

TE Vwgh Erkenntnis 2005/11/22 2004/05/0171

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 22.11.2005

Index

L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan

Oberösterreich;

L82000 Bauordnung;

Norm

BauRallg;

ROG OÖ 1994 §2 Abs1 Z2;

ROG OÖ 1994 §2 Abs1 Z3;

ROG OÖ 1994 §2 Abs1 Z5;

ROG OÖ 1994 §2 Abs1 Z6;

ROG OÖ 1994 §2 Abs1 Z7;

ROG OÖ 1994 §36 Abs6;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde der Gemeinde Steinhaus bei Wels, vertreten durch Braunegg Hoffmann & Partner, Rechtsanwälte in 1013 Wien, Gonzagagasse 9, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 16. Juni 2004, Zl. BauR-P-378033/10-2004-Mo, betreffend Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung eines Flächenwidmungsplanes, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Gemeinderat der beschwerdeführenden Gemeinde hat am 2. Juni 1998 den Grundsatzbeschluss für die Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes mit Flächenwidmungsplan gefasst. Aus dem mit 18. Februar 2003 datierten örtlichen Entwicklungskonzept ergibt sich unter anderem als geplante Maßnahme, eine Fläche von 58.868 m² von Grünland in Wohngebiet umzuwidmen und ca. 145 Wohneinheiten mit Gemeinschaftsanlagen etc. (sogenannte "M.-Siedlung") zu schaffen. Als Ziel wird in diesem Zusammenhang die Sicherung der bestehenden Infrastruktur der Gemeinde (sinkende Schülerzahlen, weniger Geburten, etc.) und die Abdeckung der Nachfrage nach Wohnungen bzw.

Eigenheimen genannt. Bei der Bestandsaufnahme ist festgehalten, dass die Möglichkeit zum Anschluss an den Ortskanal, an die zentrale Wasserversorgung, das hochrangige Straßennetz sowie das Versorgungsnetz der Oö. Ferngas gewährleistet und mit geringem Kostenaufsatz für die Gemeinde "jederzeit möglich" sei. Die Kosten würden sich mit den zu entrichtenden Aufschließungs- bzw. Anschlussgebühren decken. Die Abstände zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben mit Schweinehaltung betrügen mehr als 250 m. Die an das Siedlungsprojekt angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke würden durch Herrn M. gepachtet und den Landwirten (Eigentümern) kostenlos zur weiteren Verwendung zur Verfügung gestellt. Derzeit gebe es bereits 72 Interessenten mit fixer Zusage für den Erwerb eines Wohnobjektes in dieser Siedlung, weiters ca. 500 Interessenten und mehr als 1.400 Zugriffe von Interessierten auf die Homepage des Projektanten.

Am 18. Februar 2003 hat der Gemeinderat der beschwerdeführenden Gemeinde laut einem im Akt befindlichen Protokoll das Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan mit Stimmenmehrheit beschlossen.

Im weiteren Verfahren führte die Bezirksbauernkammer mit Schreiben vom 27. März 2003 aus, die Fläche, die für die M.- Siedlung vorgesehen sei, liege im reinen Landwirtschaftsgebiet. Rundherum werde eine intensive starke Veredelungswirtschaft betrieben, somit würde die geschlossene Agrarzone "wesentlich gestört". Hingewiesen wurde darauf, dass es nicht um den Abstand zu bestehenden Landwirtschaftsobjekten gehe, sondern um Emissionen und Immissionen bei der Ausbringung von Wirtschaftsdünger, um das Problem der Lärm- und Staubentwicklung, um die Belästigung in der Bewirtschaftung und um die allgemeinen Kosten der Infrastruktur. Am Ortsrand gebe es genügend Flächen, die sich für eine Siedlung eigneten.

Eine negative Stellungnahme zu der geplanten Umwidmung gab auch die Nachbargemeinde Fischlham mit Schreiben vom 8. April 2003 unter Hinweis auf unvorhersehbare negative Beispielswirkungen für die Raumordnung und auf das Unterlaufen der Sicherung einer existenz- und leistungsfähigen Land- und Forstwirtschaft sowie auf spätere Konflikte bei den Nutzungen von Grünland und Bauland/Wohngebiet ab.

Die Abteilung Wasserwirtschaft des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung legte mit Schreiben vom 10. April 2003 u.a. dar, dass Angaben über die Anschlussmöglichkeiten und den Anschlusszeitpunkt an die Wasserversorgung bei den vorgesehenen Baulandwidmungen nicht vorhanden seien. Eine detaillierte Beurteilung sei daher nicht möglich.

Die Agrar- und Forstrechtsabteilung der Landesbaudirektion bemerkte mit Schreiben vom 25. März 2003 zur gegenständlichen Umwidmung, dass diese in einem völlig freien landwirtschaftlich geprägtem Gebiet stattfinden solle, in welchem sich in einem Umkreis von 400 bis 500 ha praktisch keine nichtlandwirtschaftliche Siedlungsstelle befinde. Die Siedlung würde das gleichsam als landwirtschaftliches Vorranggebiet zu bezeichnende Areal "durchsetzen". Die häufig sehr intensive Produktion auf Basis von Tierhaltung auf den umliegenden Landwirtschaftsflächen würde zu massiven Interessenskonflikten "zwischen landwirtschaftlicher Bewirtschaftung und Wohnsiedlung" führen.

In einer Stellungnahme des Landesbeauftragten für Natur- und Landschaftsschutz der Naturschutzabteilung des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung vom 7. April 2003 wurde ausgeführt, die gegenständliche Fläche sei Teil einer annähernd ebenen, weitgehend ausgeräumten agrarischen Intensivzone und grenze im Westen an einen Waldbestand (Forst). An Baubeständen seien unmittelbar angrenzend lediglich zwei landwirtschaftliche Gehöfte vorhanden. Weiters gebe es im südlichen und östlichen Umfeld in einer Distanz zwischen 100 m und 200 m zwei weitere einzelstehende landwirtschaftliche Anwesen. Die geplante Änderung sei als Neubegründung einer "Satellitensiedlung" abseits jeglichen Bebauungsschwerpunktes zu interpretieren. Ungeachtet der völlig fehlenden technischen und sozialen Infrastruktur sei eine derartige Entwicklung jedenfalls mit einer erheblichen Zersiedelungswirkung (Landschaftsverbrauch) und einem Landschaftseingriff verbunden. Mit Beispielsfolgen an nahezu jedem erdenklichen Standort sei zu rechnen.

Die Abteilung Raumordnung des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung führte zur gegenständlichen Umwidmung mit Schreiben vom 14. April 2003 aus, die isoliert gelegene, siedlungsferne Baulandneuwidmung liege inmitten einer regionalen Grünzone und stehe in keinem räumlich funktionalen Zusammenhang mit den Gemeindehauptorten oder anderen bereits bestehenden Siedlungsansätzen.

Der Ortsplaner gab eine Stellungnahme vom 4. August 2003 dahingehend ab, dass die Siedlung eine eigene neue Ortschaft bilden würde und im Grünland zu liegen käme. Bestehende landwirtschaftliche Objekte (mit Viehhaltung) seien in einer Entfernung von 270 bis 300 m Luftlinie angesiedelt. Somit wäre keine Konfliktsituation für die

Landwirtschaft durch das Siedlungsprojekt gegeben. Für die Gewährleistung einer geordneten Bebauung sei die Erlassung eines Bebauungsplanes vorgesehen. In diesem Bereich bzw. in unmittelbarer Nähe der geplanten Ortschaft sei die erforderliche Infrastruktur (Kanal, Wasser, Erdgas) bereits vorhanden. Die Aufschließung der Umwidmungsfläche würde für die Gemeinde keine erheblichen finanziellen Aufwendungen bedeuten.

Nach der Verhandlungsschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 5. August 2003 wurden der vorliegende Flächenwidmungsplan sowie das örtliche Entwicklungskonzept (offenbar neuerlich) mit Stimmenmehrheit genehmigt.

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2003 teilte die belangte Behörde der beschwerdeführenden Gemeinde mit, dass gegen sogenannte "Sternchenausweisungen" und gegen eine Baulandneuschaffung im Bereich S.-Wirt Bedenken bestünden, ebenso hinsichtlich der Baulandneuschaffung für die M.-Siedlung. Letztere widerspreche § 2 Abs. 1 Z 5 und 7 sowie § 21 Abs. 1 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (ROG) und auch dem Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz. Die Schaffung einer solchen "Satellitensiedlung" zwischen mehreren stattlichen landwirtschaftlichen Betrieben im Umkreis von ca. 500 m bis 600 m stelle einen gravierenden einschränkenden Faktor für diese Betriebe dar. Nach § 21 Abs. 1 ROG dürften außerdem Gebiete, deren Aufschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für kulturelle, hygienische, Verkehrs-, Energie- und sonstige Versorgung sowie für die Entsorgung erforderlich machen, nicht als Bauland gewidmet werden. Dies treffe sicherlich auf Grund der isolierten Lage 2,5 bis 3 km vom Hauptort entfernt zu. Mit der Umwidmung wären erhebliche Zersiedelungswirkungen verbunden. Auch würden sich unabsehbare Beispielsfolgen ergeben. Nachdem im Übrigen von der Gemeinde trotz telefonischer Aufforderung keine Gemeinderatsprotokolle vorgelegt worden seien, aus denen entnommen werden könne, wo überall Umwidmungen durchgeführt werden sollen bzw. dass sich der Gemeinderat mit den einzelnen Stellungnahmen befasst habe, könne auch nicht geprüft werden, ob das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt worden sei. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2003 teilte die belangte Behörde der beschwerdeführenden Gemeinde mit, dass gegen sogenannte "Sternchenausweisungen" und gegen eine Baulandneuschaffung im Bereich S.-Wirt Bedenken bestünden, ebenso hinsichtlich der Baulandneuschaffung für die M.-Siedlung. Letztere widerspreche Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 5, und 7 sowie Paragraph 21, Absatz eins, Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (ROG) und auch dem Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz. Die Schaffung einer solchen "Satellitensiedlung" zwischen mehreren stattlichen landwirtschaftlichen Betrieben im Umkreis von ca. 500 m bis 600 m stelle einen gravierenden einschränkenden Faktor für diese Betriebe dar. Nach Paragraph 21, Absatz eins, ROG dürften außerdem Gebiete, deren Aufschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für kulturelle, hygienische, Verkehrs-, Energie- und sonstige Versorgung sowie für die Entsorgung erforderlich machen, nicht als Bauland gewidmet werden. Dies treffe sicherlich auf Grund der isolierten Lage 2,5 bis 3 km vom Hauptort entfernt zu. Mit der Umwidmung wären erhebliche Zersiedelungswirkungen verbunden. Auch würden sich unabsehbare Beispielsfolgen ergeben. Nachdem im Übrigen von der Gemeinde trotz telefonischer Aufforderung keine Gemeinderatsprotokolle vorgelegt worden seien, aus denen entnommen werden könne, wo überall Umwidmungen durchgeführt werden sollen bzw. dass sich der Gemeinderat mit den einzelnen Stellungnahmen befasst habe, könne auch nicht geprüft werden, ob das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt worden sei.

Bei der Sitzung des Gemeinderates vom 25. März 2004 wurde eine Stellungnahme an die belangte Behörde dahingehend beschlossen, dass die Umwidmung S.-Wirt und die Ausweisung der "Sternchenbauten" nicht aufrechterhalten, die Umwidmung betreffend die M.-Siedlung hingegen beibehalten werden soll. Hinsichtlich der M.-Siedlung legte die beschwerdeführende Gemeinde im Wesentlichen dar, die gegenständliche Planänderung sichere oder verbessere unstrittig nicht die räumlichen Voraussetzungen für eine existenz- und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 2 Abs. 1 Z 5 ROG. Sie verhalte sich diesem Raumordnungsziel gegenüber neutral. Eine Verletzung dieses Zieles sei nur bei dessen struktureller und zielgerichteter Missachtung gegeben. Dies belege auch die tatsächlich vorliegende Situation der Land- und Forstwirtschaft, da gegenwärtig nicht selten bis zu 35 % der Grundfläche pro landwirtschaftlichem Betrieb brach lägen, weil diese Brachen zwecks Reduzierung der landwirtschaftlichen Produktion gefördert würden. Im vorliegenden Fall werde das umzuwidmende Grundstück aber gar nicht vom Eigentümer bewirtschaftet; es sei vielmehr verpachtet. Der Pächter selbst grenze mit seinen eigenen Grundstücken nicht an dieses Grundstück an. Er sei auch wirtschaftlich auf die Bewirtschaftung dieses Grundstückes nicht angewiesen. Zur Zersiedelung im Sinne des § 2 Abs. 1 Z 7 ROG hielt die beschwerdeführende Gemeinde fest, auf einem Areal von insgesamt rund 10 ha sollen 146 Häuser errichtet werden. Nach einem genauen Konzept sollen Verbindungsstraßen gebaut, Spielplätze errichtet, ein Teich angelegt und Infrastruktur geschaffen werden. Es handle

sich nicht um die sporadische oder planlose Ansetzung von Häusern oder Häusergruppen, sondern um ein gesteuertes Wachstum. Baulücken würden nicht entstehen. Außerdem würde das Projekt eine solche Dimension erreichen, dass von einem "Baulandsplitter" nicht gesprochen werden könne. Es handle sich um keine kleinräumige, punktuelle Umwidmung zur Errichtung eines Wohnhauses. Vielmehr seien 146 Häuser und somit 146 Haushalte geplant. Im Ortsgebiet von Steinhaus bestünden im Vergleich dazu 256 Haushalte. In den zur Gemeinde Steinhaus gehörenden Ortschaften Oberschauersberg bestünden 129, in Traunleiten 114, in Taxlberg 63, in Unterhart 51 und in Oberhart lediglich 47 Haushalte. Die beabsichtigte Siedlung sei somit größer als alle anderen in der Gemeinde Steinhaus vorhandenen Ortschaften. Weiters verwies die beschwerdeführende Gemeinde darauf, dass gegenwärtig Baulandreserven in der Größe von 25 bis 30 Bauparzellen bestünden. Einige davon seien wegen der in der Nähe vorbeiführenden "Welser Westspange" der A 8 nahezu unverwertbar. Bei einem jährlichen Bedarf von etwa 10 bis 12 Bauparzellen sei somit die Erweiterung der Baulandwidmungen unumgänglich. Keine der unmittelbar an das Ortsgebiet anschließenden Grünflächen eigne sich aber zur Baulandwidmung. Westlich des Ortes verlaufe nämlich ein Bach. Die Eigentümer der östlich angrenzenden Grundflächen würden nicht beabsichtigen, diese zu verkaufen. Man sei daher gezwungen, neue, nicht an bereits bestehendes Bauland angrenzende Grundflächen als Bauland zu erschließen. Die Tatsache, dass sich bereits 731 Personen für die 146 geplanten Häuser "beworben" hätten, lasse erkennen, dass nicht nur die bestehenden Bauplatzreserven den Bedarf nicht auch nur ansatzweise decken könnten, sondern dass auch die geplante Siedlung bereits zu klein erscheine. Außerdem würde die Aufschließung keine unwirtschaftlichen Aufwendungen erfordern. Die Landesstraße L 567 führe unmittelbar am Grundstück vorbei. Strom sei unmittelbar am Grundstück vorhanden. Hinsichtlich des Wassers bestehe eine Zusicherung des E-Werkes Wels. Das Abwasser werde in den "Abwasserverband" geleitet, der Anschluss sei ca. 700 m im Nordosten vom Grundstück möglich, und die Kapazität würde ausreichen. Ebenso sei in 700 m Entfernung "Gas vorhanden". Die Überbrückung solcher Distanzen überschreite nicht das übliche Ausmaß und stelle keinesfalls eine unwirtschaftliche Aufwendung im Sinne des § 21 Abs. 1 ROG dar. Die Bestimmungen des Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetzes würden im Übrigen im Baufall jedenfalls eingehalten werden. Nach ihrer gesamten Infrastruktur sei die Gemeinde schließlich auf eine höhere Einwohnerzahl als die gegenwärtig gegebene angelegt. Zwar verfüge die Volksschule noch über vier Klassen, dies sei in absehbarer Zeit aber nicht mehr aufrecht zu erhalten. Die Zahl der Kindergartengruppen werde von drei auf eine zu reduzieren sein. Gleichermäßen leide das Vereinswesen, beispielsweise stehe der Sportverein mangels Nachwuchses vor dem "Auslaufen". Die gesamte gemeindliche Infrastruktur würde durch die Ansiedlung jüngerer Menschen besser genützt. Durch die Umwidmung solle vielen Personen ein neues Heim in einer angenehmen Struktur, in sozial gerechten Lebensverhältnissen und unter Einbringung in die Gemeindeinfrastruktur ermöglicht werden. Bei der Sitzung des Gemeinderates vom 25. März 2004 wurde eine Stellungnahme an die belangte Behörde dahingehend beschlossen, dass die Umwidmung S.-Wirt und die Ausweisung der "Sternchenbauten" nicht aufrechterhalten, die Umwidmung betreffend die M.-Siedlung hingegen beibehalten werden soll. Hinsichtlich der M.-Siedlung legte die beschwerdeführende Gemeinde im Wesentlichen dar, die gegenständliche Planänderung sichere oder verbessere unstrittig nicht die räumlichen Voraussetzungen für eine existenz- und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft im Sinne des Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 5, ROG. Sie verhalte sich diesem Raumordnungsziel gegenüber neutral. Eine Verletzung dieses Zieles sei nur bei dessen struktureller und zielgerichteter Missachtung gegeben. Dies belege auch die tatsächlich vorliegende Situation der Land- und Forstwirtschaft, da gegenwärtig nicht selten bis zu 35 % der Grundfläche pro landwirtschaftlichem Betrieb brach lägen, weil diese Brachen zwecks Reduzierung der landwirtschaftlichen Produktion gefördert würden. Im vorliegenden Fall werde das umzuwidmende Grundstück aber gar nicht vom Eigentümer bewirtschaftet; es sei vielmehr verpachtet. Der Pächter selbst grenze mit seinen eigenen Grundstücken nicht an dieses Grundstück an. Er sei auch wirtschaftlich auf die Bewirtschaftung dieses Grundstückes nicht angewiesen. Zur Zersiedelung im Sinne des Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 7, ROG hielt die beschwerdeführende Gemeinde fest, auf einem Areal von insgesamt rund 10 ha sollen 146 Häuser errichtet werden. Nach einem genauen Konzept sollen Verbindungsstraßen gebaut, Spielplätze errichtet, ein Teich angelegt und Infrastruktur geschaffen werden. Es handle sich nicht um die sporadische oder planlose Ansetzung von Häusern oder Häusergruppen, sondern um ein gesteuertes Wachstum. Baulücken würden nicht entstehen. Außerdem würde das Projekt eine solche Dimension erreichen, dass von einem "Baulandsplitter" nicht gesprochen werden könne. Es handle sich um keine kleinräumige, punktuelle Umwidmung zur Errichtung eines Wohnhauses. Vielmehr seien 146 Häuser und somit 146 Haushalte geplant. Im Ortsgebiet von Steinhaus bestünden im Vergleich dazu 256 Haushalte. In den zur Gemeinde Steinhaus gehörenden Ortschaften Oberschauersberg bestünden 129, in Traunleiten 114, in Taxlberg 63, in Unterhart

51 und in Oberhart lediglich 47 Haushalte. Die beabsichtigte Siedlung sei somit größer als alle anderen in der Gemeinde Steinhaus vorhandenen Ortschaften. Weiters verwies die beschwerdeführende Gemeinde darauf, dass gegenwärtig Baulandreserven in der Größe von 25 bis 30 Bauparzellen bestünden. Einige davon seien wegen der in der Nähe vorbeiführenden "Welser Westspange" der A 8 nahezu unverwertbar. Bei einem jährlichen Bedarf von etwa 10 bis 12 Bauparzellen sei somit die Erweiterung der Baulandwidmungen unumgänglich. Keine der unmittelbar an das Ortsgebiet anschließenden Grünflächen eigne sich aber zur Baulandwidmung. Westlich des Ortes verlaufe nämlich ein Bach. Die Eigentümer der östlich angrenzenden Grundflächen würden nicht beabsichtigen, diese zu verkaufen. Man sei daher gezwungen, neue, nicht an bereits bestehendes Bauland angrenzende Grundflächen als Bauland zu erschließen. Die Tatsache, dass sich bereits 731 Personen für die 146 geplanten Häuser "beworben" hätten, lasse erkennen, dass nicht nur die bestehenden Bauplatzreserven den Bedarf nicht auch nur ansatzweise decken könnten, sondern dass auch die geplante Siedlung bereits zu klein erscheine. Außerdem würde die Aufschließung keine unwirtschaftlichen Aufwendungen erfordern. Die Landesstraße L 567 führe unmittelbar am Grundstück vorbei. Strom sei unmittelbar am Grundstück vorhanden. Hinsichtlich des Wassers bestehe eine Zusicherung des E-Werkes Wels. Das Abwasser werde in den "Abwasserverband" geleitet, der Anschluss sei ca. 700 m im Nordosten vom Grundstück möglich, und die Kapazität würde ausreichen. Ebenso sei in 700 m Entfernung "Gas vorhanden". Die Überbrückung solcher Distanzen überschreite nicht das übliche Ausmaß und stelle keinesfalls eine unwirtschaftliche Aufwendung im Sinne des Paragraph 21, Absatz eins, ROG dar. Die Bestimmungen des Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetzes würden im Übrigen im Baufall jedenfalls eingehalten werden. Nach ihrer gesamten Infrastruktur sei die Gemeinde schließlich auf eine höhere Einwohnerzahl als die gegenwärtig gegebene angelegt. Zwar verfüge die Volksschule noch über vier Klassen, dies sei in absehbarer Zeit aber nicht mehr aufrecht zu erhalten. Die Zahl der Kindergartengruppen werde von drei auf eine zu reduzieren sein. Gleichermäßen leide das Vereinswesen, beispielsweise stehe der Sportverein mangels Nachwuchses vor dem "Auslaufen". Die gesamte gemeindliche Infrastruktur würde durch die Ansiedlung jüngerer Menschen besser genützt. Durch die Umwidmung solle vielen Personen ein neues Heim in einer angenehmen Struktur, in sozial gerechten Lebensverhältnissen und unter Einbringung in die Gemeindeinfrastruktur ermöglicht werden.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde dem Flächenwidmungsplan samt dem örtlichen Entwicklungskonzept gemäß § 36 iVm § 34 Abs. 2 Z 1 und 4 ROG die Genehmigung versagt. Begründend wurde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen ausgeführt, die Gemeinde hätte nach Aufforderung zwar Unterlagen nachgereicht, doch sei dem vorgelegten Verfahrensakt nach wie vor nicht zu entnehmen, auf Grund welcher Ergebnisse einer Grundlagenforschung der Flächenwidmungsplan, insbesondere betreffend die M.-Siedlung, geändert werden solle und auf Grund welcher Interessenabwägung der Gemeinderat zu seiner Entscheidung gelangt sei. Eine Grundlagenforschung sei aber vor jeder Änderung des Flächenwidmungsplanes unerlässlich. Der Verfahrensakt enthalte nur eine äußerst dürftige eigenständige Grundlagenforschung der Gemeinde zu einzelnen fachlich kontroversiellen Punkten und nicht einmal ansatzweise eine fachliche Auseinandersetzung des Gemeinderates in Form einer echten Interessenabwägung hinsichtlich einzelner einander widerstreitender öffentlicher und privater Planungsinteressen und Planungsziele. Daran vermöge es auch nichts zu ändern, dass die Gemeinde versucht habe, eine fachliche und rechtliche Begründung der Planungsentscheidung nachzureichen. Die Stellungnahme des Gemeinderates vom 25. März 2004 gehe zwar zumindest inhaltlich auf die von der belangten Behörde mitgeteilten Versagungsgründe ein, die gezogenen Schlussfolgerungen seien aber nach wie vor auf keine ausreichende Grundlagenforschung gestützt. Die erforderliche Interessenabwägung sei letztendlich nicht nachvollziehbar. Im Übrigen handle es sich bei einer derart großen Baulandneuschaffung inmitten eines völlig freien, landwirtschaftlich geprägten Gebietes, in dem sich keine nichtlandwirtschaftlichen Siedlungsansätze befänden, zwangsläufig um einen gravierenden Eingriff in die Agrarstruktur im Sinne des § 2 Abs. 1 Z 5 ROG. Die Umwidmungsfläche stelle ein landwirtschaftliches Vorranggebiet dar. Weiters dürfte die Umgebung eine sehr intensive Produktion auf Basis von Tierhaltung aufweisen, sodass massive Interessenkonflikte zwischen landwirtschaftlicher Bewirtschaftung und Wohnsiedlung vorprogrammiert wären. Auch zu dieser Frage seien dem Gemeinderatsbeschluss keinerlei Ergebnisse einer Grundlagenforschung zu Grunde gelegen. Ferner handle es sich um eine typische Schaffung eines "Siedlungssplitters". Angesichts des völlig fehlenden Ansatzes für eine Siedlungsentwicklung sei die gegenständliche Änderung als Neubegründung einer "Satellitensiedlung" abseits jeglicher Bebauungsschwerpunkte zu interpretieren. Ungeachtet des völligen Fehlens technischer und sozialer Infrastruktur sei eine derartige Entwicklung jedenfalls mit einer erheblichen Zersiedelungswirkung (Landschaftsverbrauch) und einem Landschaftseingriff

verbunden, der gravierend im Widerspruch zu § 2 Abs. 1 Z 7 ROG stehe. Weiters sei auch die Notwendigkeit der Umwidmung in Frage zu stellen. Gemäß § 18 Abs. 1 ROG sei der Planungszeitraum für den Flächenwidmungsplan auf fünf Jahre auszulegen. In Steinhaus bestünden 256 Haushalte, geplant seien 146 Häuser. Würde die beantragte Umwidmung realisiert, würde der Planungszeitraum bei weitem überschritten, da nicht angenommen werden könne, dass das Wachstum der Gemeinde innerhalb kürzester Zeit derartige Ausmaße annehme. Auch zur Frage der Aufschließbarkeit würden detaillierte und gesicherte Ergebnisse einer Grundlagenforschung fehlen. Gerade im Hinblick auf das Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz wäre es unumgänglich gewesen, das bislang von einer Verbauung großräumig unberührte Areal und dessen Umgebung genauestens im Hinblick auf seine naturräumlichen Gegebenheiten zu untersuchen und allfällige (mit großer Wahrscheinlichkeit auftretende) Beeinträchtigungen einer genauen Interessenabwägung zu unterziehen. Nach der Aktenlage fehle eine derartige Grundlagenforschung vollkommen. Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde dem Flächenwidmungsplan samt dem örtlichen Entwicklungskonzept gemäß Paragraph 36, in Verbindung mit Paragraph 34, Absatz 2, Ziffer eins, und 4 ROG die Genehmigung versagt. Begründend wurde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen ausgeführt, die Gemeinde hätte nach Aufforderung zwar Unterlagen nachgereicht, doch sei dem vorgelegten Verfahrensakt nach wie vor nicht zu entnehmen, auf Grund welcher Ergebnisse einer Grundlagenforschung der Flächenwidmungsplan, insbesondere betreffend die M.-Siedlung, geändert werden solle und auf Grund welcher Interessenabwägung der Gemeinderat zu seiner Entscheidung gelangt sei. Eine Grundlagenforschung sei aber vor jeder Änderung des Flächenwidmungsplanes unerlässlich. Der Verfahrensakt enthalte nur eine äußerst dürftige eigenständige Grundlagenforschung der Gemeinde zu einzelnen fachlich kontroversiellen Punkten und nicht einmal ansatzweise eine fachliche Auseinandersetzung des Gemeinderates in Form einer echten Interessenabwägung hinsichtlich einzelner einander widerstreitender öffentlicher und privater Planungsinteressen und Planungsziele. Daran vermöge es auch nichts zu ändern, dass die Gemeinde versucht habe, eine fachliche und rechtliche Begründung der Planungsentscheidung nachzureichen. Die Stellungnahme des Gemeinderates vom 25. März 2004 gehe zwar zumindest inhaltlich auf die von der belangten Behörde mitgeteilten Versagungsgründe ein, die gezogenen Schlussfolgerungen seien aber nach wie vor auf keine ausreichende Grundlagenforschung gestützt. Die erforderliche Interessenabwägung sei letztendlich nicht nachvollziehbar. Im Übrigen handle es sich bei einer derart großen Baulandneuschaffung inmitten eines völlig freien, landwirtschaftlich geprägten Gebietes, in dem sich keine nichtlandwirtschaftlichen Siedlungsansätze befänden, zwangsläufig um einen gravierenden Eingriff in die Agrarstruktur im Sinne des Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 5, ROG. Die Umwidmungsfläche stelle ein landwirtschaftliches Vorranggebiet dar. Weiters dürfte die Umgebung eine sehr intensive Produktion auf Basis von Tierhaltung aufweisen, sodass massive Interessenkonflikte zwischen landwirtschaftlicher Bewirtschaftung und Wohnsiedlung vorprogrammiert wären. Auch zu dieser Frage seien dem Gemeinderatsbeschluss keinerlei Ergebnisse einer Grundlagenforschung zu Grunde gelegen. Ferner handle es sich um eine typische Schaffung eines "Siedlungssplitters". Angesichts des völlig fehlenden Ansatzes für eine Siedlungsentwicklung sei die gegenständliche Änderung als Neubegründung einer "Satellitensiedlung" abseits jeglicher Bebauungsschwerpunkte zu interpretieren. Ungeachtet des völligen Fehlens technischer und sozialer Infrastruktur sei eine derartige Entwicklung jedenfalls mit einer erheblichen Zersiedelungswirkung (Landschaftsverbrauch) und einem Landschaftseingriff verbunden, der gravierend im Widerspruch zu Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 7, ROG stehe. Weiters sei auch die Notwendigkeit der Umwidmung in Frage zu stellen. Gemäß Paragraph 18, Absatz eins, ROG sei der Planungszeitraum für den Flächenwidmungsplan auf fünf Jahre auszulegen. In Steinhaus bestünden 256 Haushalte, geplant seien 146 Häuser. Würde die beantragte Umwidmung realisiert, würde der Planungszeitraum bei weitem überschritten, da nicht angenommen werden könne, dass das Wachstum der Gemeinde innerhalb kürzester Zeit derartige Ausmaße annehme. Auch zur Frage der Aufschließbarkeit würden detaillierte und gesicherte Ergebnisse einer Grundlagenforschung fehlen. Gerade im Hinblick auf das Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz wäre es unumgänglich gewesen, das bislang von einer Verbauung großräumig unberührte Areal und dessen Umgebung genauestens im Hinblick auf seine naturräumlichen Gegebenheiten zu untersuchen und allfällige (mit großer Wahrscheinlichkeit auftretende) Beeinträchtigungen einer genauen Interessenabwägung zu unterziehen. Nach der Aktenlage fehle eine derartige Grundlagenforschung vollkommen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben. Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die

Beschwerde kostenpflichtig als unbegründet abzuweisen. Die Beschwerdeführerin replizierte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin legt im Wesentlichen dar, die belangte Behörde hätte die Versagung der Genehmigung nicht auf andere als jene Gründe stützen dürfen, die sie zuvor dem Gemeinderat mitgeteilt hatte. Eine fehlende Grundlagenforschung habe die belangte Behörde bei dieser Mitteilung nicht kritisiert. Ferner bestreitet die Beschwerdeführerin, dass ein Widerspruch zu § 2 Abs. 1 Z 5 und 7 ROG vorliege. Die belangte Behörde habe sich außerdem nicht mit den Ausführungen der beschwerdeführenden Gemeinde im aufsichtsbehördlichen Verfahren auseinandergesetzt. Einen Widerspruch zum Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz habe die belangte Behörde nicht begründet, ein solcher Widerspruch liege auch nicht vor. Die Konzentration auf einen Standort vermeide vielmehr eine Zersiedelung von Siedlungsrändern oder unkoordinierte Erweiterungen von Siedlungssplittern an anderer Stelle des Gemeindegebietes. Die beabsichtigte Konzentration des neuen Baulandes bei gleichzeitigem Verzicht auf andere Erweiterungen entspreche dem Prinzip der sparsamen Grundinanspruchnahme durch Siedlungstätigkeit und damit dem Raumordnungsziel des § 2 Abs. 1 Z 6 ROG. Dem Erfordernis einer geordneten Baulandausweisung als Voraussetzung für eine kommunale Entwicklung und Sicherung der Bevölkerungsentwicklung werde somit entsprochen. Die Beschwerdeführerin legt im Wesentlichen dar, die belangte Behörde hätte die Versagung der Genehmigung nicht auf andere als jene Gründe stützen dürfen, die sie zuvor dem Gemeinderat mitgeteilt hatte. Eine fehlende Grundlagenforschung habe die belangte Behörde bei dieser Mitteilung nicht kritisiert. Ferner bestreitet die Beschwerdeführerin, dass ein Widerspruch zu Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 5, und 7 ROG vorliege. Die belangte Behörde habe sich außerdem nicht mit den Ausführungen der beschwerdeführenden Gemeinde im aufsichtsbehördlichen Verfahren auseinandergesetzt. Einen Widerspruch zum Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz habe die belangte Behörde nicht begründet, ein solcher Widerspruch liege auch nicht vor. Die Konzentration auf einen Standort vermeide vielmehr eine Zersiedelung von Siedlungsrändern oder unkoordinierte Erweiterungen von Siedlungssplittern an anderer Stelle des Gemeindegebietes. Die beabsichtigte Konzentration des neuen Baulandes bei gleichzeitigem Verzicht auf andere Erweiterungen entspreche dem Prinzip der sparsamen Grundinanspruchnahme durch Siedlungstätigkeit und damit dem Raumordnungsziel des Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 6, ROG. Dem Erfordernis einer geordneten Baulandausweisung als Voraussetzung für eine kommunale Entwicklung und Sicherung der Bevölkerungsentwicklung werde somit entsprochen.

§ 2 Oö. ROG 1994 in der bis 1. November 2005 geltenden Paragraph 2, Oö. ROG 1994 in der bis 1. November 2005 geltenden

Fassung LGBl. Nr. 114/1993 hat folgenden Wortlaut: Fassung Landesgesetzblatt Nr. 114 aus 1993, hat folgenden Wortlaut:

"§ 2

Raumordnungsziele und -grundsätze

1. (1) Absatz eins, Die Raumordnung hat insbesondere folgende Ziele:

1. den Schutz der Umwelt vor schädlichen Einwirkungen sowie die Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Naturhaushaltes;
2. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für sozial gerechte Lebensverhältnisse und die kulturelle Entfaltung;
3. die Sicherung oder Verbesserung einer Siedlungsstruktur, die mit der Bevölkerungsdichte eines Gebietes und seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht;
4. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft einschließlich der Rohstoffsicherung sowie die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit notwendigen Gütern und Dienstleistungen, insbesondere in Krisenzeiten;
5. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzung für eine existenz- und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere die Verbesserung der Agrarstruktur;
6. die sparsame Grundinanspruchnahme bei Nutzungen jeder Art sowie die bestmögliche Abstimmung der jeweiligen Widmungen;

7. die Vermeidung von landschaftsschädlichen Eingriffen, insbesondere die Schaffung oder Erweiterung von Baulandsplittern (Zersiedelung);
8. die Sicherung und Verbesserung einer funktionsfähigen Infrastruktur;
9. die Schaffung und Erhaltung von Freiflächen für Erholung und Tourismus;
10. die Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes einschließlich der Ortsentwicklung sowie die Erhaltung des typischen Orts- und Landschaftsbildes; unvermeidbare Eingriffe in die Landschaft sind durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen bestmöglich auszugleichen.

1. (2) Absatz 2, Die Ordnung des Gesamtraumes ist auf seine Teilräume abzustimmen. Ordnennde Maßnahmen in Teilräumen haben sich der Ordnung des Gesamtraumes einzufügen. Bei der Planung und Umsetzung von ordnenden Maßnahmen in benachbarten Teilräumen ist zur Abstimmung solcher Maßnahmen auf die Planungen der angrenzenden Bundesländer und des benachbarten Auslandes möglichst Bedacht zu nehmen. Dem Schutz und der Erhaltung der Umwelt ist der Vorrang einzuräumen.
2. (3) Absatz 3, Bei Planungen und Maßnahmen innerhalb einzelner Sachbereiche (Fachplanungen) sind ihre Auswirkungen auf andere Sachbereiche zu berücksichtigen, um spätere Nutzungskonflikte zu vermeiden.
3. (4) Absatz 4, Planungen und Maßnahmen der Gebietskörperschaften und anderer Planungsträger sind zur Vermeidung von Fehlentwicklungen insbesondere im Bereich der Siedlungsentwicklung, der Standortplanung für die Wirtschaft, des Landschafts- und Umweltschutzes sowie des Verkehrs, durch den rechtzeitigen Austausch von Informationen und Planungsgrundlagen aufeinander abzustimmen."

§ 21 Abs. 1 Oö. ROG 1994 in der bis 1. November 2005 Paragraph 21, Absatz eins, Oö. ROG 1994 in der bis 1. November 2005

geltenden Fassung LGBl. Nr. 114/1993 lautet: geltenden Fassung Landesgesetzblatt Nr. 114 aus 1993, lautet:

"§ 21

Bauland

1. (1) Absatz eins, Als Bauland dürfen nur Flächen vorgesehen werden, die sich auf Grund der natürlichen und der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bebauung eignen. Sie müssen dem Baulandbedarf der Gemeinde entsprechen, den die Gemeinde für einen Planungszeitraum von fünf Jahren erwartet. Flächen, die sich wegen der natürlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, Lawinengefahr) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden. Das gilt auch für Gebiete, deren Aufschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für die kulturelle, hygienische, Verkehrs-, Energie- und sonstige Versorgung sowie für die Entsorgung erforderlich machen würde."

§ 34 Oö. ROG 1994 in der bis 1. November 2005 geltenden Paragraph 34, Oö. ROG 1994 in der bis 1. November 2005 geltenden

Fassung LGBl. Nr. 114/1993 lautet: Fassung Landesgesetzblatt Nr. 114 aus 1993, lautet:

"§ 34

Aufsichtsverfahren und Kundmachung

1. (1) Absatz eins, Beschließt der Gemeinderat einen Flächenwidmungsplan, so ist dieser mit dem dazugehörigen Akt und den Planungsunterlagen vor Kundmachung des Beschlusses der Landesregierung als Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Ein Bebauungsplan ist der Landesregierung vor Kundmachung des Beschlusses nur dann zur Genehmigung vorzulegen, wenn überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt werden. Überörtliche Interessen werden dann besonders berührt, wenn dies der Gemeinde von der Landesregierung anlässlich ihrer Stellungnahme gemäß § 33 Abs. 1 mitgeteilt wurde. Beschließt der Gemeinderat einen Flächenwidmungsplan, so ist dieser mit dem dazugehörigen Akt und den Planungsunterlagen vor Kundmachung des Beschlusses der Landesregierung als Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Ein Bebauungsplan ist der Landesregierung vor Kundmachung des Beschlusses nur dann zur Genehmigung vorzulegen, wenn überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt werden. Überörtliche Interessen werden dann besonders berührt, wenn dies der Gemeinde von der Landesregierung anlässlich ihrer Stellungnahme gemäß Paragraph 33,

Absatz eins, mitgeteilt wurde.

2. (2)Absatz 2,Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Plan

1. Raumordnungszielen und -grundsätzen oder festgelegten Planungen angrenzender Gemeinden oder

2. einem Raumordnungsprogramm oder einer Verordnung gemäß § 11 Abs. 6 oder 2. einem Raumordnungsprogramm oder einer Verordnung gemäß Paragraph 11, Absatz 6, oder

1. 3.Ziffer 3

dem örtlichen Entwicklungskonzept oder

2. 4.Ziffer 4

sonstigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere den Verfahrensbestimmungen, widerspricht oder

5. die geordnete wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung anderer Gemeinden oder des Landes wesentlich beeinträchtigen würde.

1. (3)Absatz 3,Vor Versagung der Genehmigung hat die Landesregierung der Gemeinde den Versagungsgrund mitzuteilen und ihr Gelegenheit zu geben, hiezu binnen einer angemessenen, jedoch mindestens sechs Wochen betragenden Frist Stellung zu nehmen.

2. (4)Absatz 4,Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn

1. der Gemeinde nicht innerhalb von vier Monaten nach Einlangen des genehmigungspflichtigen Planes und der nötigen Unterlagen (Abs. 1) beim Amt der Landesregierung ein Versagungsgrund mitgeteilt wird oder 1. der Gemeinde nicht innerhalb von vier Monaten nach Einlangen des genehmigungspflichtigen Planes und der nötigen Unterlagen (Absatz eins,) beim Amt der Landesregierung ein Versagungsgrund mitgeteilt wird oder

2. der Gemeinde innerhalb von drei Monaten nach Einlangen ihrer Stellungnahme zu den mitgeteilten Versagungsgründen kein das Verfahren abschließender Bescheid zugestellt wird.

1. (5)Absatz 5,Innerhalb von zwei Wochen nach Einlangen des genehmigten Planes bei der Gemeinde oder nach Fristablauf ist der Plan kundzumachen. Bei Versagung der Genehmigung hat eine Kundmachung des Planes zu unterbleiben. Zwei Ausfertigungen des kundgemachten Planes sind dem Amt der Landesregierung vorzulegen."

§ 36 Oö. ROG 1994 in der bis 1. November 2005 geltenden Fassung LGBl. Nr. 114/1993 lautet: Paragraph 36, Oö. ROG 1994 in der bis 1. November 2005 geltenden Fassung Landesgesetzblatt Nr. 114 aus 1993, lautet:

"§ 36

Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

1. (1)Absatz eins,Flächenwidmungspläne (einschließlich dem örtlichen Entwicklungskonzept) und Bebauungspläne sind

1. 1.Ziffer eins

bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage oder

2. 2.Ziffer 2

wenn es das Gemeinwohl erfordert,

zu ändern.

2. (2)Absatz 2,Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne können geändert werden, wenn

1. öffentliche Interessen, die nach diesem Landesgesetz bei der Erlassung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, dafür sprechen oder

2. diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und

3. Interessen Dritter nicht verletzt werden.

1. (3)Absatz 3,Langen bei der Gemeinde Anregungen auf Änderung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes ein, so hat der Gemeinderat binnen sechs Monaten zu entscheiden, ob die Voraussetzungen zu Änderungen gemäß Abs. 1 oder 2 gegeben sind. Liegen die Voraussetzungen vor, ist das Verfahren zur Änderung des Planes einzuleiten.Langens bei der Gemeinde Anregungen auf Änderung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes ein, so hat der Gemeinderat binnen sechs Monaten zu entscheiden, ob die Voraussetzungen zu Änderungen gemäß Absatz eins, oder 2 gegeben sind. Liegen die Voraussetzungen vor, ist

das Verfahren zur Änderung des Planes einzuleiten.

2. (4) Absatz 4, Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 33 und des § 34, jedoch ist benachbarten Gemeinden und Körperschaften öffentlichen Rechtes nur dann Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn deren Interessen durch die beabsichtigten Planänderungen berührt werden. Eine Planaufgabe ist nicht erforderlich, wenn die von der beabsichtigten Planänderung Betroffenen vor der Beschlußfassung verständigt oder angehört werden. Die Eigentümer jener Grundstücke, an deren Flächenwidmung oder Bebaubarkeit sich Änderungen ergeben, sind von der Planaufgabe nachweislich zu verständigen. Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des Paragraph 33 und des Paragraph 34,, jedoch ist benachbarten Gemeinden und Körperschaften öffentlichen Rechtes nur dann Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn deren Interessen durch die beabsichtigten Planänderungen berührt werden. Eine Planaufgabe ist nicht erforderlich, wenn die von der beabsichtigten Planänderung Betroffenen vor der Beschlußfassung verständigt oder angehört werden. Die Eigentümer jener Grundstücke, an deren Flächenwidmung oder Bebaubarkeit sich Änderungen ergeben, sind von der Planaufgabe nachweislich zu verständigen.
3. (5) Absatz 5, Auf Nutzungen, die der bisherigen Widmung entsprechen, ist bei Änderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne möglichst Rücksicht zu nehmen.
4. (6) Absatz 6, Die Änderung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes ist durch den Gemeinderat zu begründen; bei der Änderung von Flächenwidmungsplänen muß der Begründung oder den Planungsunterlagen überdies die erforderliche Grundlagenforschung und Interessenabwägung zu entnehmen sein."

Wie sich aus § 36 Abs. 6 ROG ergibt, hat eine Grundlagenforschung und eine Interessenabwägung stattzufinden. Eine formell vom Gemeinderat zusätzlich zur Planänderung beschlossene Begründung und Interessenabwägung sind allerdings nicht erforderlich, sofern diese den Planungsunterlagen mit hinreichender Deutlichkeit zu entnehmen sind (vgl. das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 18. Juni 2001, Slg. Nr. 16.199, und das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2004, Zl. 2004/05/0062, sowie auch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 14. März 2001, Slg. Nr. 16.141). Wie sich aus Paragraph 36, Absatz 6, ROG ergibt, hat eine Grundlagenforschung und eine Interessenabwägung stattzufinden. Eine formell vom Gemeinderat zusätzlich zur Planänderung beschlossene Begründung und Interessenabwägung sind allerdings nicht erforderlich, sofern diese den Planungsunterlagen mit hinreichender Deutlichkeit zu entnehmen sind vergleiche , das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 18. Juni 2001, Slg. Nr. 16.199, und das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2004, Zl. 2004/05/0062, sowie auch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 14. März 2001, Slg. Nr. 16.141).

Nach dem Spruch des in Beschwerde gezogenen Bescheides wurde die aufsichtsbehördliche Genehmigung für den in der Gemeinderatssitzung vom 5. August 2004 (richtig: 2003) beschlossenen Flächenwidmungsplan samt örtlichem Entwicklungskonzept beantragt. Im vorliegenden Fall hat der Gemeinderat dabei die im Rahmen des Verfahrens abgegebenen negativen Stellungnahmen betreffend die M.-Siedlung nicht zum Anlass genommen, von dieser Umwidmung Abstand zu nehmen oder sonst Änderungen durchzuführen (vgl. hingegen die Fälle, die den zitierten Erkenntnissen des Verfassungsgerichtshofes vom 18. Juni 2001 und des Verwaltungsgerichtshofes vom 14. Dezember 2004 zu Grunde gelegen sind). Dem im Akt befindlichen Protokoll über die Gemeinderatssitzung vom 5. August 2003 ist auch nicht zu entnehmen, dass eine Auseinandersetzung mit den Einwänden gegen die Umwidmung und eine Interessenabwägung auf der Basis einer entsprechenden Grundlagenforschung stattgefunden hätte (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. September 2000, Zl. 98/05/0100). Es kann dahingestellt bleiben, welcher Beschluss am 18. Februar 2003 vom Gemeinderat gefasst worden ist, weil das Protokoll über diese Sitzung zwar eine ausführliche Diskussion wiedergibt, einen Hinweis auf eine umfassende Grundlagenforschung und eine Interessenabwägung aber ebenfalls nicht enthält (vgl. das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 9. Dezember 1998, Slg. Nr. 15.361); die Einwände gegen die Umwidmung lagen im Übrigen zum damaligen Zeitpunkt nach der Aktenlage noch gar nicht vor. Nach dem Spruch des in Beschwerde gezogenen Bescheides wurde die aufsichtsbehördliche Genehmigung für den in der Gemeinderatssitzung vom 5. August 2004 (richtig: 2003) beschlossenen Flächenwidmungsplan samt örtlichem Entwicklungskonzept beantragt. Im vorliegenden Fall hat der Gemeinderat dabei die im Rahmen des Verfahrens abgegebenen negativen Stellungnahmen betreffend die M.-Siedlung nicht zum Anlass genommen, von dieser Umwidmung Abstand zu nehmen oder sonst Änderungen durchzuführen vergleiche , hingegen die Fälle, die den zitierten Erkenntnissen des Verfassungsgerichtshofes vom 18. Juni 2001 und des Verwaltungsgerichtshofes vom 14. Dezember 2004 zu Grunde gelegen sind). Dem im Akt

befindlichen Protokoll über die Gemeinderatssitzung vom 5. August 2003 ist auch nicht zu entnehmen, dass eine Auseinandersetzung mit den Einwendungen gegen die Umwidmung und eine Interessenabwägung auf der Basis einer entsprechenden Grundlagenforschung stattgefunden hätte vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 19. September 2000, ZI. 98/05/0100). Es kann dahingestellt bleiben, welcher Beschluss am 18. Februar 2003 vom Gemeinderat gefasst worden ist, weil das Protokoll über diese Sitzung zwar eine ausführliche Diskussion wiedergibt, einen Hinweis auf eine umfassende Grundlagenforschung und eine Interessenabwägung aber ebenfalls nicht enthält vergleiche , das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 9. Dezember 1998, Slg. Nr. 15.361); die Einwendungen gegen die Umwidmung lagen im Übrigen zum damaligen Zeitpunkt nach der Aktenlage noch gar nicht vor.

Dass der Flächenwidmungsplan erst bei der Gemeinderatssitzung am 25. März 2004 beschlossen worden sei, wird weder von der beschwerdeführenden Gemeinde noch von der belangten Behörde angenommen. Auf die Frage, weshalb und auf welcher Rechtsgrundlage der Gemeinderat bei dieser Sitzung relevante Änderungen des Flächenwidmungsplanes hinsichtlich der "Sternchenbauten" und des Projektes S.-Wirt vorgenommen hat, braucht im vorliegenden Zusammenhang nicht eingegangen zu werden. Hinsichtlich der M.- Siedlung enthält die bei der Gemeinderatssitzung vom 25. März 2004 beschlossene Stellungnahme an die belangte Behörde zwar sachliche Ausführungen, die offenbar auf einer im Akt befindlichen "Beurteilung von Grundlagen und Stellungnahmen", Siedlungskonzept P. (M.-Siedlung), des Planungsbüros DI K. vom März 2004 beruhen. Damit konnte aber dem Gebot des § 36 Abs. 6 ROG nicht (mehr) entsprochen werden, wonach bei der Änderung von Flächenwidmungsplänen der Begründung oder den Planungsunterlagen die erforderliche Grundlagenforschung und Interessenabwägung zu entnehmen sein muss. Es erübrigt sich daher auch darauf einzugehen, ob in der Unterlage des Planungsbüros K. ausreichend fundiert auf die in die Interessenabwägung einzubeziehenden Gesichtspunkte (insbesondere auch der Landwirtschaft) eingegangen worden ist. Dass der Flächenwidmungsplan erst bei der Gemeinderatssitzung am 25. März 2004 beschlossen worden sei, wird weder von der beschwerdeführenden Gemeinde noch von der belangten Behörde angenommen. Auf die Frage, weshalb und auf welcher Rechtsgrundlage der Gemeinderat bei dieser Sitzung relevante Änderungen des Flächenwidmungsplanes hinsichtlich der "Sternchenbauten" und des Projektes S.-Wirt vorgenommen hat, braucht im vorliegenden Zusammenhang nicht eingegangen zu werden. Hinsichtlich der M.- Siedlung enthält die bei der Gemeinderatssitzung vom 25. März 2004 beschlossene Stellungnahme an die belangte Behörde zwar sachliche Ausführungen, die offenbar auf einer im Akt befindlichen "Beurteilung von Grundlagen und Stellungnahmen", Siedlungskonzept P. (M.-Siedlung), des Planungsbüros DI K. vom März 2004 beruhen. Damit konnte aber dem Gebot des Paragraph 36, Absatz 6, ROG nicht (mehr) entsprochen werden, wonach bei der Änderung von Flächenwidmungsplänen der Begründung oder den Planungsunterlagen die erforderliche Grundlagenforschung und Interessenabwägung zu entnehmen sein muss. Es erübrigt sich daher auch darauf einzugehen, ob in der Unterlage des Planungsbüros K. ausreichend fundiert auf die in die Interessenabwägung einzubeziehenden Gesichtspunkte (insbesondere auch der Landwirtschaft) eingegangen worden ist.

Die belangte Behörde konnte daher zutreffend davon ausgehen, dass im vorliegenden Fall Verfahrensbestimmungen im Sinne des § 34 Abs. 2 Z 4 ROG verletzt worden sind. Die Beschwerdeführerin macht zwar geltend, dass die belangte Behörde ihr vor Erlassung des angefochtenen Bescheides nicht vorgehalten habe, dass eine Grundlagenforschung und eine Interessenabwägung fehlten. Sie bringt jedoch nicht vor, dass eine entsprechende Grundlagenforschung dem Beschluss des Gemeinderates über den Flächenwidmungsplan vorangegangen wäre und dass der Gemeinderat auf deren Grundlage bei seiner Beschlussfassung über den Flächenwidmungsplan eine entsprechende Interessenabwägung vorgenommen hätte. Sie zeigt daher die Relevanz des kritisierten Verfahrensmangels nicht auf. Darüber hinaus hat die belangte Behörde in ihrem Schreiben vom 3. Dezember 2003 zwecks Prüfung, ob das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt worden war, sehr wohl Unterlagen darüber verlangt, ob sich der Gemeinderat mit den einzelnen Stellungnahmen befasst hat. Die belangte Behörde konnte daher zutreffend davon ausgehen, dass im vorliegenden Fall Verfahrensbestimmungen im Sinne des Paragraph 34, Absatz 2, Ziffer 4, ROG verletzt worden sind. Die Beschwerdeführerin macht zwar geltend, dass die belangte Behörde ihr vor Erlassung des angefochtenen Bescheides nicht vorgehalten habe, dass eine Grundlagenforschung und eine Interessenabwägung fehlten. Sie bringt jedoch nicht vor, dass eine entsprechende Grundlagenforschung dem Beschluss des Gemeinderates über den Flächenwidmungsplan vorangegangen wäre und dass der Gemeinderat auf deren Grundlage bei seiner Beschlussfassung über den Flächenwidmungsplan eine entsprechende Interessenabwägung vorgenommen hätte. Sie

zeigt daher die Relevanz des kritisierten Verfahrensmangels nicht auf. Darüber hinaus hat die belangte Behörde in ihrem Schreiben vom 3. Dezember 2003 zwecks Prüfung, ob das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt worden war, sehr wohl Unterlagen darüber verlangt, ob sich der Gemeinderat mit den einzelnen Stellungnahmen befasst hat.

Die Beschwerde war daher schon deshalb gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Beschwerde war daher schon deshalb gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

Für das fortgesetzte Verfahren sei noch auf Folgendes hingewiesen:

Fehlen eine entsprechende Grundlagenforschung und Interessenabwägung, kann in einem Fall wie dem hier gegebenen auch nicht angenommen werden, dass Raumordnungszielen und Raumordnungsgrundsätzen im Sinne des § 34 Abs. 2 Z 1 ROG nicht widersprochen wird. Es ist nämlich im vorliegenden Fall keinesfalls offenkundig, dass ein solcher Widerspruch nicht vorliegt. Der Beschwerdeführerin ist in diesem Zusammenhang zwar einzuräumen, dass kein kleinräumiger "Siedlungssplitter" geplant ist, der jedenfalls eine Zersiedelung bewirken würde (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 22. September 1992, Zl. 92/05/0093, vom 2. Februar 1993, Zl. 92/05/0265, vom 2. Februar 1993, Zl. 92/05/0266, vom 27. April 1999, Zl. 99/05/0011, vom 3. Juli 2001, Zl. 98/05/0184, vom 4. September 2001, Zl. 99/05/0016, und vom 9. Oktober 2001, Zl. 99/05/0030). Es ist jedoch nicht von der Hand zu weisen, dass auch großräumige neue Siedlungen eine "Zersiedelung" bewirken können (vgl. dazu auch das von der Beschwerdeführerin zitierte hg. Erkenntnis vom 5. April 1974, Zl. 1014/73). Die Beschwerdeführerin spricht in diesem Zusammenhang in ihrer Beschwerde die Raumordnungsziele des § 2 Abs. 1 Z 6 ROG an. Es erscheint nicht von vornherein ausgeschlossen, dass eine großräumige Siedlung in Verfolgung dieser Ziele (und auch etwa jener gemäß § 2 Abs. 1 Z 2 und 3 ROG) geschaffen wird. Dann wäre aber bei der Interessenabwägung, aufbauend auf einer ausreichender Grundlagenforschung, jedenfalls darzulegen, weshalb kein landschaftsschädlicher Eingriff im Sinne des § 2 Abs. 1 Z 7 ROG vorliegt bzw. inwieweit die in diesem Zusammenhang bestehenden Raumordnungsziele (und auch etwa jene des § 2 Abs. 1 Z 5 ROG) Berücksichtigung gefunden haben. Fehlen eine entsprechende Grundlagenforschung und Interessenabwägung, kann in einem Fall wie dem hier gegebenen auch nicht angenommen werden, dass Raumordnungszielen und Raumordnungsgrundsätzen im Sinne des Paragraph 34, Absatz 2, Ziffer eins, ROG nicht widersprochen wird. Es ist nämlich im vorliegenden Fall keinesfalls offenkundig, dass ein solcher Widerspruch nicht vorliegt. Der Beschwerdeführerin ist in diesem Zusammenhang zwar einzuräumen, dass kein kleinräumiger "Siedlungssplitter" geplant ist, der jedenfalls eine Zersiedelung bewirken würde vergleiche , die hg. Erkenntnisse vom 22. September 1992, Zl. 92/05/0093, vom 2. Februar 1993, Zl. 92/05/0265, vom 2. Februar 1993, Zl. 92/05/0266, vom 27. April 1999, Zl. 99/05/0011, vom 3. Juli 2001, Zl. 98/05/0184, vom 4. September 2001, Zl. 99/05/0016, und vom 9. Oktober 2001, Zl. 99/05/0030). Es ist jedoch nicht von der Hand zu weisen, dass auch großräumige neue Siedlungen eine "Zersiedelung" bewirken können vergleiche , dazu auch das von der Beschwerdeführerin zitierte hg. Erkenntnis vom 5. April 1974, Zl. 1014/73). Die Beschwerdeführerin spricht in diesem Zusammenhang in ihrer Beschwerde die Raumordnungsziele des Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 6, ROG an. Es erscheint nicht von vornherein ausgeschlossen, dass eine großräumige Siedlung in Verfolgung dieser Ziele (und auch etwa jener gemäß Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 2 und 3 ROG) geschaffen wird. Dann wäre aber bei der Interessenabwägung, aufbauend auf einer ausreichender Grundlagenforschung, jedenfalls darzulegen, weshalb kein landschaftsschädlicher Eingriff im Sinne des Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 7, ROG vorliegt bzw. inwieweit die in diesem Zusammenhang bestehenden Raumordnungsziele (und auch etwa jene des Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 5, ROG) Berücksichtigung gefunden haben.

Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at