

# TE Vfgh Erkenntnis 2012/6/28 V83/09

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.06.2012

## Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8000 Raumordnung

## Norm

B-VG Art18 Abs2

B-VG Art139 Abs1 / Individualantrag

Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Kitzbühel vom 21.10.02

Tir RaumOG 2001 §27, §28, §35, §44, §64, §67

Tir RaumOG 2011 §44

Tir BauO 2001 §33

## Leitsatz

Abweisung des - zulässigen - Individualantrags auf Aufhebung der Widmung eines Grundstückes als Sonderfläche für Hofstellen; ausreichende Grundlagenforschung und Berücksichtigung der Bestandsaufnahme; Nutzung des Grundstücks als Standort eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebsgebäudes im maßgeblichen Widmungszeitpunkt noch möglich

## Spruch

Der Antrag wird abgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

### I. Antragsvorbringen und Vorverfahren

1. Die Antragstellerin begehrt in ihrem auf Art139 B-VG gestützten Individualantrag, die Widmung "Sonderfläche Hofstelle" für das Grundstück Nr. 1977/1, KG Kitzbühel Land (in der Folge: Grundstück), im Flächenwidmungsplan der Stadt Kitzbühel vom 21. Oktober 2002 als gesetzwidrig aufzuheben.

2. Zur Begründung ihrer Antragslegitimation bringt die Antragstellerin zusammengefasst vor, sie sei Eigentümerin des Grundstücks, für das die Aufhebung der Flächenwidmung begehrt werde. Auf Grund der festgelegten Widmungskategorie "Sonderfläche Hofstelle" sei die Wohnnutzfläche auf 300 m<sup>2</sup> beschränkt.

Die Antragstellerin habe konkrete Pläne, die Wohnnutzfläche darüber hinaus zu vergrößern. Insbesondere sollen die Räumlichkeiten, welche bisher als landwirtschaftliche Räumlichkeiten gegolten haben, jedoch nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken und auch sonst nicht genutzt wurden (etwa die Tenne), Wohnzwecken dienen. Konkret sei schon mit einem Architekten besprochen worden, dass aus solchen landwirtschaftlichen Teilen der ehemaligen Hofstelle im Erd- und Obergeschoß zwei Wohnungen errichtet und die Tenne zu einem Wohnzimmer und zu einem

Aufenthaltort für die Großfamilie der Antragstellerin ausgebaut werden solle. Zudem solle das Schwimmbad, welches derzeit zwar überdacht aber zu den Seiten hin offen ausgeführt ist, gänzlich umschlossen und zur Schwimmhalle umgebaut werden. Laut Mitteilung des Stadtamtes sei dies wegen der Überschreitung der zulässigen Wohnnutzfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht möglich. Bei diesem Umbau würde sich die Kubatur nicht wesentlich ändern.

Es sei der Antragstellerin nicht zumutbar, einen Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung einbringen zu müssen, mit dessen Abweisung wegen des Widerspruches zur Widmung zu rechnen sei.

3. Die Antragstellerin erachtet den Flächenwidmungsplan zunächst als nicht gehörig kundgemacht, was sie mit unterschiedlichen Aussagen zum Inkrafttreten seitens der Stadt Kitzbühel einerseits und des Amtes der Tiroler Landesregierung andererseits begründet.

4. Inhaltlich sieht die Antragstellerin den Flächenwidmungsplan nicht im Einklang mit der Anforderung, eine geordnete räumliche Entwicklung zu gewährleisten (§27 Abs1 TROG 2006), und den Zielen des §27 Abs2 TROG 2006.

Sie begründet dies damit, dass das Grundstück nicht entsprechend der Widmung "Sonderfläche Hofstelle", also als Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes, genutzt werde, sondern vielmehr - im Einklang mit dem örtlichen Raumordnungskonzept - ausschließlich für Wohnzwecke (allenfalls eine touristische Nutzung) verwendet werde. Bereits zum Zeitpunkt des Erwerbes durch die Antragstellerin sei der Hof aufgelassen gewesen. Sämtliche umliegenden Gründe seien veräußert worden. Das Grundstück sei allseits von Bauland umgeben, wobei die Widmungskategorien Wohngebiet, Tourismusgebiet und landwirtschaftliches Mischgebiet vorliegen würden. Aus einem dem Antrag beigelegten Gutachten ergebe sich, dass die Siedlungsstruktur am Griesenauweg (Grundstücksadresse) durch eine vorwiegende Wohnnutzung in Form von Landhausvillen und Einfamilienhäusern geprägt sei. Dazwischen befänden sich touristische Nutzungen in Form von Landhäusern und Apartmenthäusern, gegenüber dem ehemaligen Hofgebäude liege ein 5-Sterne-Hotel.

Die beabsichtigte Nutzung als Wohngebäude entspreche dem Erfordernis der ausgewogenen Anordnung und Gliederung des Baulandes. Die festgeschriebene höchstzulässige Wohnnutzfläche widerspreche hingegen diesem Ziel, da das Grundstück Bestandteil des Siedlungsverbandes sei und auch bereits verbaut sei. Da keine landwirtschaftliche Betriebsführung erfolge, könnte eine Erhaltung der seinerzeit diesem Zweck dienenden Räumlichkeiten des schützenswerten Wohngebäudes nur in Form einer Wohnnutzung erfolgen. Im Falle einer Wiederaufnahme eines landwirtschaftlichen Betriebes sei mit schwerwiegenden Nutzungskonflikten zu rechnen, da es durch Emissionen zu einer Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebäude bzw. des 5-Sterne-Hotels komme.

Das Grundstück sei früher als landwirtschaftliches Mischgebiet gewidmet gewesen. Anlässlich einer Änderung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 1998 sei es zur nunmehrigen Widmung - ausschließlich bezogen auf das Grundstück der Antragstellerin - gekommen. Grund dafür sei (wie im seinerzeitigen Genehmigungsbescheid der Tiroler Landesregierung ausdrücklich festgehalten wurde) nicht ein Widerspruch der früheren Widmung zum Raumordnungsgesetz sondern vielmehr allein der Umstand gewesen, dass damit eine Nachnutzung des Hofgebäudes als Autowerkstatt verhindert werden sollte. Eine solche "Inselwidmung" mit dem Motiv, eine Bebauung des Grundstücks zu verhindern, sei als willkürlich anzusehen, überschreite das raumplanerische Ermessen und widerspreche auch den Anforderungen des §44 Abs1 TROG 2006 an die Widmungskategorie "Sonderfläche Hofstelle". Keiner der dort genannten Gründe für eine derartige Widmung liege im Hinblick darauf, dass das Grundstück schon im Zeitpunkt des Erwerbes durch die Antragstellerin nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt worden sei, vor. Im Hinblick auf die mittlerweile erfolgten Veränderungen (Verkauf der Umlandgründe, Verbauung der Umgebung, Umbauten am Gebäude selbst) sei das Gebäude auch gar nicht mehr als Hofstelle geeignet. Die erforderliche Grundlagenforschung sei unterblieben.

5. Durch den angefochtenen Verordnungsteil erachtet sich die Antragstellerin im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt.

6. Die Stadt Kitzbühel legte die Akten des Verordnungserlassungsverfahrens vor und erstattete eine Stellungnahme. Darin brachte sie insbesondere vor, dass der Antragstellerin mit Bescheiden vom 28. August 2007 und vom 18. November 2008 eine Baubewilligung für den Zubau einer Tiefgarage, den Einbau eines Liftes und die Errichtung eines Außenschwimmbades erteilt worden sei. Nachdem die Bauausführung abweichend vom Genehmigungsbescheid erfolgt sei, sei vom Bürgermeister mit Bescheid vom 16. April 2009 die weitere Bauausführung untersagt worden. Gegen diesen Bescheid habe die Antragstellerin Berufung erhoben. Im Übrigen strebe die

Antragstellerin nur eine Umnutzung des bestehenden Hauptgebäudes an, woraus sich ergebe, dass gar kein Eingriff in ihre Rechtssphäre vorliege. Dementsprechend beantragte die Stadt Kitzbühel die Zurückweisung bzw. Abweisung des Antrages.

7. Die Tiroler Landesregierung erstattete ebenfalls eine Stellungnahme, in der sie insbesondere darauf hinwies, dass im Zeitpunkt der von ihr mit Bescheid vom 17. Juli 2003 erteilten aufsichtsbehördlichen Genehmigung keine Anhaltspunkte für eine Rechtswidrigkeit der Flächenwidmung des Grundstücks vorgelegen seien. Diese sei aus dem vorangegangenen Flächenwidmungsplan übernommen worden, eine Stellungnahme dazu sei während des Auflageverfahrens nicht eingegangen.

8. Mit Schriftsatz vom 19. September 2011 teilte die Stadt Kitzbühel mit, dass über die Berufung der Antragstellerin gegen den Bescheid vom 16. April 2009 nach wie vor nicht entschieden worden sei. Mit Schriftsatz vom 23. Jänner 2012 legte die Stadt Kitzbühel auch die Akten der im Jahr 1998 vorgenommenen Änderung des Flächenwidmungsplanes (s. oben 4.) vor.

## II. Rechtslage

1. Nach Art139 Abs1 letzter Satz B-VG erkennt der Verfassungsgerichtshof über die Gesetzwidrigkeit von Verordnungen auf Antrag einer Person, die unmittelbar durch diese Gesetzwidrigkeit in ihren Rechten verletzt zu sein behauptet, sofern die Verordnung ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines Bescheides für diese Person wirksam geworden ist.

2. Die §§27, 28, 35, 44, 64 und 67 des im Beschlusszeitpunkt des bekämpften Flächenwidmungsplanes in Kraft befindlichen Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001 (TROG 2001), LGBL. 93, (eine Wiederverlautbarung des bis dahin mehrfach novellierten Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997, LGBL. 10), lauteten auszugsweise:

### "1. Abschnitt

#### Allgemeine Bestimmungen

##### §27

#### Aufgaben und Ziele der örtlichen Raumordnung

(1) Die örtliche Raumordnung dient der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Sie hat im Einklang mit den Raumordnungsprogrammen und, soweit solche nicht bestehen, unter Bedachtnahme auf die Ziele und Grundsätze der überörtlichen Raumordnung zu erfolgen. Weiters ist auf die örtlichen Raumordnungsinteressen der Nachbargemeinden, insbesondere im Bereich der gemeinsamen Grenzen, Bedacht zu nehmen.

(2) Ziele der örtlichen Raumordnung sind

insbesondere:

a) die ausgewogene Anordnung und Gliederung des Baulandes im Hinblick auf die Erfordernisse des Schutzes des Landschaftsbildes, der Sicherung vor Naturgefahren, der verkehrsmäßigen Erschließung, insbesondere auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, der Erschließung mit Einrichtungen zur Wasser-, Löschwasser- und Energieversorgung, zur Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung sowie der Schaffung sonstiger infrastruktureller Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen und dergleichen;

b) die Sicherung ausreichender Flächen zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung und für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft;

c) die weitestmögliche Vermeidung von Nutzungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen beim Zusammentreffen verschiedener Widmungen, insbesondere auch unter Bedachtnahme auf die Standorte von Betrieben im Sinne des §1 Abs2 lit e und die für die Ansiedlung oder Erweiterung solcher Betriebe vorgesehenen Standorte;

d) die Vorsorge für die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes und der bestehenden Bausubstanz;

e) die Vorsorge für eine zweckmäßige und

bodensparende, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Erfordernisse des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes abgestimmte Bebauung und verkehrsmäßige Erschließung der bebauten und zu bebauenden Gebiete und Grundflächen;

f) die Vorsorge für eine ausreichende und einwandfreie Wasser- und Löschwasserversorgung und eine geordnete Abwasserbeseitigung;

g) die Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete;

h) die Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen und die Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile;

i) die Erhaltung zusammenhängender Erholungsräume;

j) die Sicherung geeigneter Grundflächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs;

k) die Schaffung der erforderlichen Verkehrsflächen der Gemeinde unter weitestmöglicher Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen des Verkehrs auf die Bevölkerung und die Umwelt;

l) die Bewahrung erhaltenswerter Orts- und Straßenbilder sowie erhaltenswerter Gebäudegruppen.

§28

#### Bestandsaufnahme

(1) Die Gemeinde hat die für die örtliche Raumordnung bedeutsamen Gegebenheiten und deren voraussehbare Veränderungen zu erheben und in einer Bestandsaufnahme festzuhalten. Dabei sind der Gemeinde zur Verfügung stehende Erhebungen in anderen Bereichen, wie beispielsweise Erhebungen im Zusammenhang mit der Erstellung, Entwicklung und Anpassung des örtlichen Tourismusleitbildes und der Dorferneuerung, so weit wie möglich heranzuziehen. Die Bestandsaufnahme ist regelmäßig auf den aktuellen Stand zu bringen.

(2) Die Bestandsaufnahme hat jedenfalls die Gebiete und Grundflächen, die durch Lawinen, Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag, Erdbeben und andere Naturgefahren gefährdet sind, sowie das Ausmaß der Gefährdung zu umfassen. Die Gefahrensituation ist so weit wie möglich aufgrund bestehender Gefahrenzonenpläne zu erheben.

(3) Für jene Gebiete, die aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage für die Widmung als Bauland in Betracht kommen, hat die Bestandsaufnahme jedenfalls zu umfassen:

a) die bestehenden überörtlichen Anlagen sowie jene überörtlichen Anlagen, für die rechtsverbindliche Planungen bestehen, einschließlich allfälliger Schutz- oder Sicherheitsbereiche; überörtliche Anlagen sind insbesondere Bundes- und Landesstraßen, Eisenbahnanlagen, Flugplätze, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen von überörtlicher Bedeutung, Abfallbehandlungsanlagen und Deponien, Abwasserreinigungsanlagen, Bergbauanlagen, militärische Anlagen;

b) die Gebiete, Grundflächen und Objekte, für die gesetzliche Nutzungsbeschränkungen bestehen, wie öffentliche Gewässer, Wasserschutz- und Wasserschongebiete, Überschwemmungsgebiete, unter besonderem Naturschutz stehende Gebiete, Naturdenkmäler, denkmalgeschützte Objekte, militärische Sperrgebiete und dergleichen;

c) die Gebäude und sonstigen Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen;

d) die Gebiete und Grundflächen, für die in Raumordnungsprogrammen bestimmte Maßnahmen festgelegt sind;

e) die Gebiete mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern sowie erhaltenswerten Gebäudegruppen;

f) die Gebiete mit einem überwiegend sanierungsbedürftigen Baubestand.

(4) Die Landesregierung hat durch Verordnung nähere Bestimmungen über den Umfang der Bestandsaufnahme zu erlassen.

[...]

### 3. Abschnitt

#### Flächenwidmungsplan

§35

##### Inhalt

(1) Im Flächenwidmungsplan ist unbeschadet der Planungskompetenzen des Bundes und des Landes unter Berücksichtigung der Ziele der örtlichen Raumordnung, des örtlichen Raumordnungskonzeptes und der Ergebnisse der Bestandsaufnahme für alle Grundflächen des Gemeindegebietes der Verwendungszweck durch die Widmung als Bauland, Freiland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen festzulegen. Weiters ist der Verlauf der Straßen nach §53 Abs1 festzulegen. Die Widmungen als Bauland, Sonderflächen und Vorbehaltsflächen sowie der Verlauf der Straßen nach §53 Abs1 sind zeichnerisch darzustellen. Die Widmungen als Freiland sind zeichnerisch darzustellen, soweit dies im Zusammenhang mit der Darstellung der als Bauland, Sonderflächen und Vorbehaltsflächen gewidmeten Grundflächen sowie des Verlaufes der Straßen nach §53 Abs1 erforderlich ist; im Übrigen können sie im Interesse der besseren Übersichtlichkeit zeichnerisch dargestellt werden.

(2) Im Flächenwidmungsplan sind die im §28 Abs2 und 3 genannten Anlagen, Gebiete und Grundflächen sowie die Verkehrsflächen nach §53 Abs3 ersichtlich zu machen.

(3) Die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit der im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmung ist nach der Art, dem Verwendungszweck und den Verkehrsauswirkungen der jeweiligen baulichen Anlage sowie nach jenen Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung, deren Durchführung technisch möglich und rechtlich sichergestellt ist, zu beurteilen.

[...]

§44

##### Sonderflächen für Hofstellen

(1) Die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Hofstellen ist nur zulässig, wenn

a) die Widmung der Beseitigung wirtschaftlich ungünstiger Orts- oder Hoflagen, der im Interesse der Landeskultur gelegenen Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe oder sonstigen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere der Auflösung materiell geteilten Hauseigentums, dient oder aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen erforderlich ist;

b) die Widmung insbesondere den Zielen der örtlichen Raumordnung nach §27 Abs2 lite, f, g und h nicht widerspricht;

dabei ist insbesondere auf die Entfernung zum bestehenden Siedlungsgebiet Bedacht zu nehmen;

c) die betreffenden Grundflächen für eine dem besonderen Verwendungszweck entsprechende Bebauung in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht geeignet sind; §37 Abs1, 2, 3 dritter Satz und 4 gilt sinngemäß.

[...]

### 5. Abschnitt

#### Verfahren, Rechtswirkungen

[...]

§64

Verfahren zur Erlassung und Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und zur Erlassung des Flächenwidmungsplanes

(1) Der Entwurf des örtlichen Raumordnungskonzeptes oder über die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und der Entwurf des Flächenwidmungsplanes sind aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderates zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt während vier Wochen aufzulegen. In Gemeinden mit mehr als

5000 Einwohnern nach dem zuletzt kundgemachten endgültigen Ergebnis der Volkszählung hat der Auflegung überdies eine Verlautbarung in einem täglich landesweit erscheinenden periodischen Druckwerk voranzugehen. Die Auflegung ist weiters durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde während der gesamten Auflegungsfrist kundzumachen. Die Verlautbarung und die Kundmachung haben die Auflegungsfrist und den Hinweis zu enthalten, dass Personen, die in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben, und Rechtsträgern, die in der Gemeinde eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, das Recht zusteht, bis spätestens eine Woche nach dem Ablauf der Auflegungsfrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

[...]

§67

Kundmachung

(1) Der Beschluss des Gemeinderates über die Erlassung oder Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bzw. über die Erlassung des Flächenwidmungsplanes ist innerhalb von zwei Wochen nach Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch öffentlichen Anschlag während zweier Wochen kundzumachen. Der Beschluss des Gemeinderates über die Erlassung eines Bebauungsplanes ist innerhalb von zwei Wochen nach der Beschlussfassung, im Falle des §65 Abs2 innerhalb von zwei Wochen nach dem Eintritt der Rechtswirksamkeit des Beschlusses und im Falle des §65 Abs5 zweiter Satz innerhalb von zwei Wochen nach dem Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung des Flächenwidmungsplanes durch öffentlichen Anschlag während zweier Wochen kundzumachen. Das örtliche Raumordnungskonzept, der Flächenwidmungsplan und die Bebauungspläne treten mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft. Eine allfällige Kundmachung nach §60 Abs1 oder 2 der Tiroler Gemeindeordnung 2001, LGBl. Nr. 36, in der jeweils geltenden Fassung bewirkt nicht das In-Kraft-Treten des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes.

[...]"

3. Die §§36, 42 und 44 des aktuell geltenden Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 (TROG 2011), LGBl. 56 (eine neuerliche Wiederverlautbarung des seinerzeitigen TROG 1997), lauten auszugsweise:

"§36

Änderung

(1) Der Flächenwidmungsplan ist zu ändern, soweit

dies

a) aufgrund einer Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes,

b) zur Verwirklichung einer dem örtlichen Raumordnungskonzept, insbesondere den Festlegungen nach §31 Abs1 litd, e und f, entsprechenden weiteren räumlichen Entwicklung der Gemeinde,

c) aufgrund von Raumordnungsprogrammen oder anderen vorrangigen raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen des Landes zur Vermeidung von Planungswidersprüchen oder

d) aufgrund von unionsrechtlichen Verpflichtungen Österreichs oder aufgrund der verfassungsrechtlich gebotenen Berücksichtigung raumbedeutsamer Planungen oder Maßnahmen des Bundes zur Vermeidung von Planungswidersprüchen erforderlich ist.

(2) Der Flächenwidmungsplan darf geändert werden,

wenn die Änderung

a) den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widerspricht und ein Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht, insbesondere zum Zweck der Befriedigung des Wohnbedarfes oder für Zwecke der Wirtschaft,

b) einer den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept entsprechenden Abrundung von Widmungsbereichen dient,

c) eine Festlegung nach §13 Abs2 zweiter und dritter Satz zum Inhalt hat.

[...]

#### §42

Um- und Zubauten, Änderung des Verwendungszweckes und Wiederaufbau von Gebäuden im Freiland

[...]

(2) Wird ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb aufgelassen, so darf das Wohngebäude bzw. der Wohnteil der Hofstelle weiterhin zu Wohnzwecken verwendet werden, wenn die Hofstelle in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten wird. Unter dieser Voraussetzung sind auch Zu- und Umbauten des Wohngebäudes bzw. des Wohnteiles zulässig. Durch Zubauten und die Verwendung von ehemals zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumen von Hofstellen zu Wohnzwecken darf die Baumasse des Wohngebäudes bzw. Wohnteiles um insgesamt nicht mehr als 25 v. H. vergrößert werden, wobei eine Vergrößerung der Baumasse um höchstens 300 m<sup>3</sup> jedenfalls zulässig ist. Die Wohnnutzfläche des Wohngebäudes bzw. Wohnteiles darf dabei höchstens bis auf 300 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Im Übrigen ist die Verwendung von ehemals zu betrieblichen Zwecken genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen zu anderen Zwecken nicht zulässig. Ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb gilt als aufgelassen, wenn die Hofbewirtschaftung eingestellt worden ist und die zum Hof gehörenden landwirtschaftlich nutzbaren Grundflächen veräußert worden sind.

[...]

#### §44

Sonderflächen für Hofstellen

(1) Die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Hofstellen ist nur zulässig, wenn

a) die Widmung der Beseitigung betriebswirtschaftlich ungünstiger Orts- oder Hoflagen, der im Interesse der Landeskultur gelegenen Neugründung landwirtschaftlicher Betriebe oder sonstigen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere der Auflösung materiell geteilten Hauseigentums, dient oder wenn die Widmung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder aus anderen besonderen raumordnungsfachlichen Gründen erforderlich ist,

b) die Widmung insbesondere den Zielen der örtlichen Raumordnung nach §27 Abs2 litf, g, h und i nicht widerspricht; dabei ist insbesondere auf die Entfernung zum bestehenden Siedlungsgebiet Bedacht zu nehmen,

c) die betreffenden Grundflächen für eine dem

besonderen Verwendungszweck entsprechende Bebauung in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht geeignet sind und

d) im Fall der Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebes

1. landwirtschaftliche Eigenflächen im Ausmaß von mindestens 3 ha bestehen und

2. durch ein Finanzierungskonzept nachgewiesen wird, dass die Widmung im Interesse der Landeskultur und im Interesse an der Schaffung eines wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Grundbesitzes gelegen ist.

(2) Auf Sonderflächen für Hofstellen dürfen nur Hofstellen, deren Wohnnutzfläche höchstens 300 m<sup>2</sup> beträgt und deren betriebliche Nutzfläche unter Bedachtnahme auf die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse des jeweiligen Betriebes angemessen ist, samt den dazugehörenden Nebengebäuden und Nebenanlagen errichtet werden. In begründeten Fällen kann insbesondere unter Berücksichtigung

a) der regional unterschiedlichen Betriebsstrukturen,

b) des Anteils der Ferienwohnungen an der gesamten Wohnnutzfläche oder

c) der Möglichkeit der Vergrößerung der Wohnnutzfläche ausschließlich durch Umbauten oder die Änderung des Verwendungszweckes von bisher zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumen zu Wohnzwecken anlässlich der Widmung als Sonderfläche für Hofstellen auch eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche festgelegt werden. In den Fällen der litb kann jedenfalls eine höchstzulässige Wohnnutzfläche von 380 m<sup>2</sup> festgelegt werden.

(3) Als Wohnnutzfläche gilt die gesamte Nutzfläche des Wohngebäudes bzw. des Wohnteiles einschließlich allfälliger Ferienwohnungen und allfälliger der Privatzimmervermietung, als Freizeitwohnsitz oder als Altenwohnteil

dienender Räume mit Ausnahme von Keller- und Dachbodenräumen, soweit sie nach ihrer baulichen Ausgestaltung nicht für Wohnzwecke geeignet sind, von Gängen, Treppen, offenen Balkonen, Loggien und Terrassen und von Räumen, die für landwirtschaftliche Zwecke besonders ausgestattet sind. Die Wohnnutzfläche mehrerer Gebäude im selben Hofverband einschließlich allfälliger Austraghäuser ist zusammenzuzählen.

(4) Zubauten zu Hofstellen, mit denen Wohnräume geschaffen werden, dürfen auf Sonderflächen für Hofstellen nur errichtet werden, wenn das Gesamtausmaß der Wohnnutzfläche 300 m<sup>2</sup>, im Fall einer Festlegung nach Abs2 zweiter Satz das danach festgelegte Ausmaß, nicht übersteigt. Dies gilt auch für die Änderung des Verwendungszweckes von bisher zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumen von Hofstellen zu Wohnzwecken. Eine solche Änderung des Verwendungszweckes ist weiters nur zulässig, wenn sie nicht im Widerspruch zu betriebswirtschaftlichen Erfordernissen steht. Zubauten zu Hofstellen, mit denen Räume für betriebliche Zwecke geschaffen werden, dürfen auf Sonderflächen für Hofstellen nur errichtet werden, wenn sie betriebswirtschaftlich erforderlich sind.

(5) Für die weitere Verwendung der Hofstellen von aufgelassenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie für Zu- und Umbauten und den Wiederaufbau solcher Hofstellen gilt §42 Abs2, 6 vierter Satz, 7 dritter, vierter und fünfter Satz und 8 sinngemäß. Besteht für die betreffende Sonderfläche für Hofstellen eine Festlegung nach Abs2 zweiter Satz, so darf die Wohnnutzfläche statt 300 m<sup>2</sup> das danach festgelegte Ausmaß nicht übersteigen.

(6) Im Rahmen von Hofstellen darf eine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt werden, wenn dies durch eine Festlegung im Flächenwidmungsplan zusätzlich zur Widmung als Sonderfläche für Hofstellen für zulässig erklärt worden ist. Eine solche Festlegung muss die Art der gewerblichen Tätigkeit genau bezeichnen. Sie darf nur getroffen werden, wenn durch die Ausübung der gewerblichen Tätigkeit auf der betreffenden Grundfläche eine geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde entsprechend den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere dürfen

a) kein zusätzlicher Aufwand für die verkehrsmäßige Erschließung der betreffenden Grundfläche und deren Erschließung mit Einrichtungen zur Wasser- und Löschwasserversorgung und zur Abwasserentsorgung entstehen sowie

b) unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten keine schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung, keine unzumutbare Belästigung der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes zu erwarten sein.

(7) Eine gewerbliche Tätigkeit im Sinn des Abs6 darf nur vom Hofbetreiber selbst neben der Hofbewirtschaftung in Form eines Kleinbetriebes ausgeübt werden. Die Ausübung einer solchen gewerblichen Tätigkeit ist nicht mehr zulässig, wenn die Hofbewirtschaftung eingestellt worden ist.

(8) Zum Zweck der Ausübung einer gewerblichen

Tätigkeit im Sinn des Abs6 dürfen Neubauten im selben Hofverband nicht errichtet werden. Die Baumasse der zu gewerblichen Zwecken verwendeten Räume der Hofstelle darf im Verhältnis zur Baumasse aller Gebäude im selben Hofverband nur ein untergeordnetes Ausmaß aufweisen und 300 m<sup>3</sup> nicht übersteigen, der Charakter des Betriebes als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb muss bestehen bleiben und es muss die Hofstelle in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten bleiben.

(9) Als Sonderflächen für Hofstellen können auch

nicht zusammenhängende Grundflächen gewidmet werden,

a) wenn die Errichtung aller zur Hofstelle gehörenden Gebäude auf einer zusammenhängenden Grundfläche aufgrund der räumlichen Verhältnisse oder der Struktur des jeweiligen Betriebes nicht möglich oder zweckmäßig wäre oder

b) wenn dies erforderlich ist, um Nutzungskonflikte oder wechselseitige Beeinträchtigungen zwischen der Hofbewirtschaftung einerseits und Wohnnutzungen oder betrieblichen oder sonstigen Tätigkeiten andererseits zu vermeiden.

In diesem Fall sind bei der Widmung als Sonderfläche die auf den einzelnen Grundflächen jeweils zulässigen Arten von Gebäuden festzulegen."

4. §2 der Verordnung der Tiroler Landesregierung vom 20. Dezember 1994, mit der nähere Bestimmungen über die Bestandsaufnahme sowie über den Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen werden, LGBl. 122, lautet:

"§2

#### Bestandsaufnahme

(1) Die Gemeinde hat als Grundlage für die Planungsinstrumente der örtlichen Raumordnung die dafür bedeutsamen Gegebenheiten und deren voraussehbare Veränderungen zu erheben und in einer Bestandsaufnahme festzuhalten. Dabei sind der Erläuterungsbericht zum bestehenden Flächenwidmungsplan und Erhebungen in anderen Bereichen, wie beispielsweise Erhebungen im Zusammenhang mit der Erstellung, Entwicklung und Anpassung des örtlichen Tourismusleitbildes und des Dorferneuerungsplanes, soweit wie möglich heranzuziehen. Die Bestandsaufnahme ist regelmäßig auf dem aktuellen Stand zu halten.

(2) Die Bestandsaufnahme hat jedenfalls folgende

Punkte zu umfassen:

a) die räumlich funktionalen Verflechtungen der Gemeinde mit dem Umland und damit zusammenhängende überörtliche Planungen und Planungen benachbarter Gemeinden (wie Zentralität, Verkehrswege, Versorgungseinrichtungen und -anlagen, Wirtschaftsverflechtungen, Raumordnungsprogramme und -konzepte);

b) raumbedeutsame Gegebenheiten sowie bestehende und beabsichtigte raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen (wie Waldbestand, Hochlagen- und Schutzwaldsanierungsprojekte, flächenwirtschaftliche Projekte; Schipisten; Bundes- und Landesstraßen, Eisenbahnen, Flugplätze, Fernmeldeeinrichtungen, Leitungen und dergleichen sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Gefährdungsbereiche mit allfälligen bestehenden oder künftigen Nutzungsbeschränkungen);

c) Grenzen für die Planung, die sich aus der Natur- und Umweltsituation ergeben (wie gesetzlich, verordnungs- oder beschiedmäßig festgelegte besonders geschützte Gebiete nach dem Tiroler Naturschutzgesetz 1991, dem Forstgesetz 1975 oder dem Wasserrechtsgesetz 1959, Umweltbelastungen, Landschaftsschäden, durch Lawinen, Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag, Erdbeben und andere Naturgefahren gefährdete Bereiche sowie das Ausmaß der jeweiligen Gefährdung);

d) Bevölkerungsstrukturen einschließlich absehbarer Entwicklungstendenzen (wie Entwicklung der Bevölkerung mit Geburten- und Wanderbilanz, Struktur der Wohnbevölkerung);

e) eine gesamthafte Darstellung aller derzeitigen Grundstücksnutzungen und sonstigen für die bauliche Entwicklung bedeutsamen Gegebenheiten (wie die bebauten Flächen einschließlich ihrer Nutzung, die noch unverbauten, für Wohnbauzwecke, gewerbliche Zwecke und sonstige spezielle Zwecke geeigneten Flächen, die bestehenden Siedlungsformen sowie die besonders erhaltenswerten und die sanierungsbedürftigen Bausubstanzen); Entwicklungstendenzen hinsichtlich der Siedlungsstrukturen, der räumlichen und funktionalen Gegebenheiten und des Baugeschehens (wie Funktionsbereiche, Wohnbaugeschehen und Randbedingungen der Entwicklung);

f) einen Überblick über die Entwicklung der Wirtschaft und über die bestehenden Wirtschaftsstrukturen, insbesondere im Bereich der Landwirtschaft (Betriebsstrukturen, Betriebsgrößen, entsiedlungsgefährdete Betriebe), in den Bereichen des Handels, der Industrie und des produzierenden Gewerbes (Standortbedingungen, Betriebsstrukturen, Problembereiche) und im Bereich des Fremdenverkehrs (Infrastruktur, qualitative und quantitative Ausstattung, Funktionen, Fremdenverkehrsorganisation, Ausflugsverkehr, Naherholung);

g) Randbedingungen und Mängel der Infrastruktur samt Erfassung und Darstellung der für die räumliche Entwicklung bedeutsamen Infrastruktur (wie Verkehrssysteme, technische Ausstattung der Verkehrswege, Leistungsfähigkeit der Einrichtungen der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Energieversorgung und der Abfallwirtschaft);

h) die Versorgungsstruktur mit öffentlichen Einrichtungen (insbesondere in den Bereichen Verwaltung, Kultur, soziale Belange, Gesundheitswesen, Schulen, Kindergärten, Sport und Erholung);

i) die Finanzschuld und Finanzkraft der Gemeinde (insbesondere Steuerquote, Investitionsschwerpunkte und Finanzhaushalt)."

### III. Erwägungen

#### 1. Zur Zulässigkeit des Individualantrages

1.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zum Tiroler Raumordnungsrecht muss die Antragstellerin zur Darlegung der aktuellen Betroffenheit durch einen Flächenwidmungsplan konkrete Bauabsichten auf einem von diesem erfassten Grundstück dartun, denen die Widmung entgegensteht (VfSlg. 19.075/2010 mwH).

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall durch die im Antrag dargelegten Vorhaben hinsichtlich des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes erfüllt. Unter "Bauabsichten" sind alle Vorhaben zu verstehen, auf die sich die Flächenwidmung baurechtlich auswirken kann. Dazu zählen auch reine Nutzungsänderungen, selbst wenn kein Umbau erfolgt (vgl. §44 Abs5 iVm §42 Abs2 TROG 2011 sowie §21 Abs1 litc und §27 Abs3 lit a Z1 TBO 2011).

1.2. An der Zulässigkeit vermag es nichts zu ändern, dass gegen die Antragstellerin im Zeitpunkt der Einbringung ihres Individualantrages ein Verfahren nach §33 Abs3 und 5 TBO 2001 anhängig war. Tatbestandsvoraussetzung dieses Verfahrens ist nur die Ausführung eines Bauvorhabens ohne Bewilligung bzw. die Abweichung von einer solchen. Der Flächenwidmungsplan ist in diesem Verfahren nicht anzuwenden (nach dem von der Stadt Kitzbühel vorgelegten erstinstanzlichen Bescheid wurde er auch nicht angewendet) und daher nicht präjudiziell. Im Verfahren wurde nicht vorgebracht, dass ein anderes verwaltungsbehördliches Verfahren anhängig ist, in dem der Flächenwidmungsplan gegenüber der Antragstellerin durch Erlassung eines Bescheides wirksam geworden wäre und das es ermöglicht hätte, ihre Bedenken im Wege einer Bescheidbeschwerde an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen.

1.3. Da die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen vorliegen, ist der Antrag zulässig.

#### 2. In der Sache

2.1. Gemäß §57 Abs1 zweiter Satz VfGG hat ein Antrag auf Prüfung der Gesetzmäßigkeit einer Verordnung nach Art139 Abs1 B-VG die gegen die Gesetzmäßigkeit der Verordnung sprechenden Bedenken im Einzelnen darzulegen. Der Verfassungsgerichtshof ist auf die Erörterung der geltend gemachten Bedenken beschränkt (vgl. VfSlg. 11.580/1987, 14.044/1995, 16.674/2002). Er hat sohin ausschließlich zu beurteilen, ob die angefochtene Verordnung aus den in der Begründung des Antrages dargelegten Gründen gesetzwidrig ist (VfSlg. 15.644/1999, 17.222/2004).

#### 2.2. Zu den von der Antragstellerin geäußerten

Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplans im Hinblick auf die ordnungsgemäße Kundmachung ist den Ausführungen der Tiroler Landesregierung beizupflichten, dass es sich bei den von der Antragstellerin angeführten unterschiedlichen Auffassungen über das Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes bloß um ein Versehen im Sinne einer unrichtigen Rechtsauskunft handelt. In dem von der Stadtgemeinde Kitzbühel vorgelegten Verordnungsakt ist festgehalten, dass der Gemeinderatsbeschluss vom 21. Oktober 2002 nach der mit Bescheid vom 17. Juli 2003 erteilten Genehmigung am 23. Juli 2003 an der Amtstafel der Stadtgemeinde angeschlagen wurde, was im Antrag nicht bestritten wird. Als Abnahmedatum ist der 8. August 2003 vermerkt. Somit waren am 7. August 2003 die Inkrafttretensvoraussetzungen des §67 Abs1 TROG 2001 erfüllt.

2.3. Auf den von der Antragstellerin ohne weitere Konkretisierung erhobenen Vorwurf, die Festlegung im Flächenwidmungsplan entbehre einer erforderlichen Grundlagenforschung, ist zu erwidern, dass ein von der Stadt beauftragtes Ziviltechnikerbüro den ursprünglichen Entwurf erstellt und sämtliche Änderungen im Laufe des Verfahrens planlich durchgeführt hat. Dem Erläuterungsbericht ist eine ausführliche Darlegung der Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie eine Beschreibung des Stadtgemeindegebiets im Allgemeinen und der einzelnen Stadtteile im Besonderen zu entnehmen. Für den Stadtteil Griesenau, in dem das Grundstück gelegen ist, heißt es dort:

"Dieser Ortsteil wird durch Ein- und Zweifamilienhäuser und mehrere Tourismusbetriebe charakterisiert. Die bestehende Nutzungsstruktur soll auch in Hinkunft erhalten werden. Im Hinblick darauf wurde größtenteils die Widmung Wohngebiet gem. §38 Abs1 TROG 2001 festgelegt."

Damit ist davon auszugehen, dass die Bestandsaufnahme bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes ausreichend berücksichtigt wurde. Weder aus §28 TROG 2001 noch aus §2 der damals (ua.) auf §28 Abs4 TROG 2001 beruhenden Verordnung der Tiroler Landesregierung vom 20. Dezember 1994 ergibt sich, dass die Bestandsaufnahme die genaue tatsächliche Nutzung jedes einzelnen Grundstücks in der Stadtgemeinde umfassen müsste. Vielmehr spricht §2 Abs2 lite der Verordnung von einer gesamthaften Darstellung. Wie die Ausführungen im vorigen Absatz zeigen, beruht der Flächenwidmungsplan auf einer solchen gesamthaften Darstellung des Bestandes.

Darüber hinaus gehende Umstände in die Planung mit einzubeziehen, die für die Widmung bedeutsam erscheinen können, wäre Zweck des weiteren Verfahrens zur Erlassung des Flächenwidmungsplanes gewesen, insbesondere der öffentlichen Auflage des Entwurfes nach §64 Abs1 TROG 2001. Die Antragstellerin bringt nicht vor, dass solche Umstände sich - etwa auf Grund von Stellungnahmen betroffener Eigentümer - ergeben hätten. Daher vermag der Verfassungsgerichtshof auf Grund des Antragsvorbringens einen Mangel in der Ermittlung der tatsächlichen Grundlagen hinsichtlich des Grundstücks nicht zu erkennen.

2.4. Wie die §§35 und 36 TROG 2011 zeigen, muss der Flächenwidmungsplan im Zeitpunkt seiner Beschlussfassung den raumordnungsrechtlichen Anforderungen, das sind im vorliegenden Fall jene des TROG 2001, entsprechen. Treten danach Änderungen im Tatsächlichen ein, so erfordern diese nicht in jedem Fall auch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes, sondern nur in den in §36 Abs1 TROG 2011 abschließend aufgezählten Fällen.

Um eine Gesetzwidrigkeit des am 21. Oktober 2002 im Gemeinderat der Stadt Kitzbühel beschlossenen Flächenwidmungsplanes aufzuzeigen, müsste die Antragstellerin somit darlegen, dass entweder die Widmung "Sonderfläche Hofstelle" für ihr Grundstück den Anforderungen des TROG 2001, insbesondere dessen §§27 und 44, auf die der Antrag konkret Bezug nimmt, zu diesem Zeitpunkt nicht genügte, oder dass mittlerweile einer der Tatbestände des §36 Abs1 TROG 2011 verwirklicht wurde, die eine Änderung zwingend erforderlich machen.

2.5. Der Antragstellerin ist zuzustimmen, dass, wie aus der Verwendung des Wortes "nur" in §44 Abs1 TROG 2011 (ebenso wie in §44 Abs1 TROG 2001) zu schließen ist, die Widmung als Sonderfläche für Hofstellen Ausnahmecharakter hat und zumindest die Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung eines auf dem betroffenen Grundstück errichteten Gebäudes erfordert. Dies gilt aber nur für den Zeitpunkt, in dem die Widmung verfügt wird, was im Fall von Hofstellen neben den §§35 und 36 TROG 2011 auch aus §44 Abs5 iVm §42 Abs2 TROG 2011 folgt, wo der Gesetzgeber den Fall der Auflassung des zur Hofstelle gehörenden land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes ausdrücklich ger

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

© 2026 JUSLINE

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

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