

# TE Vfgh Erkenntnis 2008/3/12 V80/06

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.03.2008

## Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8000 Raumordnung

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art18 Abs2

B-VG Art139 Abs1 / Allg

B-VG Art139 Abs1 / Prüfungsumfang

B-VG Art148e

B-VG Art148i Abs1

Flächenwidmungsplan Nr 3 der Marktgemeinde Ampflwang im Hausruckwald vom 07.09.04 und 22.02.05

Oö L-VG 1991 Art68

Oö RaumOG 1994 §2, §21 Abs1, §22 Abs3, §33 Abs4, §39 Abs3, Abs4

VfGG §57 Abs1

## Leitsatz

Abweisung des Antrags der Volksanwaltschaft auf Aufhebung der Rückwidmung eines Grundstücks von Bauland in Grünland; keine Gesetzeswidrigkeit infolge Versäumung der gesetzlichen Frist zur Anpassung des Flächenwidmungsplanes mit dem örtlichen Entwicklungskonzept; keine unvollständige Grundlagenforschung; Verpflichtung zur Überprüfung und Neufestsetzung der Widmung nach dem Oö Raumordnungsgesetz 1994; Unzulässigkeit einer Baulandwidmung - nach Nichtzustandekommen eines Baulandsicherungsvertrages - angesichts unwirtschaftlicher Aufwendungen für eine Aufschließung; Festlegung der Grünlandwidmung nicht unsachlich

## Spruch

Der Antrag wird, soweit er sich auf das Grundstück Nr. 196/5, EZ 505, GB 50302 Ampflwang, bezieht, zurückgewiesen.

Der Antrag wird, soweit er sich auf das Grundstück Nr. 196/2, EZ 1426, GB 50302 Ampflwang, bezieht, abgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die Volksanwaltschaft hat in ihrer 73. Kollegiumssitzung

am 13. Oktober 2006 einstimmig beschlossen, gemäß Art148e iVm Art148i Abs1 B-VG und Art68 Oö L-VG den Antrag

"auf Aufhebung des vom Gemeinderat der Marktgemeinde Ampflwang im Hausruckwald am 7. September 2004 und 22. Februar 2005 beschlossenen Flächenwidmungsplanes Nr. 3, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oö Landesregierung vom 24. Februar 2005 (Zl. BauR-P-016072/10-2005-Mo), an der Amtstafel der Marktgemeinde

Ampflwang kundgemacht vom 28. Februar bis 16. März 2005, insoweit, als für die Grundstücke 196/2, EZ 1426, und 196/5, EZ 505, beide GB 50302 Ampflwang, die Widmung 'Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen/Ödland' festgelegt wird, wegen Gesetzwidrigkeit"

zu stellen.

2. Die antragstellende Volksanwaltschaft berichtet, dass die Eigentümerin der Grundstücke, hinsichtlich derer die Aufhebung des Flächenwidmungsplanes beantragt wird, ursprünglich bei ihrer Beschwerde geführt habe, weil der Gemeinderat der Marktgemeinde Ampflwang das Grundstück Nr. 196/2 nur dann von "Bauland - Kur- und Fremdenverkehrsgebiet" in "Bauland - Wohngebiet" umwidmen habe wollen, wenn sie es zum Preis von € 30,-/m<sup>2</sup> an die Oberösterreichische Baulandentwicklungsfonds AG & Co verkaufe und sich sogleich zum Rückkauf verpflichte, falls es der genannten Gesellschaft nicht gelingen sollte, diese Fläche innerhalb von drei Jahren an Dritte weiter zu verkaufen. Die Volksanwaltschaft habe daraufhin ein Prüfverfahren eingeleitet, in dessen Verlauf sie den Gemeinderat der Marktgemeinde Ampflwang und die Oberösterreichische Landesregierung zur Stellungnahme und Aktenvorlage aufgefordert habe. Obwohl die Volksanwaltschaft rechtliche Bedenken gegen die Planungsabsicht der Gemeinde geäußert habe, das Grundstück Nr. 196/2 im Fall der Verweigerung des Vertragsabschlusses in Grünland rückzuwidmen und für das erst 2004 erworbene Grundstück Nr. 196/5 die Grünlandwidmung beizubehalten, habe der Gemeinderat der Marktgemeinde Ampflwang für die erwähnten Flächen die Widmung "Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen/Ödland" festgelegt. Aus den von der Marktgemeinde Ampflwang, dem Amt der Oberösterreichischen Landesregierung und der Beschwerdeführerin übersendeten Unterlagen ergebe sich folgender Sachverhalt:

2.1. "Die Beschwerdeführerin hat das Grundstück 196/2 mit Kaufvertrag vom 17. Mai 1988 erworben. Zu diesem Zeitpunkt war es wie die angrenzende Parzelle 196/5 als 'Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche' gewidmet. In dem vom Gemeinderat am 29. Dezember 1988 beschlossenen Flächenwidmungsplan wurde ein ca. 30 m breiter Streifen parallel zur vorbeiführenden Gemeindestraße (Stelzhammerstraße) als 'Bauland - Wohngebiet' ausgewiesen.

Am 20. August 1990 beschloss der Gemeinderat, das Grundstück 196/2 als 'Bauland - Kur- und Fremdenverkehrsgebiet' auszuweisen, und die Parzelle 196/5 in Grünland rückzuwidmen, weil sie selbstständig nicht bebaubar war."

2.2. "Auf Grund eines Ansuchens der Beschwerdeführerin und des damaligen Eigentümers der Parzelle 196/5, u.a. die Grundstücke 196/2 und 196/5 in 'Bauland - Wohngebiet' umzuwidmen, beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17. September 1999 einstimmig die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplanes. Laut Sitzungsprotokoll sollte die Umwidmung in 'Bauland - Wohngebiet' aber nur dann durchgeführt werden, wenn die Liegenschaftseigentümer die Kosten der infrastrukturellen Erschließung (Herstellung von Straße, Wasserleitung und Kanal) übernehmen und einen Baulandsicherungsvertrag abschließen.

Laut Niederschrift vom 25. Jänner 2001 hätten die Eigentümer nach Abzug der vorgesehenen Einnahmen aus der Verwertung ein 'Aufschließungskostendefizit' von öS 1,127 Mio. übernehmen und laut Niederschrift vom 26. Jänner 2001 außerdem ca. 1.500 m<sup>2</sup> für die Herstellung der erforderlichen Aufschließungsstraße kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut der Gemeinde abtreten sollen."

2.3. "Am 23. März 2000 beschloss der Gemeinderat ein örtliches Entwicklungskonzept. Am 31. Jänner 2001 fasste er den Beschluss, das in Rede stehende Umwidmungsansuchen zu genehmigen, weil sich die Liegenschaftseigentümer zur kosten- und lastenfreien Grundabtretung, zur Übernahme der Erschließungskosten und zum Abschluss eines Baulandsicherungsvertrages bereit erklärt hatten.

Das Amt der OÖ Landesregierung teilte der Gemeinde jedoch mit Schreiben vom 27. April 2001 mit, dass sie der im OÖ ROG 1994 verankerten Pflicht, bis längstens 1. Jänner 1999 einen Flächenwidmungsplan mit dem örtlichen Entwicklungskonzept zu beschließen, bislang nicht nachgekommen sei. Da die Übereinstimmung der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung mit den Planungszielen der Gemeinde nicht überprüft werden könne und keine wesentlichen öffentlichen Interessen für eine vorgezogene Änderung sprechen, retournierte die Aufsichtsbehörde den Akt an die Gemeinde."

2.4. "Dessen ungeachtet zahlte die Beschwerdeführerin über schriftliche Aufforderung der Bürgermeisterin vom 23. April 2002 die Kosten des Ortsplaners von € 289,20 auf das Konto der Gemeinde ein, die diesen Betrag trotz Aufforderung der Volksanwaltschaft vom 7. Juli 2004 bis heute nicht zurückbezahlt hat.

Die Bürgermeisterin begründete dies in ihrer Stellungnahme an die Volksanwaltschaft vom 2. August 2004 folgendermaßen: 'Der Hinweis der Volksanwaltschaft, dass derartigen Vorschriften die Rechtsgrundlage fehle, mag berechtigt sein. Ich verweise aber darauf, dass die mittlerweile unzumutbare Finanzsituation der Gemeinden ... dazu zwingt, jede vermeidbare Belastung des Haushaltes zu verhindern um die strengen Vorgaben der Gemeindeaufsicht einhalten zu können. Eine Rückzahlung des zitierten Betrages kommt daher nicht in Betracht. Im Übrigen ist die Kostenvorschreibung von Kostenersätzen für Planherstellungen im Änderungsverfahren (§36 O.ö. ROG) eine landesweite Übung, die auch der Volksanwaltschaft bekannt ist.' "

2.5. "Am 11. September 2003 beschloss der Gemeinderat einstimmig das örtliche Entwicklungskonzept Nr. 1 sowie den Flächenwidmungsplan Nr. 3. In dem vom 21. Mai bis 18. Juni 2003 öffentlich aufgelegten Planentwurf waren die fraglichen Grundflächen als 'Bauland - Wohngebiet' ausgewiesen.

Im Funktionsplan des örtlichen Entwicklungskonzepts vom 17. September 2004 waren die Grundstücke 196/2 und 196/5 für eine Wohnnutzung vorgesehen, im letzten Funktionsplan vom 8. Februar 2005 für eine Umwidmung von Bauland in Grünland und als 'mögliches Bauland'. Die Betroffenen wurden laut Angaben am Deckblatt durch Hearings am 3. und 6. November 1998 sowie 'diverse Gespräche von Gemeindevertretern mit betroffenen Bürgern' in den Planungsvorgang einbezogen.

Der Textteil des örtlichen Entwicklungskonzepts enthält in seiner letzten Fassung vom 8. Februar 2005 eine Gegenüberstellung der Flächenbilanz aus 2/1989 und 3/2005. Für das Jahr 1989 wird eine Wohnbaulandreserve von 26,7562 ha oder 27 %, für das Jahr 2005 eine solche von 14,3975 ha oder 14,4 % angegeben (Seiten 2 und 3). Unter der Rubrik 'Auswirkungen der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung'

(Seite 6) wird u.a. ausgeführt: ' ... Der voraussichtliche

Baulandbedarf kann sich grundsätzlich an der Vergangenheit orientieren, jedoch muss eine zusätzliche Reserve eingeplant werden, da in den letzten Jahren eine leichte Zuzugstendenz, vornehmlich aus dem Bezirk, aber auch von außerhalb sowie aus dem EU-Raum (Deutschland) spürbar wurde.' Innerhalb des fünfjährigen Planungszeitraums bestehe eine 'reichliche Reserve' an Wohnbauland (Seite 7).

Die Planungsziele 'Mobilisierung aufgeschlossener Baugrundflächen' und 'schwerpunktmäßige Festlegung künftiger Wohngebiete' sollen durch Aufschließungsbeiträge und Baulandsicherungsverträge verwirklicht werden (Seite 12). Bei der Festlegung künftiger Wohngebiete sind anzustreben (Seite 13):

'Eignung, Verkaufsbereitschaft, Rahmenbedingungen wie Baupflicht, Preis, Rückgabepflicht, Verkaufsrisiko absichern. Keine Defizite aus Aufschließung, ansonsten Kostenbeteiligung des Verkäufers.' Zu den Maßnahmen wird ausgeführt: 'Baulandsicherungsvertrag sichert ... Ziele ab und gewährleistet sinnvolle, sukzessive Erweiterungen.' "

2.6. "In seiner Sitzung am 30. Oktober 2003 lehnte der Gemeinderat die von den Eigentümern geforderte Mitsprache bei der Vergabe von Aufträgen für die infrastrukturelle Erschließung, die Auszahlung eines etwaigen Mehrerlöses sowie einen Verzicht der Gemeinde auf Aufschließungsbeiträge im Falle eines Rückkaufs ab. Stattdessen genehmigte er den Entwurf eines Vertrages zwischen der Gemeinde und der OÖ Baulandentwicklungsfonds AG & Co über die Verwertung der Grundstücke, die Abtretung der für die Aufschließungsstraße erforderlichen Flächen und einen Verkaufspreis von € 30,-/m<sup>2</sup>. Der Vertragsentwurf sah eine Baupflicht des Käufers und die Auszahlung eines allenfalls erzielten Mehrerlöses an die Gemeinde vor. Die Verkäufer hätten dem Vertrag beitreten und sich für den Fall, dass die Grundstücke nicht innerhalb von fünf Jahren veräußert werden, zum Rückkauf verpflichten sollen (Punkt II.4.).

Mit Schreiben vom 9. Jänner 2004 forderte die Bürgermeisterin die Beschwerdeführerin mit folgenden Worten zum Vertragsabschluss

auf: ' ... Wir weisen der Ordnung halber darauf hin, dass der

Beschluss des Gemeinderates vom 17. Sept. 1999 über die beabsichtigte Umwidmung Ihrer Grundstücke in Bauland / Wohngebiet ausdrücklich von der Voraussetzung des Abschlusses eines Baulandsicherungsvertrages zur Absicherung der vom Gemeinderat in diesem Beschluss festgelegten und in der nunmehr vorliegenden Verwertungsvereinbarung

enthaltenen Kriterien abhängig gemacht wurde. Sollte es daher nicht zur Unterfertigung dieser Vereinbarung kommen, würde die vom Gemeinderat definierte Grundlage für die Umwidmung Ihrer Grundflächen in Wohngebiet nicht erfüllt werden und daher auch keine Umwidmung erfolgen.

Aufgrund der jüngst aufgetretenen Unstimmigkeiten ersuchen wir Sie daher abschließend, dem Marktgemeindeamt bis längstens Freitag, 16. Jänner 2004, verbindlich mitzuteilen, ob Sie nun gewill[ig]t sind, die Verwertungsvereinbarung in der vom Gemeinderat beschlossenen Form zu unterfertigen, den Kaufvertrag mit der Bauland AG auf Basis der beschlossenen Kriterien abzuschließen sowie die Erklärung über die Straßengrundabtretung per Niederschrift am Marktgemeindeamt abzugeben.'

Die Beschwerdeführerin bot daraufhin mit Schreiben vom 14. Jänner 2004 an, die kompletten Erschließungskosten sowie die Kosten der Erstellung eines Bebauungsplans zu übernehmen, den für die Herstellung der Aufschließungsstraße erforderlichen Grund kostenlos ins öffentliche Gut abzutreten und die neu zu schaffenden Bauplätze zu einem Preis von € 36,-/m<sup>2</sup> an bauwillige Interessenten zu verkaufen.

In drei weiteren Schreiben vom 19. und 27. Jänner sowie vom 22. April 2004 forderte die Bürgermeisterin bzw. der zuständige Gemeindebedienstete die Beschwerdeführerin jeweils unter Fristsetzung dazu auf, den vom Gemeinderat genehmigten Verwertungsvertrag mit der OÖ Baulandentwicklungsfonds AG & Co zu unterschreiben. Andernfalls werde ihr Grundstück nicht als 'Bauland - Wohngebiet' ausgewiesen. Mit Schreiben vom 3. Februar 2004 kündigte die Bürgermeisterin die Übersendung des von einem Notar ausgearbeiteten Kaufvertrages an, mit dem die Beschwerdeführerin ihr Grundstück an die OÖ Baulandentwicklungsfonds AG & Co hätte verkaufen sollen.

Das Schreiben vom 22. April 2004 lautet: 'Wie Ihnen bereits mitgeteilt wurde, muss seitens der Marktgemeinde darauf bestanden werden, dass die Unterfertigung des Baulandsicherungsvertrages vor der nächsten Gemeinderatsitzung am 27. April 2004 zu erfolgen hat.

Wir müssen Sie daher auffordern, die Unterfertigung des Vertrages bis zum 27. April 2004, 12:00 Uhr, vorzunehmen.

Ansonsten wird der Gemeinderat bei dieser Sitzung entscheiden, ob die bisherige Widmung beibehalten wird.' "

2.7. "Da die Beschwerdeführerin die ihr vorgelegten Vertragsentwürfe nicht unterschrieb, beschloss der Gemeinderat am 27. April 2004 mehrheitlich, die bisherige Widmung als 'Kur- und Erholungsgebiet' beizubehalten. Die Bürgermeisterin stellte klar, 'dass nicht rückgewidmet werde, sondern die Widmung Kur- und Fremdenverkehrsgebiet nach wie vor rechtswirksam ist und in dieser Form beibehalten werden soll. ...'

In ihrer Stellungnahme an die Volksanwaltschaft vom 2. August 2004 führte die Bürgermeisterin u.a. aus: 'Der Aktenlage ist unzweifelhaft zu entnehmen, dass die Marktgemeinde die Umwidmung vom Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung abhängig gemacht hat. Allen damit Befassten war dabei die Sensibilität der Materie 'Vertragsraumordnung' bekannt. Dies war auch der Grund für die Einschaltung eines Rechtsträgers, der ausschließlich derartige

Vereinbarungen in seinem Geschäftsfeld hat. ... Ich habe sie (Anm.:

die Widmungswerberin) vor die Alternative gestellt, den ausgehandelten Vertrag zu unterfertigen oder von einer Umwidmung Abstand zu nehmen. In Anbetracht der verfahrenen Situation wird seitens der Marktgemeinde auch künftig keine Initiative mehr erfolgen, insbesondere deswegen, weil das gebotene Vertrauen verloren gegangen ist und daher selbst beim Zustandekommen einer Vereinbarung eine Anfechtung im Sinne des §879 ABGB durch die Widmungswerberin nicht ausgeschlossen werden kann. Die im Wesentlichen gegen die Gemeinden gerichtete Judikatur der Höchstgerichte in Verfahren der Vertragsraumordnung spricht gleichfalls gegen einen neuen Anlauf.

...'

2.8. "Mit Schreiben vom 3. Mai 2004 teilte die Baurechtsabteilung des Amtes der OÖ Landesregierung der Gemeinde Versagungsgründe mit, welche sich allerdings nicht auf die Grundfläche der Beschwerdeführerin bezogen: 'Die Wohnbaulandreserven (Wohngebiet, Dorfgebiet, gemischtes Baugebiet) betragen lt. Flächenbilanz ca. 25,9 ha bzw. ca. 21 %. Unter Berücksichtigung des prognostizierten Baulandbedarfes von 7,5 ha für den Prognosezeitraum von 5 Jahren, der vorgenommenen Wohnbaulandrückwidmungen im Ausmaß von 7,4 ha und der nicht vollständigen Verfügbarkeit der eingetragenen Baulandpotentiale kann der derzeitige Baulandüberhang

... noch akzeptiert werden. Die Rücknahme der negativ beurteilten

Neuwidmungen wird dabei allerdings vorausgesetzt.'

Mit Schreiben vom 20. August 2004 verständigte die Bürgermeisterin die Beschwerdeführerin und mehrere andere Liegenschaftseigentümer davon, dass das Amt der OÖ Landesregierung der Gemeinde Versagungsgründe mitgeteilt habe und der Flächenwidmungsplan mit dem örtlichen Entwicklungskonzept abgeändert werden müsse, um die aufsichtsbehördliche Genehmigung zu erlangen. Eine Einsichtnahme in die Planunterlagen sei vom 23. bis 26. August 2004 jeweils während der Amtsstunden möglich, wobei bis längstens 27. August 2004 eine schriftliche Stellungnahme beim Gemeindeamt eingelangt sein müsse.

Im Aktenvermerk über eine Vorsprache der Beschwerdeführerin im Gemeindeamt am 25. August 2004 heißt es: 'Auf ihre Frage, welche Versagungsgründe ihre Liegenschaft betreffen, antwortete ich Frau S[.], die beabsichtigte Abänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich ihres Grundstückes 196/2 beruhe nicht unmittelbar auf von der Aufsichtsbehörde konkret geäußerten Versagungsgründen, sondern es sei in diesem Abänderungsverfahren der Gemeinderatsbeschluss vom 27. April 2004 zu vollziehen, demzufolge das Grundstück 196/2 nicht in Wohngebiet umgewidmet wird. Dies führt zu einer Reduzierung des ausgewiesenen Baulandüberhanges mit der Widmung Wohngebiet, wie von der Baurechtsabteilung generell gefordert und hat darin seinen Zusammenhang mit den von der Aufsichtsbehörde bekannt gegebenen Versagungsgründen.

Ich habe Frau S[.] in Kenntnis gesetzt, dass der Gemeinderat dem zu Folge wahrscheinlich auf den alten Widmungsstand abstellen wird und sie dazu eine Stellungnahme abgeben könne.

Weiters habe ich auf das Fehlen einer direkten Anbindung des Grundstückes 196/2 an die öffentliche Verkehrsfläche und damit im Zusammenhang auf die im Falle der Beantragung einer Bauplatzbewilligung bestehende Prüfpflicht der Baubehörde hingewiesen, wonach ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz entweder direkt oder durch grundbücherlich sichergestellte Dienstbarkeit gegeben sein müsste, und bei Fehlen dieser Voraussetzung keine Bauplatzbewilligung erteilt werden kann. ...'

In den von den Rechtsvertretern der Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 27. August 2004 vorgebrachten Einwendungen wird im Wesentlichen ausgeführt, dass der Gemeinderat die Beibehaltung der ursprünglichen Widmung 'Kur- und Erholungsgebiet' ohne vorherige Anhörung beschlossen habe, und eine weitere Umwidmung des Grundstückes 196/2 nur bei Auflage eines neuen Planentwurfes zulässig sei. Gerügt wurde die Verweigerung der Einsichtnahme in den abgeänderten Flächenwidmungsplan. Die Beschwerdeführerin sei zwar nach wie vor bereit, einen Baulandsicherungsvertrag zu unterschreiben, wolle aber keine überhöhten Aufschließungskosten bezahlen."

2.9. "Im Protokoll über die Gemeinderatssitzung vom 7. September 2004 wird festgehalten: 'In dieser Sache ist grundsätzlich auf den Gemeinderatsbeschluss vom 27.4.2004 hinzuweisen, wonach mehrheitlich beschlossen wurde, die beabsichtigte Umwidmung in Wohngebiet nicht zu realisieren, weil ein Baulandsicherungsvertrag nicht zu Stande gekommen ist.

Zwischenzeitig könnte das Konzept S[.] / P[.] auch nicht mehr umgesetzt werden, weil Herr P[.] seine Grundstücke mittlerweile verkauft hat. Das Grundstück von Frau S[.] hat somit keinen Anschluss an das öffentliche Wegenetz, da zwischen Stelzhammerstraße und dem Grundstück ein Streifen Fremdgrund liegt.

Diese Rückwidmung ist daher aus den vorstehenden Gründen bzw. auch auf Grund der Forderung der Aufsichtsbehörde nach Reduzierung des Baulandüberhanges vorzunehmen, allerdings mit der Einschränkung, die ich anschließend noch erläutern werde.

Vbgm. J[.] H[.] stellt den Antrag, über die vorstehend im Einzelnen dargelegten Änderungen pauschal abzustimmen.

Gleichzeit[ig] beantragt er, im Örtlichen Entwicklungskonzept nachstehend genannte Flächen für Baulanderweiterung auszuweisen, diese Flächen jedoch im Flächenwidmungsplan erst dann bedarfsweise in Bauland umzuwidmen, wenn mit den betreffenden Grundstückseigentümern Baulandsicherungsverträge abgeschlossen wurden. Diese Baulandsicherungsverträge sollen im Wesentlichen die Aufschließung mit der erforderlichen Infrastruktur (insb. Straße, Wasser, Kanal auf Kosten der Verkaufsinteressenten, jedoch nach den Vorgaben der Gemeinde) sowie die Bereitschaft zu Verkauf zu ortsüblichen Preisen beinhalten.'

Dieser Antrag wurde vom Gemeinderat einstimmig angenommen, und bezog sich ausdrücklich auch auf das Grundstück der Beschwerdeführerin. Welche Widmung der Gemeinderat für das Grundstück 196/2 festgelegt hat, lässt sich dem Sitzungsprotokoll nicht entnehmen. Unter den mit dem Sachverständigen besprochenen 'weiteren

geringfügigen Änderungen' ist lediglich angeführt: 'In Buchleiten die Rücknahme der Wohngebietswidmung im Bereich der Liegenschaften S[.] und P[.]. Im schließlich rechtswirksam gewordenen Flächenwidmungsplan Nr. 3 ist der fragliche Bereich als 'Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen/Ödland' ausgewiesen. Am Deckblatt sind lediglich die öffentliche Auflage vom 21. Mai bis 18. Juni 2003 und das Beschlussdatum 22. Februar 2005 vermerkt.

Mit Schreiben vom 5. November 2004 verständigte die Bürgermeisterin die Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin dahingehend, dass ihre Liegenschaft 'entsprechend dem

Gemeinderatsbeschluss vom 07. September 2004 ... im örtlichen

Entwicklungskonzept als Bauerwartungsland ausgewiesen werden soll.'

Gleichzeitig habe der Gemeinderat beschlossen, Baulandsicherungsverträge abzuschließen. Die Gemeinde werde diesbezüglich in den nächsten Wochen mit den Grundeigentümern in Kontakt treten. Im Flächenwidmungsplan sei 'augenblicklich keine Baulandwidmung festgelegt.'

In ihren Schreiben an den Gemeinderat vom 8. November und 23. Dezember 2004 führte die Volksanwaltschaft aus, dass eine Rückwidmung in Grünland nicht allein damit begründet werden kann, dass sich die Eigentümerin weigert, einen Baulandsicherungsvertrag abzuschließen. Die Forderung der Aufsichtsbehörde nach einer Reduzierung des bestehenden Baulandüberhangs beziehe sich nicht auf das Grundstück der Beschwerdeführerin. Der fehlende direkte Anschluss an das öffentliche Straßennetz wäre nur dann ein Grund für die Rückwidmung, wenn die verkehrsmäßige Aufschließung unwirtschaftliche Aufwendungen erfordern würde. In Hinblick darauf regte die Volksanwaltschaft an, die Gemeinderatsbeschlüsse vom 27. April und 7. September 2004 aufzuheben und eine gesetzeskonforme Widmung festzusetzen."

2.10. "Mit Kaufvertrag vom 8. November 2004 erwarb die Beschwerdeführerin die 320 m<sup>2</sup> große Parzelle 196/5, welche in der Natur einen schmalen, nordöstlich und südöstlich an das Grundstück 196/2 grenzenden Streifen bildet und im Nordosten an die vorbeiführende Stelzhamerstraße angrenzt. Dies muss der Gemeinde auch bekannt gewesen sein, zumal die Bürgermeisterin in ihrer Stellungnahme an die Volksanwaltschaft vom 3. März 2005 bemerkte:

'Soweit ich informiert bin, dürfte Frau S[.] mittlerweile den Grundstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und ihrem Grundstück auch erworben haben.' "

2.11. "Mit Schreiben vom 27. Jänner 2005 teilte das Amt der OÖ Landesregierung der Gemeinde zum Punkt 'Plandarstellung Funktionsplan' Folgendes mit: 'Der Funktionsplan weist Flächen aus, welche von Bauland in Grünland rückgewidmet werden sollen. Der Flächenwidmungsplan weist diese Flächen wiederum als Bauland aus. Flächen, welche im Funktionsplan als Bauland-Neuwidmungen dargestellt werden, sind im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen. Diesbezüglich besteht in einigen Fällen (als Beispiel wird zwar der Bereich Rabelsberg, nicht aber das fragliche Gebiet Buchleiten genannt) ein[e] Widerspruch zwischen Funktionsplan und Flächenwidmungsplan. Eine Abstimmung beider Pläne ist notwendig.'

In seiner Stellungnahme an die Volksanwaltschaft vom 1. Februar 2005 führte das Amt der OÖ Landesregierung unter anderem aus, 'dass der Gemeinde keine Versagungsgründe mitgeteilt wurden bzw. mitgeteilt werden konnten. Die Oö. Landesregierung als Aufsichtsbehörde schließt sich zwar grundsätzlich der Meinung der Volksanwaltschaft an, dass eine Baulandwidmung für ein bestimmtes Grundstück nicht (allein) vom Abschluss eines Baulandsicherungsvertrages abhängig gemacht werden kann. Andererseits besteht nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes auch kein subjektives Recht auf eine bestimmte Flächenwidmung. ...' "

2.12. "Am 22. Februar 2005 beschloss der Gemeinderat mehrere kleinere Planänderungen. Die Grundstücke der Beschwerdeführerin waren davon nicht betroffen. Mit Schreiben vom 23. Februar 2005 legte die Gemeinde der Aufsichtsbehörde den Flächenwidmungsplan mit dem Bemerken vor, dass der Gemeinderat die empfohlenen Änderungen beschlossen und die aufgezeigten Planungsfehler behoben habe.

Mit Bescheid vom 24. Februar 2005 erteilte die OÖ Landesregierung dem vom Gemeinderat am 7. September 2004 und 22. Februar 2005 beschlossenen Flächenwidmungsplan Nr. 3 für das gesamte Gemeindegebiet samt dem örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1 die aufsichtsbehördliche Genehmigung. Der Flächenwidmungsplan war in der Zeit

vom 28. Februar bis 16. März 2005 an der Amtstafel der Gemeinde angeschlagen, und ist seit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag rechtswirksam.

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan sind die Grundstücke 196/2 und 196/5 als 'Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen/Ödland' ausgewiesen. Die entlang der Gemeindestraße angrenzenden Grundstücke sind bis auf eine Tiefe von ca. 35 m als 'Bauland - Wohngebiet' gewidmet. Flächen mit der Widmung 'Bauland - Wohngebiet' finden sich auf beiden Seiten der Stelzhamerstraße. Nach dem örtlichen Entwicklungskonzept ist eine Baulandausweisung der Grundstücke 196/2 und 196/5 dann möglich, wenn ein Baulandsicherungsvertrag abgeschlossen wird."

2.13. "Mit Schreiben vom 11. Juli 2005 übermittelte die Bürgermeisterin zwar den Entwurf einer 'Baulandsicherungsvereinbarung' für eine Fläche von ca. 10.400 m<sup>2</sup>, doch scheiterten mehrere Versuche der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin, mit der Bürgermeisterin diesbezüglich einen Termin zu vereinbaren (Telefonate vom 29. Juli, 17. August und 2. September 2005)."

2.14. "In seinen Sitzungen vom 14. Juni und 22. November 2005 sowie vom 7. Februar 2006 änderte der Gemeinderat auf Antrag mehrerer Privatpersonen das örtliche Entwicklungskonzept ab, und widmete verschiedene Flächen in anderen Teilen des Gemeindegebietes von Grünland in 'Bauland - Wohngebiet' um, worin die Beschwerdeführerin eine Ungleichbehandlung erblickt."

2.15. "Mit Schriftsatz ihrer Rechtsvertreter vom 8. März 2006, ergänzt mit Eingabe vom 29. Mai 2006, stellte die Beschwerdeführerin bei der BH Vöcklabruck einen Antrag auf Auszahlung einer Entschädigung (§38 OÖ ROG) für jene Nachteile, die sie durch die Rückwidmung ihrer Grundstücke 196/2 und 196/5 von Bauland in Grünland erlitten habe. Die BH wies diesen Antrag mit Bescheid vom 3. Juli 2006 ab. Eine Anrufung des zuständigen Gerichts ist bisher unterblieben."

2.16. "Mit Antragsformular vom 29. Mai 2006 suchte die Beschwerdeführerin bei der Gemeinde Ampflwang um Bauplatzbewilligung für ihre Grundstücke 196/2 und 196/5 an. Über diesen Antrag hat die Bürgermeisterin bislang noch keinen Bescheid erlassen."

3. Die Volksanwaltschaft bringt folgende Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der angefochtenen Verordnung vor:

3.1. Die Marktgemeinde Ampflwang habe ihrer Pflicht nach §39 Abs3 Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich, LGBl. 114/1993, (in der Folge: OÖ RaumOG 1994) nach dem In-Kraft-Treten dieses Landesgesetzes (gemäß §40 Abs1 leg.cit.: 1. Jänner 1994) den Flächenwidmungsplan zu überprüfen und spätestens innerhalb von fünf Jahren nach In-Kraft-Treten dieses Landesgesetzes einen Flächenwidmungsplan mit dem örtlichen Entwicklungskonzept zu beschließen, nicht fristgerecht entsprochen, da der Gemeinderat der Marktgemeinde Ampflwang den Beschluss über das örtliche Entwicklungskonzept und den neuen Flächenwidmungsplan erst am 23. März 2000 gefasst habe. Weitere (Änderungs-)Beschlüsse seien am 11. September 2003, 27. April und 7. September 2004 sowie am 22. Februar 2005 erfolgt. Die Gemeinde habe es verabsäumt, die für das Grundstück Nr. 196/2 geltende Flächenwidmung "Bauland - Kur- und Fremdenverkehrsgebiet" anhand der Grundsätze des OÖ RaumOG 1994 (insbesondere dessen §2) zu überprüfen und zu entscheiden, ob dafür eine Bauland- oder Grünlandwidmung festzulegen sei.

3.2. Der fast fünf Jahre dauernde Zeitraum vom ersten Beschluss des örtlichen Entwicklungskonzeptes am 23. März 2000 bis zum Beschluss des neuen Flächenwidmungsplanes am 22. Februar 2005 erkläre, dass das auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren angelegte örtliche Entwicklungskonzept zwischenzeitig habe abgeändert werden müssen. Während im Funktionsplan vom 17. September 2004 im fraglichen Bereich noch eine Wohnnutzung vorgesehen gewesen sei, lege der Funktionsplan vom 8. Februar 2005 eine Umwidmung von Bauland in Grünland und gleichzeitig eine mögliche künftige Baulandwidmung fest. Laut Textteil sollten Wohngebiete nur dann ausgewiesen werden, wenn die Liegenschaftseigentümer Baulandsicherungsverträge abschließen und sich an den Aufschließungskosten beteiligen.

Der Textteil nehme auf den fraglichen Ortsteil Buchleiten nicht Bezug, sodass nicht erkennbar sei, weshalb sich die längerfristigen Planungsziele der Gemeinde in diesem Bereich geändert hätten und gerade dort eine Rückwidmung in Grünland anzustreben und eine künftige Baulandwidmung nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein solle. Für eine sofortige Ausweisung zusätzlichen Baulandes spreche jedenfalls die festgestellte Zuzugstendenz.

Es habe sich das Bedenken nicht ausräumen lassen, dass der Gemeinderat die im Sitzungsprotokoll vom 22. Februar 2005 dargelegten Widersprüche zwischen dem Funktionsplan und dem Flächenwidmungsplan (zumindest auch) durch nachträgliche Anpassung des die Planungsgrundlage bildenden örtlichen Entwicklungskonzeptes an den Flächenwidmungsplan beseitigt haben könnte. In spätere Änderungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes seien betroffene Bürger offenbar nicht mehr einbezogen worden (die Hearings hätten bereits am 3. und 6. November 1998 stattgefunden). Die Volksanwaltschaft bezweifle daher, dass das örtliche Entwicklungskonzept eine taugliche Grundlage für die übrige Flächenwidmungsplanung bilden habe können.

3.3. Der in der Zeit von 21. Mai bis 18. Juni 2003 aufgelegte Flächenwidmungsplanentwurf habe für die Grundflächen der Beschwerdeführerin die Widmung "Bauland - Wohngebiet" vorgesehen. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ampflwang habe allerdings am 27. April 2004 ohne neuerliche Anhörung der Betroffenen die Ausweisung als "Bauland - Kur- und Fremdenverkehrsgebiet" beschlossen, die nie rechtswirksam geworden sei. Mit Schreiben vom 20. August 2004 habe die Bürgermeisterin die Beschwerdeführerin ordnungsgemäß von einer (nochmaligen) Änderung des Flächenwidmungsplanentwurfes verständigt. Der Beschwerdeführerin sei laut einem Aktenvermerk bei einer Vorsprache im Gemeindeamt mündlich die Auskunft erteilt worden, dass "in diesem Abänderungsverfahren der Gemeinderatsbeschluss vom 27. April 2004 zu vollziehen sei" und der Gemeinderat "wahrscheinlich auf den alten Widmungsstand abstellen" werde. Die Betroffene sei über die wahren Planungsabsichten im Unklaren gelassen und insbesondere nicht darüber informiert worden, dass der Gemeinderat eine Rückwidmung von Bauland in Grünland anstrebe. Der Gemeinderat habe am 7. September 2004 den Beschluss gefasst, die fragliche Fläche im örtlichen Entwicklungskonzept zwar für eine künftige Baulandwidmung vorzusehen, sie im Flächenwidmungsplan jedoch einer Rückwidmung zuzuführen. Die Art der festgelegten Grünlandwidmung sei dem Sitzungsprotokoll nicht zu entnehmen. Die Beschwerdeführerin sei durch unklare und zum Teil irreführende Auskünfte in ihrem Anhörungsrecht nach §33 Abs4 OÖ RaumOG 1994 verkürzt worden, weshalb der Flächenwidmungsplan Nr. 3 gesetzwidrig sei.

3.4. Die im Verfahren zur Erstellung und Änderung von Flächenwidmungsplänen notwendige Grundlagenforschung sei unvollständig geblieben, weil das örtliche Entwicklungskonzept in sich widersprüchlich sei und dem Flächenwidmungsplan Nr. 3 kein Erläuterungsbericht beigegeben sei. Die Gründe für die vorgenommene Rückwidmung seien ausschließlich im Protokoll über die Gemeinderatssitzung vom 7. September 2004 angeführt. Diesem sei jedoch nicht zu entnehmen, dass eine Abwägung zwischen den verschiedenen öffentlichen Interessen sowie zwischen diesen und den privaten Interessen der Grundeigentümerin stattgefunden hätte. In der im Sitzungsprotokoll wiedergegebenen Einwendungsbehandlung führe der Gemeinderat drei Gründe für die Rückwidmung von Bauland in Grünland an:

- \* Die Weigerung der Beschwerdeführerin, den ihr von der Gemeinde übersendeten Baulandsicherungsvertrag zu unterschreiben,
- \* den fehlenden Anschluss an das öffentliche Straßennetz und
- \* die von der Aufsichtsbehörde erhobene Forderung nach einer Reduzierung des Baulandüberhanges.

Nach der Rechtsprechung der beiden Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts (VwSlg. 13.625 A/1992 und VfSlg. 15.272/1998) dürfe die Gemeinde Vollzugsaufgaben auf dem Gebiet der Raumordnung nicht ohne entsprechende gesetzliche Grundlage zum Inhalt eines Vertrages machen. In seinem Erkenntnis zur Salzburger Vertragsraumordnung (VfSlg. 15.625/1999) habe der Verfassungsgerichtshof festgehalten, dass eine zwingende Verknüpfung privatwirtschaftlicher Maßnahmen mit hoheitlichen Planverordnungen unzulässig sei und dem Legalitätsprinzip, dem Rechtsstaatsgebot, dem Eigentumsgrundrecht sowie dem Gleichheitssatz widerspreche. Das OÖ RaumOG 1994 sehe zwar keine zwingende Verknüpfung zwischen privatrechtlichen Verträgen und Hoheitsakten (Verordnungen) von der Art der aufgehobenen Salzburger Regelung vor, lasse aber offenkundig nur bestimmte Vertragstypen zu (insbesondere solche, mit denen die Gemeinde selbst im Interesse der Deckung des örtlichen Bedarfs an Baugrundstücken oder zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus Grundstücke erwerbe). Dem Wortlaut des vom Gemeinderat am 30. Oktober 2003 genehmigten Vertragsentwurfes sei aber nicht mit hinreichender Deutlichkeit zu entnehmen, welchen Zweck dieser mit einer privatrechtlich organisierten Gesellschaft abzuschließende Vertrag konkret dienen solle.

In seinem Erkenntnis zum Landesgesetz vom 5. Mai 1994, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird, LGBl. 66/1994, (in der Folge: OÖ BauO 1994) und zum OÖ RaumOG 1994 (VfSlg. 15.272/1998) habe der Verfassungsgerichtshof ausgesprochen, dass der Abschluss eines Raumordnungsvertrages nicht dadurch erzwungen



werden dürfe, dass die Nutzung eines Baulandgrundstückes durch Verhängung einer Bausperre (und damit einer hoheitlichen Planverordnung) unmöglich gemacht werde. Dies müsse nach Ansicht der Volksanwaltschaft auch für eine Rückwidmung gelten. Der Ordnungsgeber dürfe die Erlassung von Hoheitsakten generell nicht dazu missbrauchen, um den Abschluss von Verträgen zu erzwingen (auch eine Rückwidmung in Grünland habe nicht den Zweck, den Grundeigentümer zum Abschluss eines Baulandsicherungsvertrages zu motivieren). Den einschlägigen Bestimmungen des OÖ RaumOG 1994 sei nicht zu entnehmen, dass die Baulandwidmung von der Übernahme der Aufschließungskosten durch den Grundeigentümer abhängig gemacht werden solle. Es sei unsachlich und damit gleichheitswidrig, wenn der Ordnungsgeber den Liegenschaftseigentümer durch eine Rückwidmung in Grünland an der Baulandnutzung hindere, ohne dass daran ein ausreichend gewichtiges und fachlich begründetes öffentliches Interesse bestehe.

Die Bürgermeisterin der Marktgemeinde Ampflwang habe mit ihren Schreiben, in denen sie die Beschwerdeführerin unter Fristsetzung aufgefordert habe, den Verwertungs- bzw. Kaufvertrag mit der OÖ Baulandsicherungsfonds AG & Co zu unterzeichnen (und damit ihre Grundflächen zu verkaufen sowie die Aufschließungskosten zu übernehmen), andernfalls eine Ausweisung als Wohngebiet unterbleiben werde, das hoheitliche Agieren der Gemeinde in unzulässiger Weise mit dem Abschluss privatrechtlicher Verträge verknüpft. Dem Aktenmaterial sei auch nicht zu entnehmen, welche wichtigen, fachlich begründeten öffentlichen Interessen für eine Rückwidmung des als "Bauland - Kur- und Fremdenverkehrsgebiet" ausgewiesenen Grundstückes Nr. 196/2 in "Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen/Ödland" und für die Beibehaltung der Grünlandwidmung des Grundstückes Nr. 196/5 sprechen würden. Da die Gemeinde die Wohngebietswidmung nicht vom vorherigen Abschluss privatrechtlicher Verträge abhängig machen hätte dürfen, könne die Weigerung der Beschwerdeführerin, die ihr vorgelegten Vertragsentwürfe zu unterzeichnen, die vorgenommene Rückwidmung in Grünland nicht rechtfertigen.

Bezüglich des zweiten Argumentes des Gemeinderates gibt die Volksanwaltschaft zu bedenken, dass die schmale, zwischen der öffentlichen Gemeindestraße und dem Grundstück Nr. 196/2 liegende Parzelle Nr. 196/5 von der Beschwerdeführerin mit Kaufvertrag vom 8. November 2004 erworben worden sei, der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22. Februar 2005 dennoch an der beschlossenen Rückwidmung festgehalten habe. Selbst wenn keine direkte Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche vorhanden sei, stünde dies einer Baulandwidmung keineswegs entgegen, da bei einem Grundstück, das nur durch einen schmalen Streifen von der vorbeiführenden Gemeindestraße getrennt sei, von keinen unwirtschaftlichen Aufwendungen zur Aufschließung u.a. für die Verkehrsversorgung iSd §21 Abs1 OÖ RaumOG 1994 gesprochen werden könne. Eine fehlende direkte Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche stelle auch gemäß §6 Abs3 OÖ BauO 1994 keinen Grund für die Rückwidmung eines Grundstückes von Bauland in Grünland dar.

Hinsichtlich des dritten Grundes führt die Volksanwaltschaft aus, dass dem Schreiben vom 3. Mai 2004, mit dem die Aufsichtsbehörde der Gemeinde Versagungsgründe mitgeteilt habe, zu entnehmen sei, dass der im Prognosezeitraum bestehende Baulandüberhang unter Berücksichtigung der vorgenommenen Rückwidmungen von Wohnbauland, der nicht vollständigen Verfügbarkeit des vorhandenen Baulandes und der Rücknahme negativ beurteilter Neuwidmungen noch akzeptiert werden könne. Auch der Aktenvermerk vom 25. August 2004 zeige, dass sich die mitgeteilten Versagungsgründe nicht auf die Fläche der Beschwerdeführerin beziehen würden.

4. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ampflwang erstattete eine Äußerung, in der er zunächst klarstellt, dass ein am 7. September 2004 und am 22. Februar 2005 beschlossener Flächenwidmungsplan nicht existiere, weil der Flächenwidmungsplan Nr. 3 der Marktgemeinde Ampflwang am 22. Februar 2005 beschlossen worden sei, am 7. September 2004 sei lediglich eine Klarstellung zum örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1 beschlossen worden.

Die allgemein schwierige kommunale Finanzlage zwingt die Gemeinden dazu, bei Baulandwidmungen die der Gemeinde im Falle einer Bebauung entstehenden Folgekosten der Infrastruktur genau zu bedenken. Das verlange auch der Gesetzgeber ausdrücklich in mehreren Bestimmungen (§21 Abs1, §39 Abs4 Z1 und §39 Abs3 Z1 [gemeint wohl: Sätze 2 und 3] OÖ RaumOG 1994). Die Infrastrukturaufwendungen für die beiden in Rede stehenden Grundstücke würden im Falle der von der Eigentümerin gewünschten Bebauung mit mehreren Parzellen für die Gemeinde erhebliche unwirtschaftliche Aufwendungen mit sich bringen, sodass dieser Widmung das Widmungsverbot des §21 Abs1 OÖ RaumOG 1994 entgegenstehe. Die Grundstückseigentümerin habe die Flächen auch als Grünland erworben. Die Gemeinde sehe - bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen - in §21 Abs1 leg.cit. kein gesetzliches Hindernis für eine Baulandwidmung, wenn der Liegenschaftseigentümer selbst und freiwillig Maßnahmen setze und

Leistungen erbringe, die das Aufschließungskostendefizit der Gemeinde abdecke und die Infrastrukturaufwendungen der Gemeinde im Falle einer Bebauung auf das durchschnittliche Maß herunterdrücke. Die nach Schablone textierte Vereinbarung stelle sicher, dass einerseits die Gemeinde ihr Aufschließungsdefizit abgedeckt bekomme, andererseits der Verkauf zu einem vertretbaren, die Spekulation in Grenzen haltenden Bodenpreis erfolge. Ein solcher im Interesse des Widmungswerbers unterbreiteter Vorschlag bedeute in keiner Weise einen Druck der Gemeinde auf den Eigentümer und schon gar keine zwingende Verbindung mit hoheitlichen Widmungsakten. Es obliege alleine dem Eigentümer zu entscheiden, ob er durch seine freiwilligen Maßnahmen die Wirtschaftlichkeit der notwendigen Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde herstelle und damit das sachliche Hindernis des §21 Abs1 OÖ RaumOG 1994 für eine Baulandwidmung von sich aus beseitige, über das die Gemeinde selbst gar nicht disponieren könne.

Den gegen die Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplanes Nr. 3 geltend gemachten konkreten Argumenten tritt der Gemeinderat wie folgt entgegen:

4.1. Der Vorwurf, der Gemeinderat sei seiner Verpflichtung nach §39 Abs3 OÖ RaumOG 1994, bis 31. Dezember 1998 einen Flächenwidmungsplan mit dem örtlichen Entwicklungskonzept zu beschließen, nicht rechtzeitig nachgekommen, stimme zwar, mache aber die Beschlüsse über den Flächenwidmungsplan und das örtliche Entwicklungskonzept nicht gesetzwidrig, weil nach Ablauf dieser Frist sonst nie wieder ein gesetzmäßiger Flächenwidmungsplan erstellt werden könne.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ampflwang habe die in Rede stehenden Grundstücke zunächst als "Kur- und Fremdenverkehrsgebiet" gewidmet, weil die Eigentümerin dort einen Reitstall errichten habe wollen. Später habe sich der Gemeinderat auf Betreiben der Eigentümerin bereit erklärt, die Grundstücke in "Bauland - Wohngebiet" umzuwidmen, wenn die Liegenschaftseigentümerin bereit sei, das Aufschließungskostendefizit zu übernehmen und einen Baulandsicherungsvertrag abzuschließen, damit das Widmungshindernis des §21 Abs1 OÖ RaumOG 1994 weg falle. Das sei der Eigentümerin auch bekannt gewesen und sie sei damit im Grundsatz auch einverstanden gewesen. Auf Grund der Berechnung eines erheblichen Aufschließungskostendefizites für die Gemeinde sei im Ziel- und Maßnahmenkatalog des örtlichen Entwicklungskonzeptes als Ziel der kommunalen Bodenpolitik "Keine Defizite aus Aufschließung" und als

Maßnahme "Baulandsicherungsvertrag sichert ... Ziele ab ..."

festgehalten. Nachdem die Vereinbarung nicht zustande gekommen sei, habe der Gemeinderat im örtlichen Entwicklungskonzept klargestellt, dass die beiden in Rede stehenden Grundstücke im Plan nicht mehr als "Bauland - Wohngebiet", sondern als "mögliches Bauland" bezeichnet worden und so mit den Beschreibungen im Ziel- und Maßnahmenkatalog harmonisiert worden seien. Dann habe der Gemeinderat im Flächenwidmungsplan für die beiden Grundstücke die Widmung "Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen/Ödland" festgelegt.

Die festgelegte Widmung als "Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen/Ödland" der Grundstücke Nr. 196/2 und Nr. 196/5 entspreche dem Gesetz. Das Gelände falle in einer Mulde zu einem Bach ab. Diese Topografie erfordere unwirtschaftliche Aufwendungen für die Versorgung und für die Entsorgung von Bauland und die Anlage einer Stichstraße mit Straßenentwässerung.

4.2. Die unter I.3.2. erhobenen Zweifel der Volksanwaltschaft seien unangebracht, der angefochtene Flächenwidmungsplan Nr. 3 entspreche dem örtlichen Entwicklungskonzept. Letzteres habe die seit dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates unverändert bestehende und der Grundstückseigentümerin bekannte Planungsabsicht übernommen und die planmäßige Darstellung mit der Beschreibung im Funktionsteil harmonisiert. Beim Beschluss des Gemeinderates vom 7. September 2004 habe es sich um eine Klarstellung der ohnedies geltenden Rechtslage im Funktionsplan des örtlichen Entwicklungskonzeptes gehandelt, sodass die Hearings vom 3. und 6. November 1998 zum örtlichen Entwicklungskonzept nicht wiederholt hätten werden müssen.

4.3. Der unter I.3.3. wiedergegebene Vorwurf treffe nicht zu, weil es weder unklare noch irreführende Auskünfte gegeben habe. Der in der Zeit vom 21. Mai bis 18. Juni 2003 aufgelegte Flächenwidmungsplanentwurf habe für die beiden in Rede stehenden Grundstücke die Widmung als "Bauland - Wohngebiet" vorgesehen. Nachdem die Gemeinde die Berechnungen der Aufwendungen für die Versorgung und Entsorgung dieser Grundstücke angestellt habe, habe sich gezeigt, dass dieser ins Auge gefassten Widmung das Widmungsverbot des §21 Abs1 OÖ RaumOG 1994 entgegenstehe.

4.4. Bei den in I.3.4. angeführten Bedenken übersehe die Volksanwaltschaft das zwingende Widmungsverbot des §21 Abs1 OÖ RaumOG 1994, gegen das Abwägungen weder möglich noch notwendig seien. Nach der Gesetzeslage habe eine Rückwidmung der beiden in Rede stehenden Grundstücke in Grünland stattfinden müssen, weil freiwillige privatrechtliche Maßnahmen der Liegenschaftseigentümerin nicht zu Stande gekommen seien und sohin die Übernahme der die Wirtschaftlichkeitsgrenzen übersteigenden Aufwendungen der Gemeinde durch Dritte nicht möglich gewesen sei.

Um dem Widmungswunsch der Eigentümerin entgegenzukommen, habe die Gemeinde die Eigentümerin eingeladen, freiwillig das Widmungsverbot des §21 Abs1 OÖ RaumOG 1994 durch eine zivilrechtliche Vereinbarung zu beseitigen. Dieser Vorschlag habe keine Drohung dargestellt und sei auch nie mit einer solchen gegen die Eigentümerin verbunden gewesen. Es habe alleine ihr obliegen, das Hindernis freiwillig zu beseitigen oder es freiwillig nicht zu beseitigen. Da letzteres zugetroffen habe, sei das Widmungsverbot des §21 Abs1 leg.cit. unverändert aufrecht. Die von der Volksanwaltschaft zitierten Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes würden sich allesamt auf andere Sachverhalte beziehen und seien somit mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar.

Tatsache sei auch, dass eine Vereinbarung im konkreten Fall nicht zustande gekommen sei, sodass sich eine hypothetische Beurteilung ihrer Rechtmäßigkeit erübrige. Entscheidend sei allein, dass der Flächenwidmungsplan Nr. 3 mit dem Gesetz und mit dessen Raumordnungszielen übereinstimme, was der Fall sei.

5. Die Oberösterreichische Landesregierung erstattete ebenfalls eine Äußerung, in der sie zu den von der Volksanwaltschaft erhobenen Bedenken Folgendes ausführte:

5.1. Dem unter I.3.1. dargestellten Bedenken sei zu entgegnen, dass sich die Marktgemeinde Ampflwang bereits in einer frühen Phase des Planungsverfahrens mit den zu erwartenden Aufschließungskosten befasst habe. Bereits im Amtsbericht zum Beschluss der Verfahrenseinleitung finde sich der Hinweis auf die für eine Bebauung erforderliche noch fehlende Infrastruktur und die "wegen des kuptierten Geländes" schwierige Kostenschätzung. In einem Gutachten eines Ziviltechnikers seien die Aufschließungskosten für die betroffenen "P.] Gründe" mit Wasserversorgung und Abwasserentsorgung mit ATS 1,250.000,- geschätzt worden. Die Gemeinde habe daher die ursprünglich ins Auge gefasste und von der Grundstückseigentümerin beantragte Baulandwidmung "Wohngebiet" im Widerspruch zu §21 Abs1 OÖ RaumOG 1994 gesehen. Das für die Gemeinde unter Berücksichtigung der einzuhebenden gesetzlichen Beiträge und des schwierigen Geländes zu erwartende Aufschließungskostendefizit von ATS 917.000,- sei schließlich sogar exakt berechnet worden. Von einer mangelnden Überprüfung der betroffenen Flächen oder einer fehlenden Grundlagenforschung könne angesichts der angeführten Erhebungen jedenfalls keine Rede sein.

5.2. Soweit die Volksanwaltschaft bezweifle, dass das örtliche Raumordnungskonzept eine taugliche Grundlage für die übrige Flächenwidmungsplanung bilden habe können, werde dem entgegengehalten, dass zum einen die Grundstückseigentümer in den jeweils aktuellen Verfahrensverlauf eingebunden gewesen seien und zum anderen ein Widerspruch der nunmehr festgelegten Grünlandwidmung mit dem Funktionsplan gar nicht bestehe, da dieser für bestimmte Flächen festlege, dass eine Baulandwidmung erst unter bestimmten Umständen durch Abschluss von Baulandsicherungsverträgen und Verträgen über eine Beteiligung der Eigentümer an den Aufschließungskosten möglich sei.

5.3. Zu den unter I.3.4. geäußerten Bedenken werde darauf hingewiesen, dass der diesem Verfahren zu Grunde liegende Sachverhalt in mehrfacher Hinsicht nicht mit jenem, der dem Erkenntnis VfSlg. 15.272/1998 zu Grunde gelegen habe, vergleichbar sei. Es handle sich um unterschiedliche Planungsinstrumente und der Verfassungsgerichtshof habe die damalige Bausperreverordnung im Wesentlichen mit der Begründung aufgehoben, dass diese Verordnung nicht auf zulässige Gründe gestützt gewesen sei. Im vorliegenden Fall sei die in Prüfung gezogene Flächenwidmung "Grünland" ausschließlich an die im OÖ RaumOG 1994 vorgesehenen Kriterien, insbesondere an die erforderliche Baulandeignung iSd §21 Abs1 OÖ RaumOG 1994, geknüpft worden. Die von der Grundstückseigentümerin angestrebte und von der Gemeinde ins Auge gefasste und geprüfte Widmung "Bauland - Wohngebiet" sei bislang noch nicht Inhalt des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes gewesen. Ein subjektiver Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Umwidmung oder Festlegung einer bestimmten Flächenwidmung bestehe nach der ständigen Rechtsprechung ohnehin nicht. Die Oberösterreichische Landesregierung sehe es im Sinne der in §15 Abs2 und §16 OÖ RaumOG 1994 enthaltenen Ermächtigung, wonach die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen

habe, als durchaus zulässig an, eine Baulandwidmung, der objektive Hindernisse - wie zB im Sinne des §21 Abs1 letzter Satz OÖ RaumOG 1994 (zu erwartende unwirtschaftliche Aufwendungen für deren Aufschließung) - entgegenstehen, durch den Abschluss allfälliger privatwirtschaftlicher Verträge, die das Widmungshindernis beseitigen, zulässig zu machen. In Anbetracht des Vorliegens objektiver Ergebnisse der Grundlagenforschung zur Frage der Baulandeignung (Beurteilung der zu erwartenden, durch die Gemeinde zu tragenden Aufschließungskosten) könne daher von einer unzulässigen Anwendung privatrechtlicher Handlungsformen nicht die Rede sein.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

Zur Zulässigkeit des Antrages:

1. Nach Art148e B-VG erkennt der Verfassungsgerichtshof auf Antrag der Volksanwaltschaft über die Gesetzeswidrigkeit von Verordnungen einer Bundesbehörde. Gemäß Art148i Abs1 B-VG ist u.a. Art148e B-VG sinngemäß anzuwenden, sofern die Volksanwaltschaft durch Landesverfassungsgesetz auch für den Bereich der Verwaltung des betreffenden Landes für zuständig erklärt worden ist. Für den Bereich des Landes Oberösterreich geschah dies mit Art68 OÖ L-VG. Der Verfassungsgerichtshof ist demnach in sinngemäßer Anwendung des Art148e B-VG zuständig, auf Antrag der Volksanwaltschaft über die Gesetzeswidrigkeit einer der Verwaltung des Landes Oberösterreich zuzurechnenden Verordnung zu erkennen. Der Antrag der Volksanwaltschaft auf Aufhebung eines als Verordnung einer Landesbehörde iSd Art139 B-VG zu qualifizierenden angefochtenen Flächenwidmungsplanes wegen Gesetzeswidrigkeit ist somit an sich zulässig (vgl. VfSlg. 12.926/1991, 13.573/1993).

2. Zu jenem Teil des Antrages, der auf die Aufhebung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3 der Marktgemeinde Ampflwang im Hausruckwald gerichtet ist, insoweit damit für das Grundstück Nr. 196/5, EZ 505, GB 50302 Ampflwang, die Widmung "Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen/Ödland" festgelegt wird:

Aus der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3 der Marktgemeinde Ampflwang ist weder ein Grundstück mit der Grundstücksnummer 196/5 noch eines mit der Einlagezahl 505 erkennbar. Daher könnte der Umfang der Aufhebung aus der Zusammenschau von planlicher Darstellung und der Aufhebungskundmachung (Art139 Abs5 B-VG) nicht festgestellt werden, sondern nur unter Heranziehung weiterer Hilfsmittel (wie zB dem Grenzkataster). Der Antrag entspricht daher nicht dem Erfordernis des §57 Abs1 VfGG. Er war daher zurückzuweisen.

3. Zu jenem Teil des Antrages, der auf die Aufhebung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3 der Marktgemeinde Ampflwang im Hausruckwald gerichtet ist, insoweit damit für das Grundstück Nr. 196/2, EZ 1426, GB 50302 Ampflwang, die Widmung "Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen/Ödland" festgelegt wird:

3.1. Die Volksanwaltschaft äußert zunächst das Bedenken, dass die Gemeinde ihrer Verpflichtung gemäß §39 Abs3 OÖ RaumOG 1994, bis spätestens 31. Dezember 1998 einen Flächenwidmungsplan mit dem örtlichen Entwicklungskonzept zu beschließen, nicht rechtzeitig nachgekommen sei. Außerdem hegt die Volksanwaltschaft das Bedenken, dass es die Gemeinde verabsäumt habe, die für das Grundstück Nr. 196/2 geltende Flächenwidmung "Bauland - Kur- und Fremdenverkehrsgebiet" anhand der Grundsätze des OÖ RaumOG 1994 (insbesondere dessen §2) zu überprüfen und zu entscheiden, ob dafür eine Bauland- oder Grünlandwidmung festzulegen sei.

Dem ersten Argument ist - dem Gemeinderat zustimmend - zu entgegnen, dass die Versäumung der Frist zur Beschlussfassung des Flächenwidmungsplanes mit dem örtlichen Entwicklungskonzept nicht zur Gesetzeswidrigkeit dieser Beschlüsse führen könne, weil nach Ablauf der genannten Frist sonst nie wieder ein gesetzmäßiger Flächenwidmungsplan erlassen werden könne.

Dem zweiten Bedenken ist entgegenzuhalten, dass der Gemeinderat der Marktgemeinde Ampflwang in seiner Sitzung vom 17. September 1999 beschloss, das Umwidmungsverfahren hinsichtlich des Grundstückes Nr. 196/2 von "Kur- und Fremdenverkehrsgebiet" in "Wohngebiet" einzuleiten, doch sollten die Grundstückseigentümer die Aufschließungskostendefizite übernehmen; weiters sei vorab auf Kosten der Grundstückseigentümer eine Geländeaufnahme erstellen zu lassen und ein Baulandsicherungsvertrag abzuschließen. Im Funktionsplan des örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1 ist das Grundstück Nr. 196/2 als mögliches Bauland ausgewiesen. Im Ziel- und Maßnahmenkatalog wird unter "2.5. Kommunale Bodenpolitik" im Unterpunkt "2.5.1 Wohnen" das Problem "Festlegung kü[n]ftiger Wohngebietsflächen" genannt. Als Ziel wird die "Eig[n]ung, Verkaufsbereitschaft, Rahmenbedingungen wie Baupflicht, Preis, Rückgabepflicht, Verkaufsrisiko absichern; Keine Defizite aus Aufschließung, ansonsten Kostenbeteiligung des Verkäufers." angeführt. Schließlich wird als Maßnahme

"Baulandsicherungsvertrag sichert nebenstehende Ziele ab und gewährleistet sinnvolle, sukzessive Erweiterung." präsentiert. Da ein solcher Baulandsicherungsvertrag nicht zustande kam, wird das Grundstück Nr. 196/2 im Flächenwidmungsplan Nr. 3 als "Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen/Ödland" ausgewiesen. Die Gemeinde hat damit die vormalige Widmung als "Bauland - Kur- und Fremdenverkehrsgebiet" überprüft und eine Entscheidung über die Widmung als Grünland getroffen.

3.2. Die Volksanwaltschaft bezweifelt, dass das örtliche Entwicklungskonzept eine taugliche Grundlage für die übrige Flächenwidmungsplanung bilden habe können. Es sei nicht erkennbar, weshalb sich die längerfristigen Planungsziele der Gemeinde in diesem Bereich geändert hätten und gerade dort eine Rückwidmung in Grünland anzustreben sei sowie eine künftige Baulandwidmung nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein solle. Der Gemeinderat könnte Widersprüche zwischen dem Funktionsplan und dem Flächenwidmungsplan (zumindest auch) durch nachträgliche Anpassung des die Planungsgrundlage bildenden örtlichen Entwicklungskonzeptes an den Flächenwidmungsplan beseitigt haben. Die betroffenen Bürger seien in diese späteren Änderungen nicht mehr einbezogen worden.

Dem ist Folgendes zu entgegnen: Das Grundstück Nr. 196/2 ist im Flächenwidmungsplan Nr. 3 als "Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen/Ödland" festgelegt. Im Teil "Infrastruktur" des örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1 ist dieses Grundstück als "Grünland - für die Landwirtschaft bestimmte Flächen" ausgewiesen. Im "Funktionsplan" des örtlichen Entwicklungskonzeptes zeigt sich die Rückwidmung von Bauland in Grünland, aber auch, dass es sich um "mögliches Bauland" handelt. Aus den oben dargestellten Passagen des Ziel- und Maßnahmenkataloges ergeben sich die Bedingungen für die Möglichkeit der zukünftigen Baulandausweisung, die seit dem Beschluss des Gemeinderates vom 17. September 1999 unverändert waren, die der Grundstückseigentümerin bekannt waren und mit denen sie prinzipiell auch einverstanden war. Das örtliche Entwicklungskonzept Nr. 1 stellt somit sehr wohl eine taugliche Grundlage für den Flächenwidmungsplan Nr

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

© 2024 JUSLINE

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

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