jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2003/3/20 2001/06/0085

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.03.2003

Index

L80008 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Vorarlberg;
L82000 Bauordnung;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

Norm

BauRallg;
B-VG Art118 Abs3 Z9;
B-VG Art118 Abs4;
B-VG Art119a;
B-VG Art130 Abs2;
RPG Vlbg 1996 §13 Abs1;
RPG Vlbg 1996 §2 Abs3 lita;
RPG Vlbg 1996 §2 Abs3 lite;
RPG Vlbg 1996 §2;
RPG Vlbg 1996 §21 Abs6 lita;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Händschke, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Rosenmayr als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Hofer, über die Beschwerde der Stadt H, vertreten durch den Bürgermeister, dieser vertreten durch Dr. Georg Mandl, Dr. Andreas Mandl, Mag. Karoline Mandl, Rechtsanwälte in 6800 Feldkirch, Churerstraße 3, gegen den Bescheid der Vorarlberger Landesregierung vom 22. Mai 2001, Zl. VIIa-310.38-4, betreffend Änderung des Flächenwidmungsplanes, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführende Partei hat dem Land Vorarlberg Aufwendungen in der Höhe von EUR 332,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die beschwerdeführende Gemeinde hat am 7. Dezember 2000 in Änderung des bisherigen Flächenwidmungsplanes

a) die Umwidmung bestimmt bezeichneter Grundstücke südlich der sogenannten "Lehmlöcher" von

"Baufläche/Mischgebiet" in "Baufläche/Wohngebiet",

b) die Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 1169 von "Freifläche/Landwirtschaftsgebiet" in "Baufläche/Wohngebiet" und

c) die Umwidmung weiterer im Einzelnen bezeichneter Teilflächen (in Form eines 50m breiten Grundstreifens) von "Freifläche/Landwirtschaftsgebiet" in "Bauerwartungsfläche" beschlossen.

Bereits vor Beschlussfassung über diese Umwidmungen hatte die Agrarbezirksbehörde Bregenz mit Schreiben vom 28. September 2000 eine negative Stellungnahme zu diesem Vorhaben abgegeben. Auch die belangte Behörde hatte bereits mit Stellungnahme vom 14. November 2000 die geplanten Änderungen als mit den Zielen des Raumplanungsgesetzes nicht vereinbar angesehen.

Die beschwerdeführende Gemeinde begründete ihr mit der Beschlussfassung verbundenes Ansuchen um aufsichtsbehördliche Genehmigung der beschlossenen Änderung des Flächenwidmungsplanes damit, die "Stadtteilplanung H-Süd" sei seit dem Jahre 1997 faktisch abgeschlossen, die erforderliche Umlegung im Bereich "N" sei praktisch durchgeführt. Der Standort der als notwendig erachteten vierklassig geführten Volksschule sei festgelegt und die Flächenneuordnung für den Volksschulstandort N im Zuge einer vorangegangenen Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes mit aufsichtsbehördlicher Genehmigung durchgeführt worden. Durch die im Zuge dieser Flächenwidmungsplanänderung für die Bebauung freigegebenen Flächen entlang der S.-Straße seien gleichzeitig die Voraussetzungen für die Errichtung eines Zentrums mit Nahversorgungseinrichtungen geschaffen worden. Auf Grund dieser wesentlichen Änderung der für die Raumplanung bedeutsamen Verhältnisse (Festlegung des Volksschuldstandortes N, Schaffung der Voraussetzung zur Entwicklung eines Zentrums) werde nunmehr eine (weitere) Teilabänderung vorgenommen. Zu den Grundstücken im Bereich südlich der "Lehmlöcher" sei festzuhalten, dass in der "Stadtteilplanung H-Süd" der Erhaltung dieses Landschaftsraumes rund um die Lehmlöcher hohe Bedeutung zugemessen worden sei, weil diese als "bedeutendes naturräumliches Element im vorderen Rheintal" und als "Pufferfläche zwischen dem Betriebsgebiet an der Bahn und den Wohngebieten entlang der S.-Straße" zu erhalten sei. Die Grundstücke zwischen Kindergarten und "Lehmlöchern" seien derzeit als "Baufläche/Mischgebiet" gewidmet. Für diese Grundstücke sei zum Zweck einer raumverträglicheren Lösung für den Nutzungskonflikt "Naherholung und Bauen" eine Bausperre festgelegt worden, die am 30. November 2000 außer Kraft getreten sei. Die in der "Stadtteilplanung H-Süd" geforderte Rückwidmung dieser Bauflächen in "Freifläche" könne auf Grund des Widerstandes der Grundeigentümer nicht erfolgen. Um den Konflikt dennoch zu minimieren, werde die gesamte Fläche von "Baufläche/Mischgebiet" in "Baufläche/Wohngebiet" umgewidmet.

Zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich S.- Straße/N.-Weg sei festzuhalten, dass die bestehende Bebauung südöstlich der S.-Straße in diesem Bereich die für eine Bebauung notwendige Infrastruktur bereits besitze (Kanal-, Wasser-, Gas- und Stromanschluss). Auf Grund der bestehenden Widmung sei allerdings nur eine einseitige Bebauung der S.-Straße möglich. Neben den bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen erfahre das gesamte Gebiet durch die geplante Volksschule in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Kindergarten eine zusätzliche Aufwertung als Wohnstandort. Die vorhandene hohe Standortqualität werde auch durch den unmittelbar angrenzenden Landschafts- und Naherholungsraum geprägt. Die weitere bauliche Entwicklung und Nutzung des attraktiven Wohnstandortes sowie die Nutzung des Naherholungsraumes müssten optimal aufeinander abgestimmt werden. Für die Stadt H sei die ökonomische Siedlungsentwicklung und die wirtschaftliche Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen ebenso wie die Erhaltung des attraktiven Landschafts- und Erholungsraumes von großer Bedeutung. Entlang der S.-Straße und des N.-Weges solle ein etwa 50 m breiter Streifen von "Freifläche/Landwirtschaftsgebiet" in "Baufläche/Wohngebiet" umgewidmet werden. Die Festlegung als Bauerwartungsfläche solle eine geordnete, bedarfsorientierte Bebauung sowie die Erhaltung der öffentlichen Zugänglichkeit des Erholungsraumes gewährleisten. Lediglich das Grundstück Nr. 1169 werde in einer Bauflächentiefe von 50 m von "Freifläche/Landwirtschaftsgebiet" in "Baufläche/Wohngebiet" umgewidmet, weil diesbezüglich ein konkretes Bauansuchen vorliege. Hinsichtlich der Interessenabwägung werde das erforderliche öffentliche Interesse an der Flächenwidmung zu a) mit der optimalen wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur für Stadt und Bevölkerung,

b) Ausnutzung vorhandener Einnahmequellen (Kanalgebühren) für das Budget der Stadt und c) der Bereitstellung von bedarfsgerechten Bauflächen für die Bevölkerung begründet. Interessen Dritter würden nicht nachteilig berührt, zumal

auch nach der Umwidmung noch ausreichend Flächen für die Verwirklichung des Naherholungsraumes im Tal sowie für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stünden. Die Stadt H habe die Firma M Raumplanungs-AG mit der Fertigstellung des räumlichen Entwicklungskonzeptes beauftragt. Die gegenständliche Teilabänderung werde dabei berücksichtigt. Der durch die eingelangten Umwidmungsanträge der letzten Jahre festgestellte Bedarf an verfügbaren Bauflächen in diesem Gebiet sowie die mehrjährige Dauer des Umwidmungsverfahrens würden die inhaltliche Vorwegnahme rechtfertigen. Es sei Aufgabe der Kommune, in ihrem Bereich für verfügbare Bauflächen zu sorgen. Das Argument, es seien bereits genügend Bauflächen vorhanden, sei lediglich formal gültig, diese seien nämlich entweder nicht auf dem Markt oder nicht zu marktgerechten Preisen verfügbar. Es sei sinnwidrig, zu glauben, dass durch restriktive raumplanerische Maßnahmen allein der Bodenhortung oder der Bodenspekulation begegnet werden könne. Sinnvolle legistische Begleitmaßnahmen, die gewährleisteten, dass gewidmete Bauflächen auch dem Markt zur Verfügung gestellt würden, fehlten.

In einer weiteren Stellungnahme zur Umwidmung des ca. 50 m breiten Grundstreifens entlang der S.-Straße und des N.-Weges wurde von der antragstellenden Stadt H dargelegt, die Studie zur "Stadtteilplanung H-Süd", Teil 5, Zielkatalog (vom 25. März 1997) sei lediglich als Grundlage für die Diskussion zur Beschlussfassung von Entwicklungszielen für diesen Stadtteil anzusehen. Er könne nur Ausgangspunkt für eine anstehende Detailplanung in diesem Stadtteil sein. Dieser Zielkatalog gehe davon aus, dass bei der künftigen Widmung und Festlegung der Baulandgrenze auch auf erschließungstechnische Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen sei. Die S.-Straße sei eine bereits errichtete Verkehrsfläche und erschließungstechnisch seien die Verkehrsflächen nur dann sinnvoll nutzbar, wenn eine beiderseitige Straßenerschließung erfolge. Auf die Vorteile des Volksschulstandortes N sei unbedingt Rücksicht zu nehmen. Die in unmittelbarer Abgrenzung zur umzuwidmenden Fläche vorgesehene Volksschule könne durch die beabsichtigte Umwidmung in ihrem Einzugsgebiet sinnvoll nutzbar gemacht werden. Eine am Rande zum "Freifläche/Landwirtschaftsgebiet" gelegene Volksschule sei standorttechnisch und infrastrukturell weniger geeignet als ein Volksschulstandort mit möglichst großem umliegenden Einzugsgebiet. Auch auf die fußläufige Erreichbarkeit der Volksschule sei Rücksicht zu nehmen. Im Zielkatalog werde weiters davon ausgegangen, dass eine Verbesserung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs anzustreben und dafür auch eine schrittweise bauliche Verdichtung erforderlich sei, um die Rentabilität von Nahversorgungsbetrieben zu schaffen bzw. diese zu verbessern. Durch die beabsichtigte Erweiterung des "Baufläche/Wohngebietes" direkt an die bereits bestehenden Wegenetze S.-Straße/N.-Weg könne eine Rentabilitätserhöhung für Nahversorgungsbetriebe gewährleistet werden. Die "Lehmlöcher" würden in ihrer Eigenschaft als "bedeutendes naturräumliches Element im Vorarlberger Rheintal" durch die Umwidmung eines 50 m breiten Grundstreifens entlang der S.-Straße nicht gefährdet. Im Übrigen seien die als Landwirtschaftsgebiete gewidmeten Flächen, die nicht im Eigentum der öffentlichen Hand stünden, keine Naherholungsflächen, sondern dienten der Aufrechterhaltung des Bauernstandes. Insgesamt liege keiner der im § 21 Abs. 6 RPG genannten Versagungsgründe gegen die aufsichtsbehördliche Genehmigung der Änderung des Flächenwidmungsplanes vor.

Die belangte Behörde holte im Rahmen des aufsichtsbehördlichen Prüfungsverfahrens ein Gutachten des Amtssachverständigen für Raumplanung und Baugestaltung ein, der (im Wesentlichen) zu dem Schluss kam, dass die derzeitigen Baulandreserven für einen Zeitraum ausreichten, der weit über den Planungshorizont hinausreiche. Ein zusätzlicher Baulandbedarf sei nicht ableitbar. Zusätzliche Ausweisung von Bauflächen zur Bedarfsdeckung auf Grund mangelnder Verfügbarkeit von gewidmetem Bauland würden langfristig zu einer weiteren Verringerung der Siedlungsdichte und damit zu einer weiteren Erhöhung der Infrastrukturkosten pro Wohneinheit führen. Nach den demographischen Strukturdaten sei die geplante Volksschule ausgelastet, eine Ausweisung zusätzlicher Baulandreserven in Hinblick auf eine bessere Auslastung der Volksschule sei damit nicht zu rechtfertigen. Auch die Errichtung eines Nahversorgungszentrums setze aus Sicht des Gutachters keine zusätzlichen Siedlungsflächen voraus, da ausreichend Baulandreserven vorhanden seien. Der Sachverständige wies weiters auf den durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes bedingten Nutzungskonflikt zwischen Siedlungs- und Naherholungsraum hin. Gerade die im Bereich S/N ausgewiesenen Naturvorrangflächen seien als frei zu haltende Pufferfläche zwischen dem Betriebsgebiet an der Bahn und den Wohngebieten an der S.-Straße gesehen worden, wobei letztere (in der Studie zur "Stadtteilplanung H-Süd" vom 25. März 1997) als "langfristig zu erhaltender Siedlungsrand" definiert worden sei. Auch die Studie der M. Raumplanungs-AG habe den Bereich südlich der Lehmlöcher als einen vom Siedlungsgebiet eingeschlossenen attraktiven Landschafts- und Naherholungsraum in Form eines "Landschaftsparks" beschrieben. Die in diesem Zusammenhang geforderte gleichwertige Behandlung würde bedeuten, dass eine Umwidmung der Flächen entlang der S.-Straße im Abtausch gegen die Bauflächen nördlich des St.-Weges zu prüfen sei. Eine Widmung als

Baugebiet ohne gleichzeitige und überzeugende Abtauschlösung sei abzulehnen. Demgegenüber stünde das Ausmaß der in "Bauerwartungsfläche" umzuwidmenden Flächen in einem ausgesprochenen Missverhältnis zum Ausmaß jener Flächen, die in "Freifläche" um- bzw. rückgewidmet werden sollten.

Zu diesem Sachverständigengutachten äußerte sich die Stadt H in einer weiteren Stellungnahme neuerlich detailliert.

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 22. Mai 2001 versagte die belangte Behörde gemäß § 21 Abs. 6 lit. a des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes die Genehmigung der vorgesehenen Änderungen des Flächenwidmungsplanes. Die Behörde legte ihrer Beurteilung folgenden Sachverhalt zugrunde:

"Der Flächenwidmungsplan der Stadt H wird im Rahmen einer modularen Gesamtentwicklungsplanung in zwei Stufen überarbeitet. Einzelkonzepte zu Verkehr und Wirtschaft sowie eine Planung für den Stadtteil H-Süd (Stadteilplanung H-Süd, Stadtland; Zielkatalog - März 1997) liegen bereits vor. Konzepte zur langfristigen Entwicklung von Siedlung und Landschaft sind noch in Ausarbeitung; die diesbezüglichen Planungsarbeiten werden vom Planungsbüro 'M Raumplanung AG' durchgeführt. Mit Beschluss vom 6.2.2001 hat die Vbg. Landesregierung die 1. Stufe der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes aufsichtsbehördlich genehmigt. In diesem ersten Teilabschnitt ging es vordergründig um die Anpassung des Flächenwidmungsplanes an geänderte Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes, an Gegebenheiten, die auf der Grundlage abgeschlossener Strukturuntersuchungen feststehen sowie auch um Änderungen im Hinblick auf bereits vorhandene konzeptionelle Grundlagen. Substanzielle Eingriffe bzw. Änderungen (größere Baulandausweisungen, Ausnahmen von der Grünzonenverordnung) wurden in dieser Phase der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes nicht vorgenommen. In der 2. Stufe (ab 2001) soll auf der Basis des vervollständigten Räumlichen Entwicklungskonzeptes eine längerfristig ausgerichtete Neuordnung der Flächenwidmung erfolgen.

Für den Stadtteil H-Süd liegen - wie erwähnt - umfangreiche Planungsarbeiten vor. Das Planungsbüro 's' hat im Jahr 1995 aufbauend auf den Ergebnissen einer Bestandsanalyse (Teilbericht 1) und einer Fragebogenaktion (Erhebung der Wünsche und Anregungen der Bevölkerung (Teilbericht 2) einen Entwurf eines Zielkataloges als Grundlage für die Diskussion und Beschlussfassung von Entwicklungszielen für diesen Stadtteil erarbeitet.

Nach Einarbeitung von Ergänzungen und Änderungen hat sich die Stadtvertretung der Stadt H in der Sitzung vom 25.9.1997 einstimmig zu den Inhalten des 'Zielkatalogs 1997' bekannt und diesen als 'Grundlage für eine geordnete, zukunftsorientierte räumliche Entwicklung für den Stadtteil H-Süd' beschlossen bzw. sich weiters für die Absicherung und Umsetzung der darin festgehaltenen Entwicklungsziele ausgesprochen.

In diesem Zielkatalog wird hinsichtlich der zukünftigen Siedlungsentwicklung als Zielvorgabe eine vorrangige Nutzung gewidmeter Bauflächen vor neuen Baulandausweisungen festgelegt. Baulandausweitungen sollen auf kleinräumige Abrundungen der Baulandgrenze zur verstärkten Berücksichtigung siedlungsstrukureller, erschließungstechnischer, landschaftsökologischer und orts- und landschaftsbildlicher Gegebenheiten beschränkt bleiben. Zur Sicherung dieser Zielvorgaben sind u.a. folgende Maßnahmen angeführt:

-

Überarbeitung der Flächenwidmung für die 'Lehmlöcher'

Der Erhaltung der 'Lehmlöcher' als bedeutendes naturräumliches Element im Vbg. Rheintal wird besonderes Augenmerk verliehen. Um die rechtlichen Grundlagen für eine nachhaltige Sicherstellung schaffen zu können, soll eine Rückwidmung der als Baufläche/Mischgebiet ausgewiesenen Flächen in Freifläche/Freihaltegebiet erfolgen.

-

Aktive Bodenpolitik der Gemeinde

-

Nachhaltige Sicherung der hohen Qualität des Volksschulstandortes N an der Nahtstelle zwischen Bauland und Freiland durch ortsplanerische Maßnahmen, wie der Festlegung entsprechender Baulandgrenzen im Flächenwidmungsplan

-

Hinsichtlich der vorhandenen Freiflächen im Talboden wird die Erhaltung der stadtökologisch und als

Erholungspotential bedeutenden, als Freiflächen gewidmeten Naturvorrangflächen in S/N als Pufferfläche zwischen dem Betriebsgebiet an der Bahn und den Wohngebieten entlang der S-Straße gefordert. Die S-Straße wird in diesem Zusammenhang als langfristig zu haltender Planungsrand definiert. Unter der Rubrik 'Ziele zum Orts- und Landschaftsbild' wird die Ausbildung eines 'erlebbaren grünen Siedlungsrandes' entlang der S-Straße zwischen N-Weg und Sch-Straße gefordert.

Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der 'Lehmlöcher' von Baufläche/Mischgebiet in Baufläche/Wohngebiet:

Dieser Teilbereich der Änderung des Flächenwidmungsplanes erstreckt sich von den 'Lehmlöchern' im Norden bis auf die Höhe des Kindergartens im Süden und hat ein Ausmaß von rd. 1,74 ha.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Bereich des nordwestlichen Siedlungsrandes des Stadtteils N. Sie schließen unmittelbar westlich an die Standorte der Volksschule und des Kindergartens an. Die im nördlichen Anschlussbereich befindlichen 'Lehmlöcher', sind im Vbg. Biotopinventar als erhaltungswerte Flächen von hohem ökologischem Wert beschrieben. Diese stellen eine naturbelassene 'Oase' inmitten von Siedlung und Landwirtschaft dar. Die bestehende Widmung der von der Änderung des Flächenwidmungplanes betroffenen Flächen als Baufläche/Mischgebiet orientiert sich an der Trasse der ursprünglich geplanten, nach dem Stand der Verkehrsplanung der Stadt H nicht zu realisierenden Umfahrungsstraße.

Im Erläuterungsbericht zur 28. Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes vom 10.2.1999 wird unter Pkt. 10 darauf hingewiesen, dass aufgrund der Problematik und des Verlaufs der ersten Gespräche mit den von der Rückwidmung betroffenen Grundeigentümern die Rückführung der Flächen von Baufläche/Mischgebiet in Freifläche/Landwirtschaftsgebiet 'bis auf weiteres' zurückgestellt wird.

Daran anknüpfend erscheint auch aus Sicht der Aufsichtsbehörde eine definitive Festlegung der mit der Widmung verfolgten Nutzungsabsicht durch Ausweisung der Flächen als Baufläche/Wohngebiet zum derzeitigen Zeitpunkt als verfrüht. Vielmehr sollte die Fertigstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes abgewartet werden, damit auf der Grundlage des Siedlungsflächenkonzeptes im Zuge der geplanten zweiten Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes die endgültige Nutzungsfestlegung (Beibehaltung von Baumischgebiet, Umwidmung in Bauwohngebiet oder allenfalls auch Rückwidmung im Zuge eines möglichen Flächenabtausches) planerisch nachvollziehbar entschieden werden kann.

Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes nördlich entlang der S-Straße:

Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft einen ca. 550 m langen Grundstreifen entlang der S-Straße sowie einen ca. 200 m langen Streifen entlang des N-Weges, die in beiden Fällen eine Breite von ca. 50 m aufweisen. Die gesamte Umwidmungsfläche umfasst ca. 3,66 ha und ist Teil einer ca. 55 ha großen unbebauten Landschaftskammer. Es handelt sich dabei um einen qualitativ hochwertigen innerstädtischen Grünraum mit wichtiger überörtlicher Naherholungsfunktion

Die vorgenommene Widmung stellt angesichts der vorhandenen Struktur dieses Gebietes einen großflächigen Einbruch von Bauflächen in den zusammenhängenden Freiflächenbereich nördlich der S-Straße dar."

Die belangte Behörde führte in ihrem die Genehmigung der Flächenwidmungsplanänderung abweisenden Bescheid weiter aus, wie dem Gutachten des Sachverständigen für Raumplanung und Baugestaltung entnommen werden könne, seien im Stadtteil H-Süd noch ausreichend Baulandreserven für die Wohnnutzung vorhanden. Anhand der dargestellten Entwicklungsszenarien sei ersichtlich, dass Wohnbauflächen für mindestens 30 Jahre, und damit weit über den gesetzlichen Planungshorizont, vorhanden seien. Die Argumentation der Stadt H, dass diese unbebauten Bauflächen nicht zur Verfügung stünden und deshalb die Neuausweisung von Bauflächen gerechtfertigt sei, sei nicht stichhaltig. Vielmehr habe die Erfahrung gezeigt, dass zusätzliche Ausweisungen von Bauflächen zur Bedarfsdeckung aufgrund mangelnder Verfügbarkeit von gewidmetem Bauland langfristig zu einer weiteren Ausdünnung der Siedlungsdichte und damit zu einer weiteren Erhöhung der Infrastrukturkosten führten, ohne dass damit aber tendenziell deutlich mehr Bauland auf den Bodenmarkt gelange. Die vorhandenen Bauflächenreserven befänden sich zudem zu einem erheblichen Teil inmitten des bestehenden und bestens erschlossenen Siedlungsgebietes.

Auch hinsichtlich der von der Stadt H argumentierten besseren Auslastung der Volksschule "N" sei auf die Ausführungen des Sachverständigen zu verweisen. Dieser gelange nachvollziehbar zum Ergebnis, dass unter

Zugrundelegung der derzeitigen Bevölkerungsentwicklung die vierklassige Volksschule als ausgelastet anzusehen sei. Im Übrigen sei anzumerken, dass eine stärkere Auslastung einer Schule für sich allein genommen noch keinen Grund darstelle, im Flächenwidmungsplan zusätzlich Bauflächen auszuweisen. In diesem Fall wäre allenfalls die Frage des Schulstandortes von raumplanerischer Relevanz gewesen.

Ebenso wenig biete im gegebenen Zusammenhang das von der Stadt H ins Treffen geführte Argument der Errichtung eines Nahversorgungszentrums in welcher Form auch immer (konkretere Informationen dazu lägen keine vor) eine raumplanungsrechtliche Begründung für die Ausweisung zusätzlicher Baulandflächen im gegebenen Bereich.

Zu den Ausführungen der Stadt H, dass aufgrund der Widmung "Freifläche/Landwirtschaftsgebiet" nicht von einem Naherholungsgebiet ausgegangen werden könne, sei anzumerken, dass in Vorarlberg ein Großteil der noch zusammenhängenden intakten Freiflächenbereiche im Flächenwidmungsplan als Landwirtschaftsgebiete (FL) ausgewiesen seien; im Talboden des Rheintalgebietes betrage das Ausmaß der FL-Flächen im Verhältnis zur gesamten gewidmeten Fläche 37 %. Ebenso seien weite Teile der Alpgebiete oder bzw. das Rheindelta als Landwirtschaftsflächen gewidmet; es sei bisher noch nie ernsthaft die Erholungsfunktion solcher Gebiete in Frage gestellt worden. Offensichtlich verwechsle die Antragstellerin zudem die Begriffe "Erholungsanlagen" (für welche in der Regel eine Sondergebietsausweisung erfolge) und Erholungsfunktion.

Die nachhaltige Sicherung von Freiflächenbereichen erfolge zudem nicht in erster Linie zu Erholungszwecken von Menschen, sondern habe die vielfältigsten raumplanerischen Überlegungen zum Gegenstand, die allesamt ihre rechtliche Deckung in den Zielbestimmungen des Raumplanungsgesetzes fänden. So bezwecke die dauerhafte Erhaltung zusammenhängender größerer landwirtschaftlicher Flächen zunächst die Existenzsicherung landwirtschaftlicher Betriebe. Sie diene gleichermaßen ökologischen und landschaftsbildlichen Aspekten und habe vor all dem die Sicherung von Flächenreserven für zukünftige Nutzungsansprüche zum Ziel.

Das eingeholte raumplanerische Gutachten des Amtssachverständigen stütze sich auf einen eingehenden Befund und erweise sich als schlüssig begründet. Zusammenfassend sei festzuhalten, dass die von der Stadt H angeführten Gründe für die Umwidmung nicht geeignet seien, die negative Stellungnahme des raumplanerischen Sachverständigen zu entkräften. Die Aufsichtsbehörde vertrete die Auffassung, dass die Baulandwidmung eines rd. 50 m breiten Streifens nördlich entlang der S.-straße in eine weitgehend noch unbebaute und intakte überörtliche Freifläche in Anbetracht der hohen Bauflächenreserven in H einen unverhältnismäßigen Eingriff in dieses Gebiet darstelle, der die Tendenz einer weiteren Zersiedlung des Gemeindegebietes verstärke und zudem den planerischen Gestaltungsspielraum für zukünftige Nutzungsansprüche deutlich einschränke.

Planerisch nicht nachvollziehbar sei die Widmungsfestlegung des GST-Nr. 1169 unmittelbar in "Baufläche/Wohngebiet", während die übrigen Grundstücksflächen entlang der S.-Straße und des N.- Weges als "Bauerwartungsflächen" ausgewiesen seien. Die Ausweisung letzterer Flächen als Bauerwartungsflächen beruhe offensichtlich auf dem Gedanken, dass das gesamte Gebiet über eine Umlegung einer zweckmäßigen Siedlungsgestaltung zugeführt werden müsse. Dies treffe analog auch auf die GST-Nr. 1169 zu.

Nach Zitierung der in Anwendung gebrachten gesetzlichen Bestimmungen führte die belangte Behörde weiter aus, das Erfordernis eines wichtigen Grundes zur Änderung des Flächenwidmungsplanes setze zunächst eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen voraus. Das heiße, es müsse ein sachlicher, die Änderung rechtfertigender Grund vorliegen. Ferner erfordere die Handhabung der Revisionsklausel zusätzlich eine Abwägung zwischen den für und gegen die Änderung sprechenden Gründe. Änderungen seien nur zulässig, wenn die für die Änderung sprechenden Interessen überwögen. Für den Änderungsbeschluss der Stadt H betreffend den Bereich S.-Straße/N.-Weg sei festzustellen, dass ein derart verstandener, die Bestandskraft von Flächenwidmungsplänen durchbrechender wichtiger Grund weder erkennbar sei, noch mit den planerischen Festlegungen der beschwerdeführenden Stadt zum südlichen Stadtteil in Einklang stehe. Die Ausweisung dieser Wohngebietsflächen stelle vielmehr ein völliges Abgehen von dem von der Stadtvertretung am 25. September 1997 einstimmig beschlossenen Zielkatalog dar, der entgegen ihren Ausführungen nicht bloße Diskussionsgrundlage sei, sondern eine, auf umfangreichen Planungsarbeiten aufbauende Grundlage für die zukünftige räumliche Planungsentwicklung in diesem Stadtteil darstelle. Auch für die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der "Lehmlöcher" sei zum gegebenen Zeitpunkt kein wichtiger Grund erkennbar.

Abgesehen vom Erfordernis eines wichtigen Grundes sei festzustellen, dass die vorgenommene Wohngebietsausweisung im Bereich S.-Straße/N.-Weg gleich in mehrfacher Hinsicht den Raumplanungszielen des

§ 2 RPG widerspreche. Angesichts der hohen Baulandreserven komme speziell dem Gebot eines haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs. 3 lit. a) und damit verbunden die Verpflichtung zur Vermeidung einer weiteren Ausdehnung der Siedlungsränder (§ 2 Abs. 3 lit. e) besondere Bedeutung zu. Gerade die Zersiedelung stelle in Vorarlberg angesichts der zunehmend knapper werdenden Bodenverhältnisse und der immer stärker aufeinander treffenden Nutzungsinteressen ein gravierendes Problem dar, dem generell nur durch eine restriktive Baulandausweisungspolitik begegnet werden könne. Die beschwerdeführende Stadt habe dies selbst erkannt, indem sie in ihrer Planungsstudie festgelegt habe, weitere Baulandwidmungen prinzipiell nur unter Zuordnung zum vorhandenen Baubestand vorzunehmen. Umso weniger nachvollziehbar sei die vorgenommene Änderung des Flächenwidmungsplanes, da durch das "Anreißen" des großflächigen Freiflächenbereiches nördlich der S.-Straße zwangläufig einer weiteren Zersiedelung Vorschub geleistet würde, was aus präjudiziellen Gründen planerisch nicht vertretbar sei.

Eine derartige, die Zersiedlung fördernde Baulandausweisung sei dann rechtswidrig, wenn sie im "Entwicklungskonzept einer Gemeinde" keine Anhaltspunkte für einen weiteren Baulandbedarf entnehmen lasse, sodass es für die Widmung von Bauland in einem praktisch noch unbebauten Freilandbereich keinen sachlichen Grund gebe.

Die Widmungsänderung stehe aber auch im Widerspruch zu den Zielvorgaben "Erhaltung der natürlichen und naturnahen Landschaftsteile" sowie zur Verpflichtung, die für die Landwirtschaft besonders geeigneten Flächen für andere Zwecke nur zu verwenden, wenn dafür ein überwiegendes öffentliches Interesse bestehe. Den Planungsgrundlagen der beschwerdeführenden Stadt sei in keiner Weise zu entnehmen, dass ein zwingendes öffentliches Interesse zur Schaffung von zusätzlichem Bauland vorliege, sodass die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes bzw. jener der Landwirtschaft zurückzutreten hätten.

Zur Widmungsänderung im Bereich "der Lehmlöcher" sei aus der Sicht der Zielbestimmungen des Raumplanungsgesetzes festzuhalten, dass angesichts der bereits bestehenden Widmung "Baufläche/Mischgebiet" einer Änderung in "Baufläche/Wohngebiet" aufsichtsbehördlich grundsätzlich nicht entgegen getreten werde, es jedoch sachgerecht erscheine, die Fertigstellung des räumlichen Entwicklungskonzeptes abzuwarten, da letztlich nur auf der Grundlage des endgültigen Siedlungs- und Freiflächenkonzeptes die Frage der Realisierbarkeit einer Rückwidmung der getroffenen Grundstücke planerisch nachvollziehbar entschieden werden sollte. Die aufsichtsbehördliche Genehmigung der vorgenommenen Änderung des Flächenwidmungsplanes sei somit zu versagen gewesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die beschwerdeführende Stadt H erachtet sich in ihrem subjektiven Recht auf Selbstverwaltung, Wahrung der Rechtmäßigkeit des Behördenhandelns und auf Änderung der Flächenwidmungspläne innerhalb des ihr zustehenden eigenen Wirkungsbereiches verletzt.

Sie macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach § 2 Abs. 2 lit. a des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996, sind die Ziele der Raumplanung die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen und Arbeiten.

Nach § 2 Abs. 3 sind (u. a.) bei der Planung insbesondere als weitere Ziele das haushälterische Umgehen mit Grund und Boden, insbesondere, die bodensparende Nutzung von Bauflächen (lit. a), die möglichst lange Offenhaltung der verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung (lit. b) und die möglichste Verhinderung einer weiteren Ausdehnung der äußeren Siedlungsränder (lit. e) zu beachten.

Nach § 3 leg. cit. sind bei der Raumplanung alle berührten Interessen unter Berücksichtigung der im § 2 angeführten Ziele so gegeneinander abzuwägen, dass sie dem Gesamtwohl der Bevölkerung am besten entsprechen. Die Planung ist unter möglichster Schonung des Privateigentums durchzuführen.

Gemäß § 11 Abs. 1 erster Satz Vbg. RPG soll die Gemeindevertretung als Grundlage für die Flächenwidmungs- und die Bebauungsplanung ein räumliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde erstellen.

Gemäß § 13 Abs. 1 Vbg. RPG dürfen als Bauflächen nur bereits bebaute Flächen und Flächen festgelegt werden, die sich aufgrund der natürlichen Verhältnisse für die Bebauung eignen und in absehbarer Zeit, längstens aber innert 15 Jahren, als Bauflächen benötigt werden und innerhalb dieser Frist erschlossen werden können. Nach Abs. 2 lit. d leg. cit. dürfen Flächen als Bauflächen nicht gewidmet werden, die zum Schutz des Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten sind.

Gemäß § 21 Abs. 5 Vbg. RPG ist der von der Gemeindevertretung beschlossene Flächenwidmungsplan der Landesregierung in dreifacher Ausfertigung samt dem Erläuterungsbericht, den Äußerungen der im Abs. 2 genannten Stellen, den Änderungsvorschlägen und Stellungnahmen vorzulegen.

Nach Abs. 6 leg. cit. bedarf der Flächenwidmungsplan zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Die Landesregierung hat nach Prüfung der nach Abs. 5 vorgelegten Äußerungen, Änderungsvorschläge und Stellungnahmen die Genehmigung durch Bescheid zu versagen, wenn der Flächenwidmungsplan

a) den im § 2 genannten Zielen oder einem Landesraumplan widerspricht oder sonst rechtswidrig ist,

b) überörtliche Interessen, insbesondere solche des Umweltschutzes und des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes, verletzt,

c) einen finanziellen Aufwand zur Folge hätte, durch den die Erfüllung der gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen der Gemeinde gefährdet würde oder

d) auf Planungen des Bundes, des Landes oder anderer Gemeinden nicht Bedacht nimmt.

Wenn keine Versagungsgründe nach Abs. 6 vorliegen, ist der Flächenwidmungsplan durch Bescheid zu genehmigen (Abs. 7 leg. cit).

Gemäß § 23 Abs. 1 Vbg. RPG darf der Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen geändert werden. Er ist zu ändern

a)

bei Änderung der maßgebenden Rechtslage oder

b)

bei wesentlicher Änderung der für die Raumplanung bedeutsamen Verhältnisse.

Nach Abs. 2 erster Satz dieser Bestimmung gelten für das Verfahren bei Änderung des Flächenwidmungsplanes - ausgenommen im Falle des Abs. 3 - die Bestimmungen des § 21 sinngemäß.

Die belangte Behörde hat ihren Ablehnungsbescheid auf § 21 Abs. 6 lit. a RPG (Widerspruch zu den Raumordnungszielen des § 2 oder allgemeine Rechtswidrigkeit) gestützt.

Voranzustellen ist, dass es nicht zweifelhaft ist, dass die Erlassung (oder Änderung) des Flächenwidmungsplanes als eine Angelegenheit der örtlichen Raumplanung in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt. Die Gemeinde hat somit die Flächenwidmungsplanung "im Rahmen der Gesetze und Verordnungen des Bundes und des Landes in eigener Verantwortung frei von Weisungen" (Art. 118 Abs. 4 B-VG) zu besorgen. Es ist verfassungsrechtlich ausgeschlossen, dass das Land auf den Inhalt eines Flächenwidmungsplanes Einfluss nimmt, soweit es nicht im Wege des Aufsichtsrechts gemäß Art. 119 a B-VG die Rechtmäßigkeit der örtlichen Raumplanung und unter Umständen auch die Durchsetzung überörtlicher Interessen (vgl. die Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes vom 5. März 1988, B 890/86, und vom 30. September 1989, Slg. Nr. 12169) sicherzustellen hat. Auch kann es keinem Zweifel unterliegen, dass es grundsätzlich dem wohlerwogenen Ermessen der Gemeindevertretung obliegt, die Widmungen von Gemeindeflächen festzulegen. Bei der Ausübung dieses Planungsermessens hat sie dabei aber die Ziele der örtlichen Raumordnung im Sinne des § 2 RPG zu beachten. Die Verweigerung der Genehmigung der angestrebten Flächenwidmungsänderung durch die Landesregierung wegen Widerspruchs zum Raumordnungsgesetz des Landes verletzen daher das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht der beschwerdeführenden Stadtgemeinde auf Selbstverwaltung an sich nicht (vgl. das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 5. Dezember 1986, Slg. Nr. 11163).

Hinsichtlich des etwa 50 m breiten Grundstreifens entlang der S.-Straße und des N.-Weges erfolgte die Umwidmung von "Freifläche/Landwirtschaftsgebiet" in "Baufläche/Wohngebiet" (Punkt b) des Änderungsbeschlusses) bzw. in

"Bauerwartungsfläche" (Punkt c) des Änderungsbeschlusses). Die belangte Behörde begründete die Nichtgenehmigung dieser Änderungen im Wesentlichen mit dem Fehlen eines "wichtigen Grundes" im Sinne des § 23 Abs. 1 RPG, sowie mit dem Vorliegen eines Widerspruches zu den in § 2 Abs. 3 lit. a (haushälterischer Umgang mit Grund und Boden) und e (keine weitere Ausdehnung der äußeren Siedlungsränder) RPG genannten Raumordnungszielen. Damit ist sie im Recht.

Im Sinne der Zielsetzung des § 2 Abs. 3 lit. a RPG (haushälterischer Umgang mit Grund und Boden) bestimmt § 13 Abs. 1 RPG, dass Bauland nur für prognostizierten 15jährigen Bedarf gewidmet werden darf. Nach den insoweit übereinstimmenden sachverständigen Stellungnahmen besteht eine Baulandvorsorge bereits für einen darüber hinaus gehenden Zeitraum. Die beschwerdeführende Stadtgemeinde hat die dennoch vorgenommene weitere Baulandwidmung mit der für sie besser ausschöpfbaren Möglichkeit begründet, in unmittelbarer Nähe zu Kindergarten und Volksschule auch ein Nahversorgungszentrum einzurichten und unter gleichzeitiger Ausnutzung bereits vorhandener Aufschließung entlang der S.-Straße Bauerwartungsland zu schaffen als Ersatz für zwar gewidmete Bauflächen, die jedoch entweder nicht auf dem Markt seien oder von der lokalen Bevölkerung nicht angenommen worden seien. Dem ist entgegen zu halten, dass der Umstand, dass vorhandenes Bauland nicht bebaut wird, keine so akzeptable Lage oder Eignung aufweise nichts daran ändern kann, dass nur in einem bestimmten Ausmaß Bauland gewidmet werden darf, um dem Ziel des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen. Mit dieser Widmung wurde aber auch gegen die in § 2 Abs. 3 lit. e RPG enthaltenen Verpflichtung verstoßen, eine weitere Ausdehnung der Siedlungsränder zu vermeiden. Damit steht die erfolgte Umwidmung des 50 m breiten Grundstreifens entlang der S.-Straße und des N.- Weges in Widerspruch zu den Zielsetzungen des § 2 Abs. 3 lit a und e RPG.

Bereits aus diesen Gründen erweist sich der angefochtene Bescheid als nicht rechtswidrig. Da die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes eine untrennbare Einheit bildet, genügte bereits dieser Grund, der Beschwerde einen Erfolg zu versagen. Sie war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff , insbesondere § 47 Abs. 5 VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 20. März 2003

Schlagworte

Behörden eigener Wirkungsbereich der Gemeinde örtliche Baupolizei und örtliche Raumplanung B-VG Art15 Abs5 BauRallg2/2 Ermessen besondere Rechtsgebiete Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2003:2001060085.X00

Im RIS seit

21.05.2003

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at