage für die Rückwidmungen bildenden Zielen und/oder Maßnahmen des REK 1994" im Einzelnen Anmerkungen gemacht und jeweils bezweifelt, ob die in Rede stehende planerische Maßnahme dem entspricht. Mit den Anmerkungen des Verfassungsgerichtshofs wiederum setzt sich eine "Stellungnahme des raumordnungstechnischen Sachverständigen", welche die Salzburger Landesregierung ihrer Äußerung (vgl. II. 4.) beilegte, im Einzelnen auseinander. Die Äußerung der Landesregierung konzidiert im Ergebnis durchaus, dass durch die in Rede stehende planerische Maßnahme nicht alle herangezogenen Ziele des REK realisiert werden können. Hinsichtlich einzelner Ziele weist sie darauf hin, dass sie nicht als unmittelbar zu verwirklichende Ziele, sondern als Sekundäreffekte eine Rolle spielen. Überzeugend legt die Salzburger Landesregierung schließlich dar, dass die grundlegenden Ziele "Erhöhung des Durchgrünungsgrades im Innenbereich der Stadt" und "Erhaltung, Weiterentwicklung und Schaffung linearer Gliederungselemente" durchaus erreicht werden können.

Der Verfassungsgerichtshof vermag angesichts dessen an seiner vorläufigen Annahme, dass diese "Ziele und Maßnahmen des REK 1994 für das Grundstück Nr. 42/43 [nicht] in Betracht kommen" und die gesetzte Planungsmaßnahme schon deshalb unvertretbar sei, nicht festzuhalten. Bei der Beurteilung der Rechtmäßigkeit einer Planungsmaßnahme kommt es nicht darauf an, ob die vom Ordnungsgeber im Rahmen seines planerischen Gestaltungsspielraums getroffene Lösung die bestmögliche ist. Im Rahmen der Normenkontrolle gemäß Art139 B-VG hat der Verfassungsgerichtshof nicht darüber zu befinden, welche der dem Ordnungsgeber im Rahmen des Gestaltungsspielraums offen stehenden Möglichkeiten die zweckmäßigste ist; sie muss (nur) mit dem Gesetz in Einklang stehen (VfSlg. 10.711/1985, VfGH vom 29.11.2001, B1049/99). Die Ausführungen der Salzburger Landesregierung lassen die gesetzte Planungsmaßnahme vor dem Hintergrund der angeführten "Ziele und Maßnahmen des REK" als vertretbar erscheinen; sie ist daher als eine dem Ordnungsgeber im Rahmen des Gestaltungsspielraums offen stehende Möglichkeit insofern nicht rechtswidrig.

2.2. Über den Zweifel an der Übereinstimmung der in Rede stehenden planerischen Maßnahme mit den angeführten "Zielen und Maßnahmen des REK" hinaus, hegte der Verfassungsgerichtshof das weitere Bedenken, dass es der Ordnungsgeber unterlassen habe,

"die Interessen der beschwerdeführenden Gesellschaft an der Beibehaltung der Baulandwidmung im Hinblick auf eine künftige bauliche Nutzung mit den öffentlichen Interessen an der Versorgung mit allgemeinen öffentlichen Grün- und Freiräumen oder der Schaffung zusätzlicher lokaler Parks abzuwägen. Eine solche Interessenabwägung wäre schon deshalb vorzunehmen gewesen, weil - wovon auch die ordnungserlassende Behörde ausgegangen sein dürfte - im vorliegenden Fall eine Entschädigung für die Rückwidmung nicht zu gewähren sein dürfte (vgl. VfSlg. 13.282/1992,

15.853/2000)."

Die zu B1333/99 beschwerdeführende Gesellschaft hat am 17. Juli 2001 ein Entschädigungsansuchen im Zusammenhang mit der in Rede stehenden Rückwidmung bei der Salzburger Landesregierung eingebracht. Da es sich um einen Antrag auf "Entschädigung für die Umwidmung von Bauland im Rahmen der Anpassung der Flächenwidmungspläne nach §45 Abs12 erster Satz" handeln dürfte (§51 Abs5 ROG in der Fassung LGBl. Nr. 68/2000; die verwiesene Bestimmung verpflichtet die Gemeinden zur Anpassung der bestehenden Flächenwidmungspläne an die Bestimmungen des ROG 1992 bis 31. Dezember 1999, was für die Stadt Salzburg durch den FIWP 1997 geschehen ist), dürfte ihn die Salzburger Landesregierung nach §25 ROG in der Fassung LGBl. Nr. 44/1998 zu beurteilen haben. Diese Bestimmung lautete:

"Entschädigung

§25

(1) Wenn durch den Flächenwidmungsplan oder dessen Änderung Bauland einer Widmung gemäß §17 Abs1 Z1 bis 10 innerhalb von zehn Jahren nach seiner erstmaligen Ausweisung oder während der Wirksamkeit einer in dieser Zeit erteilten Baubewilligung in Grünland oder Verkehrsfläche umgewidmet und dadurch die Verbauung eines Grundstückes verhindert wird, ist für die dadurch entstehenden vermögensrechtlichen Nachteile auf Antrag eine angemessene Entschädigung zu leisten. Als vermögensrechtliche Nachteile gelten:

1. Aufwendungen des Eigentümers oder Dritter mit seiner Zustimmung, die im Vertrauen auf die bauliche Nutzbarkeit der Grundfläche für deren Baureifmachung erbracht worden sind;

2. jener Teil des Wertes der Grundfläche, der bei deren Erwerb wegen der Widmung im Flächenwidmungsplan als Bauland gegeben war, soweit er in der Gegenleistung (Kaufpreis, Tauschgrundfläche, Erbverzicht udgl) seinen Niederschlag gefunden hat. Hierbei ist der jeweils letzte Erwerb maßgebend, bei dem eine Gegenleistung erbracht wurde.

Aufwendungen für die Baureifmachung sowie Erwerbsvorgänge nach der Kundmachung gemäß §21 Abs1 bleiben bei der Feststellung vermögensrechtlicher Nachteile außer Betracht. Die Höhe des Aufwandes bzw der Gegenleistung ist durch den Antragsteller nachzuweisen. In die Zehn-Jahres-Frist wird die Zeit einer Bausperre nicht eingerechnet. Der Zeitraum von zehn Jahren nach erstmaliger Ausweisung gilt nicht bei der Umwidmung von Flächen, die nachweislich für Wohnzwecke auch der unmittelbaren Nachkommen des Eigentümers oder zur Erweiterung oder Verlegung bestehender Betriebe gedacht sind, wenn der Eigenbedarf bis zum Ende der Auflage des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes gemäß §21 Abs2 schriftlich geltend gemacht oder hierüber eine Vereinbarung im Sinn des §14 Abs2 geschlossen worden ist; hierauf ist in der Kundmachung der Auflage des Entwurfes hinzuweisen.

(2) Der seinerzeitige Aufwand bzw Teil der Gegenleistung (Abs1) ist nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt letztverlautbarten Verbraucherpreisindex aufzuwerten. Für Zeiten vor dem Jahr 1967 ist hierbei vom Verbraucherpreisindex I auszugehen.

(3) Kommt die Gewährung einer Entschädigung in Betracht, so hat die Entschädigung einschließlich der mit ihrer Festsetzung verbundenen, von der Partei nicht verschuldeten Verfahrenskosten die Gemeinde zu leisten. Der Antrag auf Entschädigung ist bei sonstigem Anspruchsverlust innerhalb von drei Jahren ab Wirksamkeit des Flächenwidmungsplanes bei der Landesregierung einzubringen.

(4) Die Entschädigungssumme ist von der Landesregierung nach Anhörung beeideter Sachverständiger durch Bescheid festzusetzen. Jeder der beiden Teile kann, wenn er sich durch die Entscheidung über die Festsetzung der Entschädigungssumme benachteiligt hält, binnen drei Monaten nach Zustellung des Bescheides die Festsetzung des Betrages der Entschädigung bei jenem Bezirksgericht begehren, in dessen Sprengel sich das Grundstück befindet. Wenn die gerichtliche Entscheidung angerufen wird, tritt der Bescheid der Landesregierung hinsichtlich der Höhe der zu leistenden Entschädigung mit dem Zeitpunkt der Anrufung des Gerichtes außer Kraft. Über den Antrag ist im Außerstreitverfahren zu entscheiden. Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung kann nur mit Zustimmung des Antragsgegners zurückgezogen werden.

(5) Die Entschädigung ist vom jeweiligen Eigentümer des Grundstückes an die Gemeinde zu erstatten, sobald innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren nach ihrer Auszahlung durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes oder

aufgrund einer Bewilligung gemäß §24 Abs3 die Verhinderung der Verbauung des Grundstückes wegfällt und die Verwertung des Grundstückes als Bauland möglich ist. Die Erstattung hat in jenem Ausmaß zu geschehen, das dem inneren Wert der seinerzeitigen Entschädigung entspricht (Abs2). Falls zwischen den Beteiligten eine Einigung über die Zahlungsverpflichtung und die Höhe der Erstattungssumme nicht erfolgt, findet Abs4 sinngemäß Anwendung.

(6) Die Entschädigung ist der Gemeinde vom Land zu erstatten, soweit die Gemeinde an der Widmung der Grundstücke als Bauland entgegen ihren Interessen und entgegen ihrer erweislichen Absicht durch ein Entwicklungsprogramm oder im Verfahren nach §22 Abs2 durch die Landesregierung gebunden wird. Eine zurückgezahlte Entschädigung ist in diesem Fall an das Land abzuführen."

Diese Regelung sieht also grundsätzlich vor, dass Grundstückseigentümern im Falle der Umwidmung von Bauland in Grünland nicht nur die Kosten für eine Baureifmachung des Grundstückes (Abs1 Z1 leg. cit.), sondern auch "jener Teil des Wertes der Grundfläche, der bei deren Erwerb wegen der Widmung im Flächenwidmungsplan als Bauland gegeben war, soweit er in der Gegenleistung (Kaufpreis, Tauschgrundfläche, Erbverzicht udgl) seinen Niederschlag gefunden hat" (Abs1 Z2 leg. cit.) - und das "wertgesichert" (vgl. Abs2 leg. cit.) - zuzusprechen ist.

Damit sorgen die Entschädigungsregelungen für eine hinreichende Wahrung der Vermögensinteressen der beschwerdeführenden Gesellschaft trotz Grünlandwidmung ihres Grundstücks. Eventuelle über die Vermögensinteressen hinausgehende private Interessen der beschwerdeführenden Gesellschaft an der Beibehaltung der Baulandwidmung vermögen die konkret für die Grünlandwidmung sprechenden öffentlichen Interessen (zu den verwirklichten Planungszielen vgl. 2.1.) nicht aufzuwiegen.

2.3. Wenn der Verfassungsgerichtshof im Prüfungsbeschluss schließlich die Vermutung geäußert hat, "dass die Umwidmung der Teilfläche des Grundstückes Nr. 42/43 deshalb vorgenommen worden sein dürfte, um den 'Bruttogeschossflächengewinn' im Zusammenhang mit der Festlegung der Geschossflächenzahl im Bebauungsplan für die Grundstücke der beschwerdeführenden Gesellschaft und dem Nichtverzicht der W. Sparkasse auf eine erteilte Baubewilligung betreffend ein Objekt in der Fischer-v.-Erlach-Straße auszugleichen", so handelte es sich dabei um kein selbständiges Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit des in Rede stehenden Flächenwidmungsplans. Der Verfassungsgerichtshof wollte mit diesem Hinweis lediglich seine Vermutung, es hätte jeder sachliche Grund für die Rückwidmung gefehlt, unterstreichen. Das Prüfungsverfahren hat jedoch ergeben, dass die verordnungserlassende Behörde die Umwidmung aus sachlichen Gründen vorgenommen hat (vgl. 2.1.).

2.4. Es war daher insgesamt auszusprechen, dass der Flächenwidmungsplan der Stadt Salzburg in dem in Prüfung gezogenen Umfang nicht als gesetzwidrig aufgehoben wird.

3. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG 1953 ohne mündliche Verhandlung in nicht öffentlicher Sitzung getroffen werden.

### **Schlagworte**

Raumordnung, Flächenwidmungsplan, Interessenabwägung, Entschädigung

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:2002:V12.2002

### **Dokumentnummer**

JFT\_09979072\_02V00012\_00

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)