

TE Vfgh Erkenntnis 2001/9/27 B514/99 ua

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.09.2001

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

B-VG Art18 Abs2

Flächenwidmungsplan 1997 der Stadt Salzburg vom 08.07.98

GefahrenzonenpläneV §1

Sbg BaupolizeiG §9, §10

Sbg BebauungsgrundlagenG §22

Sbg RaumOG 1998 §17 Abs5 litb

Sbg RaumOG 1998 §24 Abs3

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der Kenntnisnahme einer Bauanzeige für ein Einfamilienhaus wegen Grünlandwidmung des betreffenden Grundstücks; keine Gesetzwidrigkeit dieser Widmung in Verbindung mit der Kennzeichnung als Wildbachgefährzone im roten Gefährdungsbereich

Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch die angefochtenen Bescheide weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerden werden abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Bescheid vom 7. Jänner 1999 versagte der Magistrat Salzburg gemäß §10 Abs1 und 5 in Verbindung mit §9 Abs1 Z1 Salzburger Baupolizeigesetz 1997, LGBI. Nr. 40/1997 in der bei Bescheiderlassung geltenden Fassung LGBI. Nr. 43/1998 (in der Folge: BauPolG) sowie §24 Abs1 Salzburger Raumordnungsgesetz 1998, LGBI. Nr. 44 in der bei Bescheiderlassung geltenden Fassung LGBI. Nr. 66/1998 (in der Folge: ROG) die Kenntnisnahme der von den Beschwerdeführern erstatteten Bauanzeige bezüglich der Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 1132/38, KG Aigen I, weil dieses nach dem Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg 1997 (Beschluss des Gemeinderates vom 8. Juli 1998, kundgemacht im Amtsblatt Nr. 15/1998, in der Folge: FIWP 1997) als Grünland/sonstige Gebiete im Sinne des §19 Z15 ROG ausgewiesen ist. Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung

wies die Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg mit dem angefochtenen Bescheid mit der Begründung ab, gemäß dem - auch im Bauanzeigeverfahren anzuwendenden - §9 BauPolG sei die Kenntnisnahme einer Bauanzeige ausgeschlossen, wenn die bauliche Maßnahme vom Standpunkt des öffentlichen Interesses unzulässig erscheint; dies sei im Sinne der Z1 der Fall, wenn die bauliche Maßnahme der durch den Flächenwidmungsplan gegebenen Widmung widerspricht, sofern es sich nicht um eine im Einzelfall zulässige Verwendung handelt. Der beabsichtigten Bauführung stehe die seit 18. August 1998 im neuen Flächenwidmungsplan enthaltene Grünlandausweisung rechtlich entgegen. Es liege auch keine im Einzelfall zulässige Verwendung im Sinne des §24 Abs3 und 8 ROG vor; die Errichtung eines "üblichen" Wohnhauses im Grünland sei nicht einmal im Wege einer Einzelbewilligung im Sinne des §24 Abs3 ROG zulässig.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die auf Art144 B-VG gegründete, zu B514/99 protokolierte Beschwerde, in der die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm (des FIWP 1997) behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird. Die Beschwerde bringt vor, die Entscheidungsgrundlagen, die für die Grünlandwidmung der Grundstücke der Beschwerdeführer maßgeblich gewesen seien, seien nicht nachvollziehbar. Die Grundstücke Nr. 1132/38 und 1132/21 seien zumindest seit dem Flächenwidmungsplan 1960 bis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des FIWP 1997 als Bauland ausgewiesen gewesen. Im Entwurf des FIWP 1997 sei vorgesehen gewesen, die Baulandwidmung "reines Wohngebiet" beizubehalten. Zu einer "vorsorglichen Einwendung" - hinsichtlich der Ausweisung der Grundstücke der Beschwerdeführer als rote Wildbachgefährzone - habe die zuständige Magistratsabteilung festgehalten, dass aus dem Titel des Gefahrenzonenplans allein eine Rückwidmung aus überörtlichen Vorgaben nicht begründet werden könne und die Beibehaltung der Baulandwidmung vorgeschlagen. Im September 1997 habe die Salzburger Landesregierung dem vom Gemeinderat beschlossenen Flächenwidmungsplan die aufsichtsbehördliche Genehmigung versagt. Daraufhin habe der Gemeinderat am 8. Juli 1998 aufgrund einer Stellungnahme der "Wildbach- und Lawinenverbauung", gemäß der eine Bebauung der Grundstücke nicht zulässig sei, die Rückwidmung der Grundstücke der Beschwerdeführer in Grünland beschlossen. Dabei sei er von falschen fachlichen Voraussetzungen ausgegangen, denn die Gebietsbauleitung Flach- und Tennengau des forsttechnischen Dienstes der Wildbach- und Lawinenverbauung habe den Beschwerdeführern am 20. Juli 1998 mitgeteilt, dass die Sektion Salzburg nach Rücksprache mit dem Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft das Ansuchen der Beschwerdeführer "um Ausnahme vor(n) dem Entstehen eines Hinderungsgrundes bei Bebauung des GSt. Nr. 1132/38, KG Aigen I, genehmigt" habe. Außerdem bestünden Anhaltspunkte dafür, dass die gegenständliche Grünlandwidmung in Wahrheit nur dazu diene, die im Eigentum der Beschwerdeführer stehenden Grundflächen für einen allfälligen Bau einer Gaisbergbahn freizuhalten, wie zB die schließlich aufgegebene Absicht, eine Bausperrenverordnung zu erlassen, zeige; ein diesbezügliches Planungsziel sei aber noch nicht konkretisiert. Schließlich behauptet die Beschwerde Verfahrensfehler bei der Erlassung des FIWP 1997. Den Beschwerdeführern sei bis zur Kundmachung des Flächenwidmungsplanes am 17. August 1998 nicht bekannt gegeben worden, dass ihre Grundstücke in Grünland rückgewidmet werden sollten.

3. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragt und den Ausführungen der Beschwerdeführer Folgendes entgegenhält: Es sei unrichtig, dass der ersten Beschlussfassung des Gemeinderates über den neuen Flächenwidmungsplan am 10. September 1997 die aufsichtsbehördliche Genehmigung versagt worden sei. Die Aufsichtsbehörde habe vielmehr gegen die erste Fassung des Flächenwidmungsplanes in verschiedener Hinsicht fachliche und rechtliche Bedenken geäußert. Der Gemeinderat habe am 8. Juli 1998 über den Flächenwidmungsplan einen neuen Beschluss gefasst, in dem u. a. im Bereich der Grundstücke der Beschwerdeführer die in der ersten Fassung enthaltene Baulandwidmung in eine Grünlandwidmung abgeändert worden sei. Erst diese (zweite) Fassung des FIWP 1997 sei Gegenstand des aufsichtsbehördlichen Bescheides vom 28. Juli 1998 gewesen. Die Beschwerdeführer hätten genaue Kenntnis darüber gehabt, dass sich im Zusammenhang mit den Beratungen mit der Aufsichtsbehörde (Frühsommer 1998) eine Grünlandwidmung "abgezeichnet" habe.

II. 1. Mit Bescheid vom 23. Juli 1998 erklärte der Bürgermeister der Stadt Salzburg eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 1132/38 KG Aigen I im Ausmaß von 1160 m² - im damals geltenden Flächenwidmungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen - zum Bauplatz. Dieser Bescheid wurde bei der mündlichen Verhandlung am 23. Juli 1998 verkündet und erwuchs in Rechtskraft. Mit Bescheid vom 5. Jänner 1999 stellte der Bürgermeister der Stadt Salzburg im Hinblick auf

den am 18. August 1998 kundgemachten Flächenwidmungsplan 1997 gemäß §22 litc des Bebauungsgrundlagengesetzes - BGG, LGBl. Nr. 69/1968 idF LGBl. Nr. 47/1996 fest, dass die Eigenschaft eines Teiles des GSt. Nr. 1132/38 KG Aigen I im Ausmaß von 1160 m² als Bauplatz seit dem 18. August 1998 erloschen ist.

Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung wies die Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg mit dem angefochtenen Bescheid ab und führte in der Begründung aus, das GSt. Nr. 1132/38 sei im neuen - am 18. August 1998 in Kraft getretenen - Flächenwidmungsplan als Grünland/sonstige Gebiete gemäß §19 Z15 ROG 1998 ausgewiesen. Gemäß §22 litc BGG erlösche die Eigenschaft einer Grundfläche als Bauplatz "durch nachträgliches Eintreten eines im §14 Abs1 lita oder b angeführten Tatbestandes"; in diesem Falle habe die Baubehörde das Erlöschen mit Bescheid festzustellen. Mit dem Inkrafttreten des neuen FIWP 1997 am 18. August 1998 und der in diesem für den Bauplatz ausgewiesenen Grünlandwidmung sei im Sinne des §22 litc. BGG zweifelsfrei ein im §14 Abs1 lita angeführter Tatbestand nachträglich eingetreten, der ein ex-lege-Erlöschen der Eigenschaft der Grundfläche als Bauplatz bewirkt habe, wobei die Baubehörde im Sinne des letzten Teilsatzes des §22 litc BGG das Erlöschen mit Bescheid (lediglich) "festzustellen" habe.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die auf Art144 B-VG gestützte, zu B515/99 protokolierte Beschwerde, in der die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm (des FIWP 1997) behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

3. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragt.

III. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die Beschwerden machen der Sache nach insbesondere geltend, dass der in den angefochtenen Bescheiden angewandte FIWP 1997 gesetzwidrig sei.

Die Beschwerdeführer sind ua. Eigentümer der Grundstücke Nr. 1132/38 und 1132/21 KG Aigen I, die Teile der ehemaligen Gaisbergbahntrasse darstellen. Die Beschwerdeführer haben diese Grundstücke - ihren unwidersprochen gebliebenen Behauptungen zufolge - aufgrund des Kaufvertrages vom 22. April 1992 zum Baulandpreis erworben. Zunächst ist festzuhalten, dass der FIWP 1997 in den Verwaltungsverfahren nur insoweit angewendet wurde, als er Festlegungen für das Grundstück Nr. 1132/38 KG Aigen I trifft.

2. Aus den von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakten ergibt sich folgende Entwicklung der Widmung dieses Grundstücks:

Im Generalregulierungsplan der Landeshauptstadt Salzburg (Gemeinderatsbeschluss vom 19. Mai 1947) war das Grundstück Nr. 1132/38 - wie die gesamte ehemalige Gaisbergbahntrasse - als Weg ausgewiesen.

Im Flächenwidmungsplan 1960 (Gemeinderatsbeschluss vom 29. April 1960) war das Grundstück Nr. 1132/38 als "erweitertes Wohngebiet" ausgewiesen, wobei offenbar im Bauland zwischen Baugrundstücken und Erschließungswegen nicht differenziert wurde.

Sowohl im Teilflächenwidmungsplan Aigen - Parsch I (Gemeinderatsbeschluss vom 9. Mai 1978) als auch im Teilflächenwidmungsplan Aigen - Parsch II (Gemeinderatsbeschluss vom 25. März 1992) war das Grundstück der Beschwerdeführer als "Bauland - reine Wohngebiete" ausgewiesen: Im letztgenannten Plan war das Grundstück mit der Signatur "WG" als "Wildbachgefahrenzone gelb" gekennzeichnet.

Im zum Zeitpunkt der Erlassung der angefochtenen Bescheide geltenden FIWP 1997 ist das Grundstück der Beschwerdeführer gemäß §19 Z15 ROG als "Grünland- Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche ausgewiesene Gebiete" gewidmet und gemäß §16 Abs2 litc ROG mit der Signatur "WR" als Wildbachgefahrenzone rot gekennzeichnet.

3. Bezuglich des FIWP 1997 ist aus den vorgelegten Verwaltungsakten folgender Verfahrensablauf erkennbar:

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

3.2. Die Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfs des Flächenwidmungsplanes gemäß §21 Abs2 ROG erfolgte in der Zeit vom 16. Dezember 1996 bis 27. Jänner 1997 (Kundmachung Amtsblatt Nr. 22/1996 vom 2.

Dezember 1996).

In dem zur öffentlichen Einsicht aufgelegten Plan war das Grundstück Nr. 1132/38 mit der Widmung "reines Wohngebiet" (RW) und der Kennzeichnung als Wildbachgefährzone rot (WR) vorgesehen. Der Entwurf des Gefahrenzonenplans SALZBURG 3, in dem ua das Grundstück Nr. 1132/38 als Rote Gefahrenzone ausgewiesen ist, war vom Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft gemäß §11 Abs7 Forstgesetz am 30. Dezember 1996 genehmigt worden.

3.2.1. Am 24. Jänner 1997 erhoben die Beschwerdeführer gegen den Entwurf des Flächenwidmungsplans folgende Einwendungen:

"(...)

Vorsorglich treten wir JEDWEDER NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG ENTGEGEN, insbes. auch der Information, es handle sich ohnehin um eine 'rote Zone', weswegen auf ds. Weg die Bebauung nach abgeschl. Planung doch noch behördl. zu verhindern wäre. Wie auch der Wildbach- und Lawinenverbauung bekanntgegeben, und von dieser bestätigt, handelt es sich bei der Widmung als Baugrund jedenfalls um ein höherwertiges Recht.

Desweiteren ist die von uns vorgeschlagene Wiederherstellung des Geländes in den ursprünglichen Stand (also Beseitigung des Trasseneinschnittes) gleichermaßen geeignet, eine 'Kanalisation' einer - im Übrigen niemals in der über hundertjährigen Geschichte aufgetretenen Überflutung durch Oberflächenwässer dieses Bereiches - auszuschließen.

(...)"

3.2.2. Zur Einwendung der Beschwerdeführer ist in der fachlichen Beurteilung der Einwendungen zum Entwurf des Flächenwidmungsplanes 1996 durch die MA 9 Raumplanung und Verkehr/Stadtentwicklungsplanung festgehalten, dass eine tatsächliche bauliche Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft möglich erscheine und somit aus dem Titel des Gefahrenzonenplanes allein eine Rückwidmung aus überörtlichen Vorgaben nicht begründet werden könne. Es folgt der "Amtsvorschlag", der Einwendung solle durch die Beibehaltung der Baulandwidmung im gegenständlichen Bereich entsprochen werden.

3.2.3. In einem Vermerk ohne Datum, Zahl 74223/94/319, heißt es zu den Einwendungen der Beschwerdeführer, einer Rückwidmung könne deshalb nicht zugestimmt werden, weil sich der seinerzeitigen Entscheidung (lt. Amtsvorschlag) zugrunde liegende Sachverhalt nicht geändert habe.

3.3. Der FIWP 1997 wurde vom Gemeinderat am 9. September 1997 beschlossen und am 1. Dezember 1997 gemäß §21 Abs1 ROG der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorgelegt.

3.4. In einem Vermerk der MA 9 vom 1. April 1998 ist u.a. folgendes Ergebnis der aufsichtsbehördlichen Überprüfung festgehalten:

"(...)

2.3.1. Einwendungen

2.3.1.1. Einwendungen, die deutlich im Widerspruch zu den gegebenen und angestrebten Strukturverhältnissen stehen

(...)

E-Nr. 198 R

Die ggst. Fläche befindet sich lt. Gefahrenzonenplan Salzburg III im 'Roten Gefährdungsbereich' (Flächen, deren Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist) und hat aus diesem Grund keine Baulandeignung. Dies wurde mit Schreiben der Wildbach- und Lawinenverbauung (siehe Beilage) auch festgestellt.

(...)"

Im oben angeführten Schreiben des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung vom 1. April 1998 teilte diese mit, dass ein entsprechendes Ansuchen der Ehegatten R um Ausnahme von den Folgen eines Hinderungsgrundes vom BMLF mit Zahl 52.243/18-VC6a/97 vom 8. Jänner 1998 abgelehnt worden sei, weil deren Grundstücke in der roten Gefahrenzone des GZP Salzburg lägen.

3.5. Im 2. Amtsbericht vom 30. April 1998 zu den Amtsberichten vom 25. April 1997 und vom 2. September 1997 ist unter Punkt 2.1. mit der Überschrift "Einwendungen mit deutlichem Widerspruch zu den Strukturverhältnissen ('potentielle aufsichtsbehördliche Versagungsgründe', Stellungnahme Pkt. 2.3.1.1.)" unter litj festgehalten:

"Nunmehr wurde seitens der Fam R um diese Ausnahme angesucht und mit 20.1.1998 durch die Wildbach- und Lawinenverbauung negativ beschieden. Somit ist einerseits eine tatsächliche Bebauung des Grundstückes nicht möglich, andererseits wurde seitens der im Rahmen der aufsichtsbehördlichen Begutachtung befaßten Wildbach- und Lawinenverbauung ein Tatbestand gemäß §17 Abs6 litb ROG 1998 festgestellt, der zwangsläufig zu einer Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung führen muß.

Amtsvorschlag:

In Anbetracht dieser neu eingetretenen Umstände wird seitens der Fachabteilung für eine nochmalige Beschlüffassung des Flächenwidmungsplanes vorgeschlagen, entsprechend der Abgrenzung der 'roten Zone' des 'Gefahrenzonenplanes Salzburg - 3' der Wildbach- und Lawinenverbauung eine Rückwidmung vorzunehmen und die Einwendung nicht zu berücksichtigen."

Die Beschwerdeführer haben die Kopie einer gutachtlichen Stellungnahme der Gebietsbauleitung Flach- und Tennengau des forsttechnischen Dienstes der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 13. Mai 1998 vorgelegt, in der zur Ausweisung der GSt. Nr. 1132/21 und 1132/38, KG Aigen I, als Rote Gefahrenzone Folgendes ausgeführt wird:

"Zusammenfassend kann also festgestellt werden, daß der ursprünglich geplante Bereich der Zahnradbahntrasse (GP 1132/38, KG Aigen I) immer der Roten Gefahrenzone zugeordnet war. Die Begründung für die so getroffene Gefahrenabgrenzung liegt in dem konzentrierten, schießenden Hochwasserabfluß durch die eingetiefte Zahnradbahntrasse, wobei mit metertiefen Erosionen bzw. dem Ausspülen bis auf den Felsuntergrund zu rechnen ist. Personen bzw. Fahrzeuge können bei diesem Abflußereignis in Lebensgefahr geraten bzw. sind schwerste Schäden nicht auszuschließen. Kunstbauten jeglicher Art(Hochbauten, Hochwassersicherungsmaßnahmen) bedürfen einer aufwendigen Fundierung und Ausbildung."

3.6. In seiner Sitzung vom 8. Juli 1998 beschloss der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg gemäß §21 Abs5 ROG die Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Salzburg (Flächenwidmungsplan 1997), in der das Grundstück der Beschwerdeführer als "Grünland - sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche ausgewiesene Gebiete" gewidmet ist.

3.7. Am 20. Juli 1998 teilte die Gebietsbauleitung Flach- und Tennengau des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung den Beschwerdeführern - wie sich aus einer im Beschwerdeverfahren vorgelegten Kopie ergibt - Folgendes mit:

"Die Gebietsbauleitung teilt mit, daß die Sektion Salzburg nach Rücksprache mit dem Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft Ihr Ansuchen um Ausnahme vor(n) dem Entstehen eines Hinderungsgrundes bei Bebauung des GSt. Nr. 1132/38, KG Aigen I, genehmigt hat.

Voraussetzung hiefür ist allerdings, daß nachstehende Bedingungen eingehalten werden:

1. Das Gerinne ist, wie in dem, dem Ansuchen beigelegten Projekt dargestellt, auszuführen.
2. Die Fundierung der dem Ableitungsgerinne zugelegenen Fundierungsmauer des Wohnhauses, also die linksufrige Begrenzung des Ableitungsgerinnes, hat mindestens 1 m unter der Sohle des Ableitungsgerinnes zu erfolgen. Bei Erreichen von Fels ist das Fundament mittels schlaffer Bewehrung mit diesem zu verbinden.
3. Die geplante Stützmauer im Profil B ist erosionssicher in das bestehende Gelände bzw. die vorgesehene Oberkante etwaiger Schüttungen einzubinden. Bei der Aufweitung des Entlastungsgerinnes bachabwärts des Profils B-B ist der erhöhten Erosivität durch rauhe Pflasterung Rechnung zu tragen. Hier ist unbedingt durch erhöhte Rauhigkeit eine Energieumwandlung bzw. ein Energieabbau nach der Konzentrationsstrecke des Ableitungsgerinnes vorzusehen.
4. Vom Konsenswerber sind für die o.a. Maßnahmen wasserrechtliche Genehmigungen zu erwirken. Nach Vorliegen dieser wasserrechtlichen Genehmigungen darf das Baubewilligungsverfahren abgeschlossen werden.
5. Die Gebietsbauleitung ist zu allen Bauverfahren zu laden."

Die Ausnahmegenehmigung war auf den Erlass des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft vom 1. Mai 1980, Z52240/03 - VB 7/80, gestützt.

3.8. Die Salzburger Landesregierung erteilte dem FIWP 1997 die aufsichtsbehördliche Genehmigung mit Bescheid vom 28. Juli 1998, Zahl 7/03-1/01822/69-1998.

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

4.1. Die für die Erlassung der angefochtenen Bescheide maßgebliche Rechtslage stellt sich wie folgt dar:

Das Salzburger Baupolizeigesetz 1997, LGBI. Nr. 40/1997 idF LGBI. Nr. 43/1998, lautet auszugsweise:

"Entscheidungen über das Baubewilligungsansuchen

§9

(1) Die Bewilligung ist zu versagen, wenn die bauliche Maßnahme vom Standpunkt des öffentlichen Interesses unzulässig erscheint. Dies ist der Fall, wenn

1. die bauliche Maßnahme der durch den Flächenwidmungsplan gegebenen Widmung widerspricht, sofern es sich nicht um eine im Einzelfall zulässige Verwendung (§24 Abs3 und 8 ROG 1992) handelt;

(...)

Anzeigeverfahren

§10

(1) Für das Verfahren über die Bauanzeige gelten die §§4,5,6,8 Abs1 sowie §9 sinngemäß mit folgenden Abweichungen:

(...)

(5) An die Stelle der Erteilung (Versagung) der Baubewilligung tritt die Kenntnisnahme der Bauanzeige oder deren Versagung durch Bescheid. In den Bescheid über die Kenntnisnahme der Bauanzeige ist die Gewährung der angesuchten Ausnahme aufzunehmen.

(...)"

§24 Abs3 und 8 Sbg. ROG 1998 in der bei Bescheiderlassung geltenden Fassung LGBI. Nr. 66/1998 lautet:

"Wirkung des Flächenwidmungsplanes

§24

(1) (...)

(3) Die Wirkungen des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs1 können für bestimmte Grundflächen von der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg vom Gemeinderat) auf Ansuchen des Grundeigentümers durch Bescheid ausgeschlossen und ein genau bezeichnetes Vorhaben raumordnungsmäßig bewilligt werden, wenn dieses dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht nicht entgegensteht. Eine solche Einzelbewilligung kommt jedenfalls nicht in Betracht, wenn es sich bei dem Vorhaben handelt um:

1. Zweitwohnungen;

2. Handelsgroßbetriebe;

3. Beherbergungsgroßbetriebe;

4. die Neuerrichtung von nicht landwirtschaftlichen Wohnbauten im Grünland und, wenn hiervon die Geschoßfläche des gesamten Baues 250 m² überschreitet, die durch Auf- oder Zubauten erfolgende Erweiterung von solchen Bauten;

5. die Neuerrichtung von anderen Bauten als Wohnbauten im Grünland und die durch Auf- oder Zubauten erfolgende Erweiterung von solchen Bauten, wenn die Geschoßfläche des gesamten Baues 250 m² überschreitet, es sei denn, es handelt sich um ein an die Grünlandnutzung gebundenes Bauvorhaben für Erwerbsgärtnereien oder Fischzuchtanlagen oder um die Neugründung land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe.

Eine Einzelbewilligung kommt für Zu-, Auf- und Umbauten, die mit keiner Änderung der Nutzungsart verbunden sind, erst in Betracht, wenn eine solche bauliche Maßnahme nicht unter Anwendung des Abs8 bewilligt werden kann. Vor dieser im behördlichen Ermessen gelegenen Bewilligung sind die Anrainer zu hören; das Ansuchen ist vier Wochen lang ortsüblich kundzumachen. Die im §21 Abs1 genannten Personen und Einrichtungen sind berechtigt, Anregungen vorzubringen. Anregungen und sonstige Vorbringen zum Ansuchen sind in die Beratungen zur bescheidmäßigen Erledigung einzubeziehen. Die Bewilligung bedarf der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft, in der Stadt Salzburg der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist unter sinngemäßer Anwendung des §22 Abs2 zu versagen. Über die Erteilung der Genehmigung ist binnen drei Monaten zu entscheiden. Genehmigungsbescheide der Bezirkshauptmannschaft sind auch der Landesregierung unter Anschluß der Planunterlagen unverzüglich zuzustellen; sie leiden, wenn sie entgegen den vorstehenden Bestimmungen erlassen wurden, an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler (§68 Abs4 Z4 AVG). Eine Nichtigkeitsklärung ist nur innerhalb von drei Monaten nach Zustellung an die Landesregierung zulässig. Wird ein die Genehmigung versagender oder die Nichtigkeit aussprechender Bescheid aufgrund eines hiegegen eingebrochenen Rechtsmittels aufgehoben, beginnt mit der Zustellung des betreffenden Bescheides oder Erkenntnisses die dreimonatige Frist neu zu laufen. Eine erteilte Bewilligung kann bekanntgemacht werden. Sie wird unwirksam, wenn nicht binnen drei Jahren ab Rechtskraft die Bewilligung, Genehmigung odgl für das Vorhaben erwirkt wird, für das sie erteilt worden ist, oder wenn deren Wirksamkeit entsprechend den hiefür geltenden Bestimmungen erlischt.

(...)

(8) Im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Flächenwidmungsplanes oder seiner Änderungen bestehende, der festgelegten Nutzungsart oder Widmung nicht entsprechende Bauten und Betriebe werden durch diese Festlegungen nicht berührt, soweit für sie die allenfalls erforderlichen behördlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind. Änderungen und Erweiterungen solcher Bauten, Betriebe und betrieblichen Anlagen gegenüber dem Zeitpunkt der Festlegung der Nutzungsart oder Widmung sind jedoch nur zulässig, soweit hiefür eine behördliche Bewilligung nicht erforderlich ist oder soweit hiedurch Größe und Art der Bauten, Betriebe und betrieblichen Anlagen nicht in einer Weise verändert werden, die die festgelegte Nutzungsart oder Widmung, bei Bauten und betrieblichen Anlagen die Nachbarschaft, wesentlich mehr als bisher beeinträchtigt. Das gleiche gilt für Bauten, die aufgrund einer Bewilligung nach Abs3 errichtet worden sind. Bei Bauten im Grünland, die nicht Erwerbsgärtnerien oder Fischzuchtanlagen dienen, darf die Geschoßfläche des gesamten Baues durch Auf- oder Zubauten auf höchstens 250 m² erweitert werden. Unter den genannten Voraussetzungen sind auch zulässig:

- a) geringfügige andere bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit derartigen Bauten, Betrieben und betrieblichen Anlagen, die für deren ordnungsgemäße Nutzung erforderlich sind, wie etwa die Errichtung einer mit dem Bau nicht verbundenen Kleingarage;
- b) die Wiederinstandsetzung und -errichtung von Bauten nach Zerstörung durch ein Elementarereignis oder von Bauten, deren Erhaltung nicht allgemein wirtschaftlich vertretbar ist, wenn
 - 1. es sich nicht um einen Bau mit einer Zweitwohnung handelt;
 - 2. der Bau im Zeitpunkt der Antragstellung oder zumindest bis ein Jahr vor Antragstellung genutzt wird bzw genutzt worden ist;
 - 3. gegenüber der bisherigen Verwendung keine Änderung der Art des Verwendungszweckes vorgenommen wird; und
 - 4. die Geschoßfläche gleich bleibt oder um höchstens 25 % vergrößert wird;
- c) Stütz- und Futtermauern von mehr als 1 m Höhe sowie
- d) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen.

Eine Änderung der Art des Verwendungszweckes von Bauten oder Teilen davon darf nicht in Anwendung dieses Absatzes bewilligt werden; sie ist gemäß Abs3 zu behandeln."

Das Sbg. Bebauungsgrundlagengesetz, LGBl. Nr. 69/1968 in der bei Bescheiderlassung geltenden Fassung LGBl. Nr. 38/1997, lautete auszugsweise:

"Entscheidung über das Ansuchen

§14

(1) Die Bauplatzerklärung ist zu versagen, wenn die Grundfläche vom Standpunkt des öffentlichen Interesses für die Bebauung ungeeignet erscheint.

Dies ist der Fall, wenn

a) die Bebauung der Grundfläche dem Flächenwidmungs- oder dem Bebauungsplan widersprechen würde oder für die Grundflächen kein Bebauungsplan der Grundstufe und soweit erforderlich auch der Ausbaustufe besteht. Das Fehlen eines Bebauungsplanes stellt dann keinen Versagungsgrund dar, wenn

(...)

b) die Grundfläche infolge ihrer Bodenbeschaffenheit oder weil sie im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag usgl. gelegen ist, eine Bebauung nicht zuläßt; diese Gründe stellen dann keinen Versagungstatbestand dar, wenn sie durch wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen nachweislich behebbar sind und es sich um bereits weitgehend verbaute Gebiete handelt; (...)

Erlöschen der Eigenschaft einer Grundfläche als Bauplatz

§22

Die Eigenschaft einer Grundfläche als Bauplatz erlischt

(...)

c) durch nachträgliches Eintreten eines im §14 Abs1 lit a oder b angeführten Tatbestandes; in diesem Falle hat die Baubehörde das Erlöschen mit Bescheid festzustellen.

(...)"

4.2. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den FIWP 1997 (8. Juli 1998) galt das Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 idF. LGBl. Nr. 44/1998, dessen §§17 Abs5 litb lautete:

"Bauland

§17

(...)

(5) Als Bauland dürfen Flächen nicht ausgewiesen werden, die

(...)

b) im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag usgl. gelegen sind;

(...)"

Unbestritten lag das Grundstück der Beschwerdeführer zum Zeitpunkt der Flächenwidmung gemäß dem "Gefahrenzonenplan Salzburg 3", genehmigt durch den Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft am 30. Dezember 1996, in der Roten Gefahrenzone.

§1 der Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, BGBl. Nr. 436/1976, erlassen aufgrund der §§8 und 11 Forstgesetz 1975, BGBl. Nr. 440, lautet:

"§1. (1) Gefahrenzonenpläne sind insbesondere eine Grundlage für die

a) Projektierung und Durchführung von Maßnahmen durch den Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung (kurz Dienststellen) sowie für die Reihung dieser Maßnahmen entsprechend ihrer Dringlichkeit und
b) Tätigkeit der Angehörigen der Dienststellen als Sachverständige.

(2) Unbeschadet der Bestimmungen des Abs1 sind die Gefahrenzonenpläne nach Maßgabe der den Dienststellen gebotenen Möglichkeiten so zu erstellen, daß sie als Grundlage für Planungen auf den Gebieten der Raumplanung, des Bauwesens und des Sicherheitswesens - bei Planungen auf letzterem Gebiet, soweit es sich um solche im Zusammenhang mit Evakuierungen, Verkehrsbeschränkungen oder um sonstige, der Sicherung vor Wildbach- und Lawinengefahren dienende Maßnahmen handelt - geeignet sind."

Gemäß §6 lita dieser Verordnung umfasst die Rote Gefahrenzone jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsergebnisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.

5.1. Die Beschwerdeführer behaupten zunächst, der Gemeinderat sei bei der Festlegung der Widmung für das Grundstück Nr. 1132/38 insoferne von falschen Voraussetzungen ausgegangen, als er seine Entscheidung, das seit 1960 als Bauland ausgewiesene Grundstück Nr. 1132/38 als Grünland zu widmen, ausschließlich darauf gestützt habe, dass das Grundstück im GZP Salzburg 3 in der roten Gefahrenzone liegt und dass der forsttechnische Dienst der Wildbach- und Lawinenverbauung das Ansuchen der Beschwerdeführer um Ausnahme von dem Entstehen eines Hinderungsgrundes bei Bebauung dieses Grundstückes abgewiesen und damit zum Ausdruck gebracht habe, dass eine Bebauung unzulässig sei. Während die Planungsabteilung des Magistrats im Zuge der Erstellung des Flächenwidmungsplanes noch davon ausgegangen sei, dass die Lage des Grundstücks in der roten Zone allein es noch nicht rechtfertige, eine Umwidmung von Bauland in Grünland vorzunehmen, sei der Gemeinderat anlässlich der Beschlussfassung über den Flächenwidmungsplan fälschlicherweise davon ausgegangen, dass nunmehr feststehe, dass die "Wildbach- und Lawinenverbauung" eine Bauführung nicht genehmigen werde, eine Feststellung, der keine Relevanz für die Festlegung der Widmung für ein Grundstück zukomme und die sich in der Folge noch dazu als unrichtig herausgestellt habe.

5.2. Dem ist Folgendes entgegenzuhalten:

Der aufgrund des Forstgesetzes erlassene Gefahrenzonenplan vermag zwar die Gemeinde bei Erlassung von Planungsnormen nicht unmittelbar zu binden, der Verordnungsgeber ist jedoch berechtigt, die im Gefahrenzonenplan zum Ausdruck kommenden Gefährdungen eines Grundstückes durch Lawinen oder Wildbäche als Grundlage für die eigene Entscheidung über die Frage der Eignung eines Grundstückes als Bauland heranzuziehen (vgl. VfSlg. 15.136/1998).

Der Verfassungsgerichtshof hegt keine Bedenken dagegen, dass die Tatsache der Ausweisung eines Grundstückes als rote Gefahrenzone im vorliegenden Fall zum Urteil der Planungsbehörde geführt hat, das Grundstück sei im Gefährzungsbereich des Hochwassers gelegen und dürfe daher nicht als Bauland gewidmet werden.

Der Gemeinderat begründete seine Entscheidung aber zusätzlich noch mit der Entscheidung der "Wildbach- und Lawinenverbauung", eine Ausnahme von dem Entstehen eines Hinderungsgrundes bei Bebauung des GSt. Nr. 1132/38, KG Aigen I, nicht zu bewilligen. Rechtsgrundlage solcher "Ausnahmegenehmigungen" ist der Erlass des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft vom 1. Mai 1980, Z52.240/03-VB 7/80, wobei die "Ausnahmegenehmigung" keinen Akt der Hoheitsverwaltung darstellt, sondern lediglich einen Hinderungsgrund für den Einsatz von Förderungsmitteln des Bundes für Wildbach- und Lawinenverbauungen beseitigt.

Im Hinblick auf die Erschließungsverpflichtung der Stadt Salzburg war es aber nicht unsachlich, auch die Frage, ob trotz Verbauung des Grundstücks Nr. 1132/38 weiterhin Förderungsmittel unter dem Titel der Wildbachverbauung zur Verfügung gestellt werden, für die Entscheidung über die Baulandeignung mitzubedenken.

Dass sich nachträglich herausgestellt hat, dass bei Einhaltung verschiedener Bedingungen auch im Falle einer Bebauung des Grundstückes Bundesmittel unter dem Titel der Wildbachverbauung zur Verfügung stehen, führt nicht zur Gesetzwidrigkeit der Widmung, weil diese Tatsache erst nach Beschlussfassung über den Flächenwidmungsplan offenkundig wurde und außerdem nicht sichergestellt war, dass die in der Ausnahmegenehmigung enthaltenen Bedingungen, auf deren Einhaltung die Baubehörde keinen Einfluss nehmen kann, auch tatsächlich eingehalten werden.

5.3. Die Beschwerdeführer bringen schließlich vor, es habe keine Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen an der Widmung als Grünland und dem Interesse der Beschwerdeführer an der Beibehaltung der Baulandwidmung stattgefunden. Dazu ist festzuhalten, dass eine derartige Interessenabwägung nur dann stattzufinden hat, wenn der Verordnungsgeber eine Auswahlentscheidung treffen kann, welche Baulandgrundstücke er in Grünland rückwidmet (vgl. VfSlg. 13.282/1992). Eine Abwägung der öffentlichen Interessen mit den Interessen des Grundeigentümers kommt jedoch dann nicht in Betracht, wenn - wie im vorliegenden Fall - das Gesetz die Ausweisung eines hochwassergefährdeten Gebietes als Bauland verbietet.

5.4. Der Verfassungsgerichtshof hegt somit keine Bedenken hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit der das Grundstück Nr. 1132/38 KG Aigen I betreffenden Festlegungen des FIWP 1997.

6. Was schließlich den Vorwurf der Beschwerdeführer betrifft, die belangte Behörde habe in kurzer zeitlicher Abfolge einmal das Grundstück zum Bauplatz erklärt und dann diese Bauplatzerklärung wieder für erloschen festgestellt, so ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführer vor Inkrafttreten des FIWP 1997 einen Rechtsanspruch auf Erklärung des Grundstücks Nr. 1132/38 zum Bauplatz hatten, wogegen die Bauplatzerklärung infolge der Ausweisung dieses Grundstücks als Grünland ex lege erloschen ist. Ein den Gleichheitsgrundsatz verletzender Willkürakt kann in dem Vorgehen der belangten Behörde daher nicht erblickt werden.

7. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass die Beschwerdeführer in sonstigen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurden.

Die Beschwerden waren daher abzuweisen.

8. Dies konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG 1953 ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Flächenwidmungsplan, Bauplatzgenehmigung, Forstwesen, Wildbäche, Förderungen, Interessenabwägung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2001:B514.1999

Dokumentnummer

JFT_09989073_99B00514_00

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at