jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2014/12/2 V72/2014 ua

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 02.12.2014

Index

L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art18 Abs2
Nö ROG 1976 §19 Abs2 Z12, §22
Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St Aegyd am Neuwalde idF der Änderung vom 10.02.1999

Leitsatz

Keine Gesetzwidrigkeit einer Änderung des Flächenwidmungsplans der Marktgemeinde St Aegyd am Neuwalde hinsichtlich der Widmung bestimmter Grundstücke als "Grünland Parkanlagen - Tier- und Freizeitpark"; bestehende Tiergehege im naturbelassenen Gelände mit festgelegter Widmung vereinbar; errichtete Anlage kein Abenteuerpark

Spruch

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Aegyd am Neuwalde in der Fassung der vom Gemeinderat der Marktgemeinde St. Aegyd am Neuwalde am 10. Februar 1999 unter Tagesordnungspunkt 4 beschlossenen Änderung, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 16. März 1999, ZRU1-R-571/007, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 19. März 1999 bis 6. April 1999, wird, soweit dieser für die Grundstücke Nr 290/1 und Nr 292/26, beide KG Keeramt, die Widmung "Grünland Parkanlagen - Tier- und Freizeitpark" festlegt, nicht als gesetzwidrig aufgehoben.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Anlassverfahren, Prüfungsbeschluss und Vorverfahren

1. Beim Verfassungsgerichtshof sind zu den Zahlen B326/2012 und B21-22/2014 auf Art144 B-VG gestützte Beschwerden anhängig, denen folgender Sachverhalt zugrunde liegt:

1.1.1. Der Gemeinderat der Marktgemeinde St. Aegyd am Neuwalde (in der Folge: Gemeinderat) beschloss am 18. November 1998 einstimmig die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes. Beabsichtigt war, den vorderen flacheren Teil des Grundstücks Nr 292/26, KG Keeramt, in "Bauland Sondergebiet - Tier- und Freizeitpark", den restlichen Teil dieses Grundstücks und das Grundstück Nr 290/1, KG Keeramt, in "Grünland Parkanlagen - Tier- und Freizeitpark" umzuwidmen. Beide Grundstücke waren zu diesem Zeitpunkt mit der Widmung "Grünland Forstwirtschaft" ausgewiesen.

1.1.2. Das in diesem Zusammenhang erstellte "Betriebskonzept für einen Freizeit- und Abenteuerpark in Kernhof am Göller, Grenzland Niederösterreich/Steiermark" vom 31. August 1998 führt u.a. Folgendes aus:

"Die Hauptattraktion wird sicherlich unser '1. Kameltheater der Welt' sein, das in Form eines Freilufttheaters mit einer großen Holzbühne, Wasserspielen und Lichteffekten gebaut wird. Nach dem Vorbild der Otter-Show in der Seaworld San Diego werden maximal 3 oder 4 menschliche Schauspieler agieren, die von einer Anzahl von Kamelen und anderen Tieren unterstützt werden. Gespielt wird ein Musical der Tiere, deren Stimmen durch die Computertechnik von Fachleuten der ARS-Electronica moduliert werden. Das erste, einige Jahre lang zu spielende Stück wird 'Die Hochzeit des Sultan' sein, ein Musical der Tiere für Menschen! Weiters wird es Schaugehege für Steinböcke, Alpakas, Lamas, Kamele, Zwergziegen (wohnhaft im ersten Hochhaus für Zwergbergziegen) ebenso geben, wie ein Gehege für Muffelwild und, sofern die Pläne realisiert werden können, ein Gehege für Elche aus Polen. [...]

Des weiteren ist eine SUN-DOWN-LODGE in einer herrlich sonnigen Lage auf einem Felsen mit überhängenden Holzterrassen ebenso zu bauen, wie ein kleines Selfservice-Buffet für Midweek-Tage ohne größeren Personalaufwand, bei Schulbesuchen mit Vorträgen über Kamele etc. . Dazu kommen noch Stallungen, Unterstände, eine Futterlagerhalle und Toilettanlagen, sowie ein Büro- und Shopgebäude.

Nach dem Studium eines Berichtes über die hohen Heilwerte von Kamelstutenmilch aus einer Studie der Veterinäruniversität Moskau, gezogen aus Untersuchungen in Kasachstan, wollen wir in einer erweiterten Kamelzucht auch die Milch gewinnen und in einem Bioshop zusammen mit unserem Kamelmist (als einen sehr guten Blumendünger) veräußern. Dazu [soll es] jede Menge Tiersouvenirs [geben]. Weiters ist eine Windmühle mit Blumenmeer, die Welt der Steine mit seltenen und berühmten Steinen aus aller Welt (z.B. von der Chinesischen Mauer, Rosenquarz aus Namibia, Sandstein vom Grand Canyon usw.) geplant und wird auch gebaut. Ein Wasserfall- und Triftkanal für Kinder, wo Holzstücke um die Wette geschwemmt werden können, wird ebenso angestrebt, wie ein kleiner Streichelzoo.

Das Kameltheater wird im Sommer auch für Open-air-Veranstaltungen im künstlerischen Bereich, für Incentive-Gruppen jeglicher Benützungsmöglichkeit und für Reisevorträge auf einer Riesenleinwand genutzt. Eine spezielle Zeitschrift über Kamelprodukte in Verbindung mit den schönsten Abenteuerreisen dieser Welt wird als Broschüre ebenso aufgelegt, wie die jährlich neu erscheinenden [...]-Reisekataloge.

[...]

Grundsätzlich stammt diese Idee aus den USA und Kanada, wo z.B. in großem Format der Disney-Konzern in seinen Unterhaltungsparks nicht nur alle möglichen und unmöglichen Artikel verkauft, sondern auch für seine Filme, Restaurants usw. wirbt."

1.1.3. Der dem Verfahren zugrunde liegende Bericht zur Abänderung des Flächenwidmungsplanes vom 16. Oktober 1998 hält insbesondere Folgendes fest:

"1.1. Örtliche Situation

Der gegenständliche Bereich liegt im Anschluß an bebautes Wohnsiedlungsgebiet nördlich der B21. Der vordere Teil des Grundstückes 292/26 steigt sanft von Norden nach Süden an und ist mit jungen Nadelbäumen bestückt. Im hinteren Teil steigt das Gelände steil an und ist mit einem dichten Wald bewachsen.

[...]

1.2. Planung und Änderungsanlaß

Es ist beabsichtigt[,] auf den Grundstücken 290/1 und 292/26 einen Tier- undFreizeitpark zu errichten. Das Projekt sieht eine Vorführarena, Verwaltungsgebäude, Stallungen sowie Toilettenanlage und verschiedenste Tiergehege vor. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten wird nur der vordere flachere Grundstücksteil der Parzelle 292/26 als Bauland-Sondergebiet- Tier- und Freizeitpark gewidmet, sodaß in diesem Bereich die erforderliche Bebauung erfolgt. Die restliche Fläche wird als Grünland-Park mit dem Zusatz Tier- und Freizeitpark gewidmet. Hier sollen auch die Tiergehege errichtet werden, sowie eine SUN-DOWN-LODGE (nähere Details sind dem beigelegten Betriebskonzept zu entnehmen).

[...]

Für die Gemeinde St. Aegyd mit ihrer Funktion als Fremdenverkehrsgemeinde

(Ausbaustandort) bedeutet dieses Vorhaben eine wesentliche Bereicherung." (Zitat ohne die im Original enthaltenen Hervorhebungen)

1.1.4. Aus dem Gutachten des Sachverständigen für Raumplanung und Raumordnung vom 3. Februar 1999 geht u.a. hervor, dass der geplante Tier- und Freizeitpark eine regionale Attraktion darstellen solle, die v.a. Ausflugsverkehr, insbesondere Familien, Motorradfahrer, aber auch Bustourismus, ansprechen und in der Gemeinde bereits vorhandene Einrichtungen (wie Campingplatz, Gastronomie und Wanderwege) ergänzen solle. Der Fremdenverkehr in der Marktgemeinde St. Aegyd am Neuwalde sei – wie im gesamten Bezirk Lilienfeld – rückläufig, was eine wesentliche Änderung jener Grundlagen darstelle, die der Erstellung des örtlichen Raumordnungsprogrammes im Jahre 1985 zugrunde gelegen seien. Dies mache Maßnahmen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur im besonderen Maße erforderlich.

1.1.5. Mit Verordnung des Gemeinderates vom 10. Februar 1999 wurde unter Tagesordnungspunkt 4 der Gemeinderatssitzung der Flächenwidmungsplan der KG Keeramt dahingehend geändert, dass für das – im Eigentum der mitbeteiligten Partei stehende – Grundstück 290/1 die Widmung "Grünland Parkanlagen - Tier- und Freizeitpark" und für das – ebenso im Eigentum der mitbeteiligten Partei stehende – Grundstück 292/26 teils die Widmung "Bauland Sondergebiet - Tier- und Freizeitpark" (konkret für den unteren, flacheren Teil dieses Grundstücks) und teils die Widmung "Grünland Parkanlagen - Tier- und Freizeitpark" festgesetzt wurden. Diese Verordnung trat am 6. April 1999 in Kraft.

1.1.6. Mit Bescheid vom 16. März 1999 genehmigte die Niederösterreichische Landesregierung als Aufsichtsbehörde die o.a. Verordnung des Gemeinderates vom 10. Februar 1999.

1.2. Das der Beschwerde zu B326/2012 zugrunde liegende Verwaltungsverfahren stellt sich wie folgt dar:

1.2.1. Die mitbeteiligte Partei (der Betreiber des Tier- und Freizeitparks) beantragte am 2. März 2011 die baubehördliche Bewilligung für einen Zubau zum Tigergehege mit Besuchersteg und Gebäude auf dem Grundstück 290/1. Nach Durchführung einer mündlichen Bauverhandlung am 19. April 2011 erteilte der Bürgermeister der Marktgemeinde St. Aegyd am Neuwalde (in der Folge: Bürgermeister) als Baubehörde erster Instanz mit Bescheid vom 23. Mai 2011 unter Vorschreibung einer Reihe von Auflagen die beantragte Bewilligung.

1.2.2. Die dagegen von den nunmehrigen Beschwerdeführern, die mit dem in ihrem Eigentum stehenden, als "Bauland Wohngebiet" gewidmeten Grundstück Nr 290/3, KG Keeramt, südlich an das genannte Grundstück der mitbeteiligten Partei (290/1) angrenzen, erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Gemeindevorstands der Marktgemeinde St. Aegyd am Neuwalde (in der Folge: Gemeindevorstand) vom 29. Juli 2011 als unbegründet abgewiesen.

1.2.3. Die Beschwerdeführer brachten ihre Bedenken gegen das vorliegende Bauprojekt und die mit diesem in Zusammenhang stehende Flächenwidmung der Volksanwaltschaft zur Kenntnis, welche in ihrer Missstandsfeststellung vom 30. November 2011 u.a. festhielt, dass

"1. die vom Gemeinderat [...] am 10. Februar 1999 ohne ausreichende Grundlagenforschung und Interessenabwägung mit der südlich angrenzenden Wohngebietswidmung in Konflikt stehende Ausweisung einer ca. 27.000 m2 großen Fläche der Grundstücke 290/1, EZ213, und 292/26 (teilweise), [...] als 'Grünland-Parkanlagen-Tier- und Freizeitpark' sowie einer ca. 5.600 m2 großen Fläche des Grundstücks 292/26 (teilweise) als 'Bauland-Sondergebiet-Tier- und Freizeitpark', und deren ungeprüfte Übernahme ins Örtliche Raumordnungsprogramm [...],

2. die von der NÖ Landesregierung mit Bescheid vom 16. März [...] erteilte aufsichtsbehördliche Genehmigung,

3. die Kenntnisnahme der Auswechslungspläne für die baulichen Änderungen des Kassa-, Buffet- und Souveniergebäudes [...], den Zubau eines Technikgebäudes [...] sowie für das Freigehege, den Stall und den Aussichtssteg [...] durch die Baubehörde der Marktgemeinde St. Aegyd am Neuwalde,

4. die Säumnis der Baubehörde mit der Einholung eines geologischen Gutachtens für den absturzgefährdeten Felsen oberhalb des Tiergeheges,

5. die Säumnis der Baubehörde, die ihr am 10. Februar 2010 vorgelegten Einreichpläne und Baubeschreibungen für den Tigersteg, den Aussichtsturm, das Bärenhaus, den Kängurustall, den Kamelunterstand, den Leopardenunterstand

sowie die Vergrößerung der Küche und der Terassenüberdachung des Terassencafes in einem Bewilligungsverfahren abzuhandeln,

Missstände

in der Verwaltung gemäß Art148 iVm Art148i Abs1 B-VG und dem Verfassungsgesetz über die Zuständigkeit der Volksanwaltschaft für den Bereich der Verwaltung des Landes Niederösterreich [...] darstellen." (Zitat ohne die im Original enthaltenen Hervorhebungen)

1.2.4. Die gegen den Bescheid vom 29. Juli 2011 erhobene Vorstellung wies die Niederösterreichische Landesregierung mit Bescheid vom 13. Februar 2012 als unbegründet ab. Begründend führte die den Bescheid erlassende Behörde u.a. aus, dass die Frage der Gesetzes- oder Verfassungsmäßigkeit von Verordnungen im aufsichtsbehördlichen Verfahren von der Aufsichtsbehörde nicht wahrgenommen werden dürfe, sondern habe diese ordnungsgemäß kundgemachte Verordnungen ihrer Entscheidung zugrunde zu legen.

1.2.5. Gegen diesen Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte und zu B326/2012 protokollierte Beschwerde, in der die Beschwerdeführer (als Nachbarn des Baugrundstückes 290/1) die Gesetzwidrigkeit der mittels Verordnung vom 10. Februar 1999 vom Gemeinderat beschlossenen Flächenwidmungsplanänderung behaupten und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehren.

1.2.6. Der Verfassungsgerichtshof wies diese Beschwerde zunächst mit Beschluss vom 18. Juni 2012 zuB326/2012 zurück. Begründend führte er aus, dass die sechswöchige Beschwerdefrist am 27. März 2012 abgelaufen sei, weshalb die erst am 28. März 2012 zur Post gegebene Beschwerde als verspätet zurückzuweisen sei.

1.2.7. Nach Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens vom 17. Juli 2012 nahm der Verfassungsgerichtshof mit Beschluss vom 21. September 2012 zu B886/2012 das mit Beschluss vom 18. Juni 2012 zu B326/2012 abgeschlossene Beschwerdeverfahren wieder auf und hob den letztgenannten Beschluss auf. Begründend führte der Verfassungsgerichtshof aus, dass sich eine Partei – wie auch der Verfassungsgerichtshof selbst – grundsätzlich auf die Richtigkeit eines Stempelaufdrucks der österreichischen Post verlassen könne, weshalb den Einschreitern kein Vorwurf zu machen sei, dass sie den Aufgabeschein erst vorgelegt hätten, als sie durch die auf Grund eines falschen Poststempels erfolgte Zurückweisung der Beschwerde wegen Verspätung hievon Kenntnis erlangt hätten.

1.2.8. Die Niederösterreichische Landesregierung als belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie beantragt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

1.2.9. Die beteiligte Marktgemeinde St. Aegyd am Neuwalde legte die Akten betreffend das Zustandekommen der in Prüfung gezogenen Verordnung vor und verzichtete auf die Erstattung einer Gegenschrift.

1.3. Das der Beschwerde zu B21-22/2014 zugrunde liegende Verwaltungsverfahren stellt sich wie folgt dar:

1.3.1. Auf Grund des Antrags der mitbeteiligten Partei vom 23. Mai 2011 erteilte der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz nach Durchführung einer mündlichen Bauverhandlung am 26. März 2012 mit Bescheid vom 14. Mai 2012 die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Einfriedungsmauer auf dem Grundstück 290/1. Nach Antrag der mitbeteiligten Partei vom 18. April 2012 und Durchführung einer mündlichen Bauverhandlung am 19. Juni 2012 erteilte der Bürgermeister als Baubehörde 1. Instanz mit Bescheid vom 9. Juli 2012 die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Stalles und eines Aussichtssteges sowie für Änderungen beim bestehenden Freigehege auf dem o.a. Grundstück der mitbeteiligten Partei.

1.3.2. Die gegen diese Bescheide von den Beschwerdeführern erhobenen Berufungen wurden mit Bescheiden des Gemeindevorstands vom jeweils 31. August 2012 als unbegründet abgewiesen.

1.3.3. Die gegen die letztgenannten Bescheide erhobenen Vorstellungen wies die Niederösterreichische Landesregierung mit Bescheiden vom jeweils 20. November 2013 als unbegründet ab.

1.3.4. Gegen diese Bescheide richten sich die auf Art144 B-VG gestützten und zu B21-22/2014 protokollierten Beschwerden an den Verfassungsgerichtshof, deren Vorbringen sich weitgehend mit den Ausführungen in der oben genannten, zu B326/2012 protokollierten Beschwerde deckt. Auch in den Beschwerden zu B21-22/2014 wird die

Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm (der mittels Verordnung des Gemeinderates vom 10. Februar 1999 beschlossenen Flächenwidmungsplanänderung) behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung der angefochtenen Bescheide beantragt.

1.3.5. Das – gemäß Art151 Abs51 Z9 B-VG mit 1. Jänner 2014 an die Stelle der die angefochtenen Bescheide erlassenden Behörde getretene – Landesverwaltungsgericht Niederösterreich legte die Verwaltungsakten vor, erstattete jedoch keine Gegenschrift.

2. Bei der Behandlung der unter Pkt. I.1.2.5. und I.1.3.4. angeführten Beschwerden sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplans der Marktgemeinde St. Aegyd am Neuwalde in der Fassung der vom Gemeinderat am 10. Februar 1999 unter Tagesordnungspunkt 4 beschlossenen Änderung, soweit dieser für die Grundstücke 290/1 und 292/26, beide KG Keeramt, die Widmung "Grünland Parkanlagen - Tier- und Freizeitpark" festlegt, entstanden. Der Verfassungsgerichtshof hat daher am 18. Juni 2014 beschlossen, diesen Flächenwidmungsplan insoweit zu prüfen.

3. Zur Frage der Zulässigkeit des Verfahrens führte der Verfassungsgerichtshof in seinem Prüfungsbeschluss Folgendes aus:

"Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die Beschwerden zulässig sind und die die Bescheide erlassende Behörde den im Spruch genannten Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Aegyd am Neuwalde bei Erlassung der angefochtenen Bescheide angewendet hat. Der erstinstanzliche Baubewilligungsbescheid vom 9. Juli 2012 [...] nimmt zwar in seinem Spruch lediglich auf das Grundstück Nr 290/1, KG Keeramt, Bezug, jedoch ist aus dem diesbezüglichen Antrag bzw. Einreichplan ersichtlich, dass der bewilligte Aussichtssteg und die bewilligten Änderungen am Freigehege auch das Grundstück Nr 292/26, KG Keeramt, betreffen. Der Verfassungsgerichtshof geht daher vorderhand davon aus, dass auch er diesen Flächenwidmungsplan hinsichtlich der Grundstücke 290/1 und 292/26 zur Beurteilung der Beschwerdefälle anzuwenden hätte."

Der Verfassungsgerichtshof legte seine Bedenken, die ihn zur Einleitung des Verordnungsprüfungsverfahrens bestimmt haben, in seinem Prüfungsbeschluss wie folgt dar:

"Gemäß §19 Abs1 NÖ ROG 1976 gehören alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen zum Grünland. §19 Abs2 leg.cit. sieht vor, dass das Grünland entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in die in seinen Z1 bis 17 aufgezählten Nutzungsarten zu gliedern ist; der Begriff "Grünland" ist daher als Sammelbegriff für die in Abs2 aufgezählten Nutzungsarten zu verstehen (s. auch Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht7, 2006, §19 NÖ ROG 1976, 1).

Es ist der die Bescheide erlassenden Behörde hinsichtlich der in ihrer Gegenschrift vom 14. Dezember 2012 getätigten Ausführungen vorderhand nicht entgegenzutreten, wenn sie es für zulässig erachtet, einer Widmung – wie im vorliegenden Fall der 'Grünland Parkanlagen'-Widmung nach §19 Abs2 Z12 NÖ ROG 1976 – eine 'das dahinterliegende Gesamtkonzept beschreibende Funktionsbezeichnung' anzufügen. §19 Abs2 Z12 leg.cit. sieht jedoch neben der Voraussetzung, dass Flächen 'nach einem Gesamtkonzept gestaltet und bepflanzt sind oder werden sollen' (2. Halbsatz) auch vor, dass diese Flächen 'zur Erholung und/oder Repräsentation im Freien' dienen sollen (1. Halbsatz).

Aus der oben dargelegten, dem nunmehr in Prüfung gezogenen Flächenwidmungsplan zugrunde liegenden Grundlagenforschung (vgl. oben unter Pkt. I.1., s. insbesondere das 'Betriebskonzept' vom 31. August 1998) ist ersichtlich, dass der Eigentümer für die die Flächenwidmungsplanänderung betreffenden Grundstücke einen 'Abenteuer- und Freizeitpark' nach Vorbild der amerikanischen Disney-Parks geplant hat, bei welchem der Aspekt der Unterhaltung gegenüber

jenem der Erholung eindeutig im Vordergrund gestanden sein dürfte.

Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die vom Verordnungsgeber gewählte Widmungsart 'Grünland Parkanlagen - Tier- und Freizeitpark' mit der Grundlagenforschung nicht in Einklang zu bringen ist. Der Verfassungsgerichtshof verkennt in diesem Zusammenhang nicht, dass eine für ein bestimmtes Grundstück vorgesehene 'Grünland Parkanlagen'-Widmung iSd §19 Abs2 Z12 NÖ ROG 1976 der Förderung des Fremdenverkehrs dienen kann, jedoch muss die Fläche eines solchen Grundstückes eben auch 'zur Erholung und/oder Repräsentation im Freien dienen' (vgl. hiezu das Erkenntnis VwGH 25.10.1994, 93/05/0036, in welchem der Verwaltungsgerichtshof die mit einer Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgte Umwidmung eines Grundstücks auf 'Grünland Parkanlage',

auf welchem teilweise ein 'japanischer Garten' als Touristenattraktion errichtet wurde, als unbedenklich erachtete, weil ein solches Grundstück 'genauso Erholungszwecken der Bevölkerung des Ortes bzw. der umliegenden Orte oder der Förderung des Fremdenverkehrs in dieser Gemeinde dienen kann'); ein solcher Erholungszweck ist aus den dem Verfassungsgerichtshof zur Verfügung stehenden Unterlagen (s. die oben unter Pkt. I.1. dargelegte Grundlagenforschung) für den vorliegenden Fall jedoch nicht ersichtlich.

Lediglich ergänzend ist zu bemerken, dass dem Verordnungsgeber im Rahmen seiner Flächenwidmungsplanänderung scheinbar passende – der Intention des geplanten Bauvorhabens und der Grundlagenforschung entsprechende – Widmungsarten zur Verfügung gestanden wären (zur Unbedenklichkeit einer Flächen- bzw. Bebauungsplanänderung aus Anlass eines konkreten Projekts bei sachlich gerechtfertigter Änderung s. VfSlg 15.300/1998, 15.939/2000, 17.224/2004).

Zu denken wäre in diesem Zusammenhang zunächst an die – für einen Teil des ebenfalls im Eigentum der mitbeteiligten Partei stehenden Grundstücks 292/26 ohnehin festgesetzte – Widmung 'Bauland Sondergebiet' iSd §16 Abs1 Z6 NÖ ROG 1976 (vgl. in diesem Zusammenhang auch die Ausführungen inPallitsch/ Pallitsch/Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht8, 2013, §19 NÖ ROG, 21, wonach bauliche Anlagen eines Tierparks mit der Grünlandwidmung Parkanlagen nur soweit vereinbar seien, als sie zur Erholung und/oder Repräsentation im Freien iSd Abs4 erforderlich seien; andernfalls bedürfe es der Widmung Bauland-Sondergebiet mit einem entsprechenden Zusatz, der auf den besonderen Zweck verweise). Des Weiteren käme die in §16 Abs1 Z5 leg.cit. angeführte Widmungsart der 'Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haus-tieren hinausgeht, bestimmt sind', in Betracht (s. Hauer/Zaussinger, a a O, §16 NÖ ROG 1976, 22, die unter Tierhaltung iSd §16 Abs1 Z5 leg.cit. zB die Zucht oder Abrichtung von Hunden, ein Winterquartier für Zirkustiere oder auch ein Tierasyl verstehen). Damit ist freilich noch keineswegs gesagt, dass solche Widmungen mit den Zielsetzungen des NÖ ROG 1976 vereinbar wären, was nur anhand eines ordnungsgemäßen Widmungsverfahrens geklärt werden kann.

Der Verfassungsgerichtshof hegt somit gegen den in Prüfung gezogenen Teil des

Flächenwidmungsplanes das Bedenken, dass die im Rahmen des Flächenwidmungsplanverfahrens durch den Gemeinderat vorgenommene Grundlagenforschung mit der letztlich im Flächenwidmungsplan festgesetzten Widmung für die Grundstücke 290/1 und 292/26 nicht in Einklang zu bringen ist.

[...] In von Amts wegen eingeleiteten Normenprüfungsverfahren hat der Verfassungsgerichtshof den Umfang der zu prüfenden und allenfalls aufzuhebenden Bestimmungen derart abzugrenzen, dass einerseits nicht mehr aus dem Rechtsbestand ausgeschieden wird, als Voraussetzung für den Anlassfall ist, dass aber andererseits der verbleibende Teil keine Veränderung seiner Bedeutung erfährt; da beide Ziele gleichzeitig niemals vollständig erreicht werden können, ist in jedem Einzelfall abzuwägen, ob und inwieweit diesem oder jenem Ziel der Vorrang vor dem anderen gebührt (VfSlg 7376/1974, 9374/1982, 11.506/1987, 15.599/1999, 16.195/2001).

Für den vorliegenden Fall geht der Verfassungsgerichtshof vorderhand davon aus, dass die Aufhebung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde St. Aegyd am Neuwalde in dem im Spruch genannten Ausmaß den kleinstmöglichen Aufhebungsumfang im Hinblick auf den den Anlassfällen zugrunde liegenden Sachverhalt darstellt."

4. Die Beschwerdeführer des Anlassverfahrens teilten mit, dass sie den Ausführungen des Verfassungsgerichtshofes im Prüfungsbeschluss beitreten würden.

5. Die Niederösterreichische Landesregierung legte den Verordnungsakt vor und sah von der Möglichkeit, eine Äußerung zu erstatten, ab.

6. Der Gemeinderat erstattete eine Äußerung, in der den im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken wie folgt entgegengetreten wird:

"Die Festlegung der Widmung Grünland-Park für den weitaus größeren Teil des Gesamtgeländes wurde aus folgenden Gründen gewählt:

Parkanlagen sind Flächen die zur Erholung und/oder Repräsentation im Freien dienen und nach einem Gesamtkonzept gestaltet und bepflanzt sind oder werden sollen.

Dieser raumordnungsgesetzlichen Bestimmung wurde von der Marktgemeinde St. Aegyd am Neuwalde durch die gegenständliche Widmungsart Grünland-Parkanlagen-Tier- und Freizeitpark durch die nachstehende Begründung entsprochen:

Die Funktionsbezeichnung 'Tier- und Freizeitpark' zur Widmungsart 'Grünland-Park' dient der Präzisierung des angestrebten Widmungszieles. Zusätzlich ist daraus die Zugehörigkeit zum Bauland-Sondergebiet-Tier- und Freizeitpark ersichtlich. Mit der Widmungsart Grünland-Park sollte das Überwiegen der Grünlandfunktion (siehe Luftbild) zum Ausdruck gebracht werden. Die Widmungsart Bauland-Sondergebiet blieb auf das unbedingt erforderliche Ausmaß für die notwendigen größerflächigen Bauten beschränkt.

Die Anlage ist geplant und nach einem Gesamtkonzept ausgeführt. Plangrundlage war dabei, die Grünland-Park-Widmung nicht nur auf einen lokalen Bedarf auszurichten, sondern über den Fremdenverkehr einem größeren Kreis an Erholungssuchenden zugänglich zu machen. Gleichzeitig sollte damit der rückläufige Tourismus belebt werden.

Das Konzept des Tierparks beinhaltet neben den klassischen Tierparkfunktionen der Freizeitgestaltung, die in Form 'der zur Schaustellung exotischer Tiere' erfolgt, insbesondere zahlreiche Erholungseinrichtungen, die in die Naturkulisse am Ortsrand von Kernhof eingebettet wurden. Damit sollen Gäste und Besucher zum längeren Verweilen und Erholen im Park eingeladen werden.

Durch Attraktionen wie Wirtshaus, Sonnenterrasse, Aussichtsplattform und Turm wird ein Erleben der Landschaft und Entspannung angeboten. Die Einrichtungen des Tierparks sollen, durch ein Ablenken von den Alltagslasten, Erholung bieten. Die langjährig anhaltenden Besucherzahlen lassen auf eine Akzeptanz dieses Konzeptes schließen.

Die Region und der Raum St. Aegyd verfügen über keine spektakulären Besonderheiten, die den Tourismus begünstigen. Wesentliches Kapital ist daher die Ruhelage und Eignung für Erholungstourismus, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Dazu sind die landschaftliche Schönheit und Eigenart durch entsprechende Einrichtungen erlebbar zu machen. Das ist mit der Anlage des Tierparks gelungen. Abenteuer und Action sind aber in diese Konzeption nicht einbezogen und können vom Profil und den Anlagen des Tierparks weder geboten, noch geleistet werden. Der Tierpark ist auf das Erleben der zur Schau gestellten Tiere, der mit ihnen vollführten Show und eben dem Erleben der Parklandschaft auf den angelegten Wanderwegen, zum Entspannen und Erholen ausgerichtet (siehe hierzu auch beiliegende Bilddokumentation). Der Schwerpunkt liegt demnach auf Tierpark und auch Tierhaltung, mit seinen besonderen Zuchterfolgen.

Als 'Abenteuer- und Freizeitpark' fehlt der Anlage schon auf Grund der geringen Fläche von lediglich ca 2,8 Hektar und nicht vorhandener Abenteuereinrichtungen die Eignung. Abenteuereinrichtungen sind neben den zahlreich bestehenden Gehegen und deren Ruheanspruch (siehe Foto) unvereinbar und daher nicht ausführbar. Gleiches gilt für die Aussichts- und Ruheterrassen sowie Erholungseinrichtungen des Parks, die durch Abenteuer- und Actionanlagen konterkariert würden. Auch ginge dadurch der Großteil des Zielpublikums - Familien mit Kindern und Pensionisten - verloren.

Action-Programme bedürften überdies einer intensiven Betreuung und größerer Aufwendungen, die einen beträchtlich höheren Besucherstrom voraussetzen würden. Für so eine Ausrichtung fehlen in St. Aegyd die Rahmenbedingungen. Das Tourismusprofil ist entsprechend der weitgehend intakten Naturlandschaft auf Erholung ausgerichtet (Familien, Wanderer, Biker, Bustouristen).

Mit der tatsächlichen Errichtung der Anlagen und Ausführung der Tiergehege nach dem dargelegten Gesamtkonzept erfolgte eine Erfüllung vorgegebener Ziele und der Maßnahme des §5 Abs.2 der Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogramms der MG St. Aegyd am Neuwalde, vom 15. Dezember 1983, welches mit Bescheid vom 21. Mai 1985 erlassen wurde, wonach der 'Ausbau von Fremdenverkehrseinrichtungen' vorgesehen ist.

Die für die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms im Jahr 1999 als erforderlich begründete Verbesserung der touristischen Infrastruktur ist durch die Verwirklichung des Tierparks, mit seinen nachweislich erfolgreichen Auswirkungen, eingetreten. Den Zielsetzungen der Verordnung der NÖ Landesregierung über ein Raumordnungsprogramm zur Entwicklung des Fremdenverkehrs, LGBl 8000/27-0, (Fremdenverkehrs-Raumordnungsprogramm), in dem die MG St. Aegyd in den höchsten Kategorien 'Eignungsstandort' und auch 'Ausbaustandort' ausgewiesen ist, wurde damit entsprochen.

In der Verordnung der Nö Landesregierung über ein Raumordnungsprogramm für Freizeit und Erholung, LGBl

8000/30-0, ist in Anlage 2 das Gemeindegebiet der MG St. Aegyd als Erholungsraum eingetragen. Allgemeines Ziel dieses Raumordnungsprogrammes ist es, die Schaffung und Erhaltung entsprechender Einrichtungen für die vielfältige Freizeitgestaltung und für die Erholung der Bevölkerung sicherzustellen. Die Widmung des Tierparks steht mit diesem Ziel im Einklang.

Parkanlagen haben neben Erholung der Repräsentation zu dienen. Das Gesamtkonzept des Tierparkes mit seinen Einrichtungen hat dem Tourismusort St. Aegyd am Neuwalde eine erweiterte Identität vermittelt. Die gesamte örtliche Tourismusbranche darf am Erfolg des Tierparks teilhaben. Für viele Besucher und Gäste wird St. Aegyd als selbstverständlich mit diesen Einrichtungen in Kernhof verbunden. Die Gestaltung des Parks weist in seiner Besonderheit als Tierpark auch repräsentativen Charakter auf. Die durch den Fremdenverkehr unterstützte Außenwirkung des Parks erfüllt repräsentative Anliegen. Daraus und auch aus den Veranstaltungen kommen repräsentative Qualitäten zum Tragen.

Dem Betreiber ist es mit seinem Angebot nicht nur gelungen eine Marktnische zu erschließen, sondern auch erheblich zum wirtschaftlichen Erfolg und der Sicherung von Arbeitsplätzen durch Umwegrentabilitäten, in einem strukturschwachen, von Abwanderung betroffenen Raum, beizutragen.

Die Gesamtkonzeption stellt sich als naturnahe Einbindung in einen weitgehend authentischen Raum dar. Die Funktion

- Freizeitpark, ist zu bejahen,

- Abenteuer, ist dagegen zu verneinen.

Der Tierpark weist keinerlei Einrichtungen auf, die Besuchern Abenteuer bieten könnten. Gäste und Besucher mit leeren Versprechungen zu ködern, wäre kontraproduktiv zum Geschäftserfolg.

Das Betriebskonzept lehnt sich zwar an Ideen aus USA und Kanada an, geht aber mit der für Kernhof beschriebenen spezifischen Lösung des Freilufttheaters und der Schaugehege einen völlig eigenständigen Weg. Die Erwähnung des Disney-Konzerns erfolgte lediglich im Zusammenhang mit dessen Verkaufs- und Werbestrategie. Vielmehr möchte die Anlage in St. Aegyd mit seiner Naturkulisse jegliche Künstlichkeit vermeiden, wie sie den Disney-Parks anhaftet. Die Plastik-Glitzerwelt von Disney würde dem Publikumspotential und deren Ansprüchen nicht gerecht. Ein wirtschaftlicher Tourismus- und Erholungserfolg ließe sich mit so einer Konzeption in dieser Region nicht erzielen. Dies ist aus der Zusammensetzung der Besucher

- Familien mit Kindern

- Ausflügler, Erholungssuchende

- Wanderer

- Schulen

- Biker

- Pensionisten

ableitbar, deren Erwartungshaltung mit dem derzeitigen Angebot eher erfüllt wird.

Die Einrichtung des Tier- und Freizeitparks dient auf Grund der dargelegten Fakten zweifellos dem Tourismus, aber ganz besonders auch der Erholung.

Tourismus im engeren Sinne umfasst immer Reisetätigkeiten: Freizeit- und Erholungsbetrieb finden auch am Wohnsitz bzw. dem näheren Lebensumfeld statt (Naherholung). Daher unterscheidet man in der Tourismuswirtschaft die -, wenn auch in großen Teilen - jeweils überlappenden Sektoren Fremdenverkehr, Freizeitsektor und Erholungssektor.

Die gegenständliche Einrichtung ist keineswegs mit den großen Freizeitparks des Disney-Konzerns in den USA vergleichbar. Im frühen Betriebskonzept für einen Freizeit- und Abenteuerpark in Kernhof wurde lediglich darauf hingewiesen, dass die Idee dieses Parks aus den USA und Kanada stammt, wo z. B. 'in großem Format der Disney-Konzern in seinen Unterhaltungsparks nicht nur alle möglichen und unmöglichen (!) Artikel verkauft, sondern auch für seine Filme, Restaurants usw. wirbt'. Die Leistungen des Tier- und Freizeitparks in Kernhof weichen davon gänzlich ab. Dagegen sind vergleichbare Zuchterfolge wie in Kernhof, von Disney-Anlagen nicht bekannt.

Schon alleine aufgrund der Besucherzahlen ist der gegenständliche Tier- und Freizeitpark nicht mit Disney-Megaparks

vergleichbar. So besuchten im Jahre 2013 18,6 Millionen Besucher den Magic Kingdom - Vergnügungspark im Bundesstaat Florida. Der Tier- und Freizeitpark in Kernhof hat lediglich ca. 25.000 Besucher/Jahr. Wie aus der beiliegenden Fotodokumentation ersichtlich, wird der Tier- und Freizeitpark hauptsächlich von Familien mit Kindern besucht. Aufgrund der fachlich fundierten zoologischen Aufbereitung bietet der Freizeitpark überdies ein Bildungsangebot, welches auf Empfehlung des Landesschulrates für Niederösterreich auch den Pflichtschulen des Bundeslandes Niederösterreich als mögliches Ziel für Schulausflüge genannt wurde.

Das ausgedehnte Wanderwegenetz, welches die verschiedenen Gehege miteinander verbindet und bis zur Aussichtswarte an der Spitze des Geländes führt, ist mit seiner Gesamtlänge von ca. 3,5 km eine auf die Besucher abgestimmte Erholungseinrichtung.

An Einrichtungen gibt es weiters einen Streichelzoo, der vor allem von kleinen Kindern benutzt wird, verschiedene repräsentative Baulichkeiten und Einrichtungen, die auf die Ursprungsländer der hier gehaltenen Tiere hinweisen (z. B. Tibetturm, Wassergarten, ein Original steirischer 'Troadkastn', ein Wasserrad, zahlreiche Aussichtsbänke, ein Panorarma-Urwaldweg, etc.).

Auf der Sonnenterrasse kann man im Freien einerseits Tiere beobachten und andererseits das Panorama von Gippel (1669 m Seehöhe) und Hofalm (1485 m Seehöhe) betrachten. Auch diese Tätigkeiten sind der Erholung zuzuordnen. Alle beschriebenen Einrichtungen dienen letztlich der Erholung und Repräsentation im Freien.

Die Widmung Grünland-Park wurde aus raumordnungsfachlichen Gründen unter anderem auch deshalb gewählt, weil einer größeren Ausweisung des Bauland-Sondergebietes die Bestimmung des §14 Abs2 Z1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes entgegensteht:

Demnach ist bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen auf folgende Planungsrichtlinie Bedacht zu nehmen:

Z1: Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.

Das Bauland-Sondergebiet wurde daher nur auf jenen kleinen Bereich beschränkt, der mit größeren Baulichkeiten bebaut wurde. Die übrigen Baulichkeiten, wie Gehege, Sonnenterrasse, Stallungen, Aussichtspunkte, Panoramarestaurant mit großer Sonnenterrasse sind für die Erholung im Freien in so einer Anlage zweifellos erforderlich, nehmen jedoch nur einen sehr geringen Anteil an der Gesamtfläche des Grünland-Parks ein und sind in dieser Grünlandwidmungsart zulässig.

Die Widmungsart 'Agrargebiet' wurde aufgrund der bereits erwähnten Planungsrichtlinie nach §14 Abs2 Z1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes, wegen dem sparsamen Umgang mit Bauland, nicht gewählt. Überdies zählt das Bauland-Agrargebiet zum Wohnbauland, weil darin auch Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten/Grundstück zuzulassen sind. Die Gemeinde wollte keinesfalls die Möglichkeit eröffnen, dass auf den genannten Grundstücken auch Wohnhäuser errichtet werden können. Auch waren solche im Betriebskonzept gar nicht vorgesehen.

Zu Absatz 37 ist auszuführen, dass das Grundstück genauso Erholungszwecken der Bevölkerung des Ortes bzw. der umliegenden Orte oder der Förderung des Fremdenverkehrs in dieser Gemeinde dienen kann. Ein Blick auf die Besucher zeigt, dass diese aus dem In- und Ausland kommen. Dies beweisen jedenfalls die auf dem Parkplatz abgestellten Fahrzeuge, die aus den verschiedensten Bezirken des Bundeslandes Niederösterreichs, aber auch aus der Steiermark, aus Wien und aus dem benachbarten Ausland kommen. Die Parkinformationen sind daher auch in Tschechisch, Slowakisch und Ungarisch und sogar in Russisch abgefasst.

Für die Festlegung des Tier- und Freizeitparks als Grünland-Park gibt es in Niederösterreich bereits zahlreiche Beispiele (die ausgedehnten Flächen des ehemaligen 'Safariparks Gänserndorf' - nunmehr als Gp und die baulich genutzten Flächen als BS-Tierasyl, der Tierpark Haag, ähnliche Einrichtungen in Waid-hofen/Ybbs und in Waidhofen an der Thaya), sodass für den Gemeinderat der Marktgemeinde St. Aegyd am Neuwalde die Festlegung des Geländes als Grünland-Park, auch wegen seiner landschaftlichen Wirkung, naheliegend und schlüssig war und auch letztlich von der Aufsichtsbehörde des Landes Niederösterreich genehmigt wurde.

Resümee:

Zusammenfassend kann aus der Sicht der Marktgemeinde St. Aegyd am Neuwalde nur davon ausgegangen werden, dass die damals vorliegenden Unterlagen (Betriebskonzept, Grundlagenforschung, etc.) als 'Auslöser' bzw. Grundlage für die Änderung des Flächenwidmungsplanes dienten und die daraus resultierende Entwicklung des Tier - und Freizeitparks Kernhof aus der Sicht der Gemeinde als vorausschauend zu betrachten ist.

Die Widmung 'Grünland-Parkanlage' mit der Nutzungsausweisung 'Tier - und Freizeitpark' erschien als die einzig mögliche und auch umsetzbare Widmungsart, die sowohl den Zielen der Gemeinde als auch dem Potential des Raumes gerecht wurde.

Dadurch wurde in der Marktgemeinde St. Aegyd auch die Möglichkeit geschaffen, der drohenden weiteren Abwanderung durch neue Arbeitsplätze entgegenzuwirken und den Rückgang des Tourismus durch einen aufstrebenden, mit Zukunftsplänen ausgestatteten Erholungsbetrieb anzukurbeln.

Das war auch einer der Hauptgründe für die Umsetzung der Fremdenverkehrsmaßnahme des Örtlichen Raumordnungsprogramms, mit dieser Widmungsänderung, einen im Oberen Traisental mit Abwanderung kämpfenden Tourismusort zu sichern und zu stärken.

Letztendlich (und Gott sei Dank) hat diese Zukunftsvision, welche zweifelsohne auch mit einem hohen finanziellen Aufwand für den näheren und weiteren Ausflugs - und Erholungstourismus zur Verfügung gestellt wurde und hoffentlich auch weiterhin wird, einen vollen Erfolg erbracht (aus heutiger Sicht). Auch die umliegenden Wirtschaftsbetriebe (Gasthöfe, Pensionen, etc.) profitieren davon nicht unerheblich. Sie leisten umgekehrt einen wesentlichen Beitrag für den Tierpark mit den Erholungsgästen aus ihren Gastbetrieben."

(Zitat ohne die im Original enthaltenen Hervorhebungen)

7. Der Verfassungsgerichtshof führte durch den Referenten am 22. Oktober 2014 einen Augenschein gemäß §20 Abs2 VfGG auf den Grundstücken 290/1 und 292/26 durch, zu dem alle Parteien geladen waren.

Dieser Augenschein hat nach dem Protokoll Folgendes ergeben:

"Es erfolgt eine Begehung der Gst. Nr 290/1 und Nr 292/26, im Zuge derer der Bürgermeister im Einklang mit den Parteien – ausgehend von der planlichen Darstellung und einem von der Gemeinde mit ihrer Äußerung vorgelegten Luftbild – den Verlauf der Grenze zwischen den Widmungen 'Bauland' und 'Parkgebiet' in der Natur erläutert.

Ausgangspunkt der folgenden Beschreibung ist das Empfangsgebäude, in dem sich Kassen, Verwaltungsräume und ein größerer Raum mit Tischen zur Versammlung und Information größerer Gruppen, insbesondere von Schulklassen, befinden [...].

Gegenüber dem Empfangsgebäude Richtung Norden, auf der anderen Seite des Weges, ebenfalls noch innerhalb des als 'Baugebiet' gewidmeten Gebietes gelegen, ist in einem gemauerten Gebäude das sogenannte Kameltheater situiert, in dem theaterartige Vorführungen von Kamelen gemeinsam mit Menschen von kurzer Dauer stattfinden, die die Besucher von einer Tribüne aus verfolgen können. Festgehalten wird während der Besichtigung mehrfach, dass der Tierpark etwa fünf Monate im Jahr während der warmen Jahreszeit geöffnet ist und alle auch im Folgenden erwähnten Vorführungen nur innerhalb dieses Zeitraums zwei- bis mehrmals täglich stattfinden.

Auf dem relativ steil Richtung Norden ansteigenden Hang sind jenseits des Gebäudes, das dem Kameltheater dient, also westlich und nördlich davon, bereits im Bereich der in Prüfung gezogenen Widmung 'Parkgebiet', Tiergehege mit Einzäunungen und Käfigen angeordnet [...]. Dort befindet sich u.a. auch ein Holzgebäude, das zur Aufführung einer sogenannten 'Bärenshow' dient, bei welcher mit Hilfe von Figuren Kinder unterrichtet werden, wie sie sich im Wald verhalten sollen. Dieses Holzgebäude befindet sich innerhalb eines Geheges, in dem Nasenbären und Servale untergebracht sind [...].

Schräg unterhalb des Geheges für Nasenbären und Servale (schräg neben dem bzw. oberhalb des Kameltheaters) befindet sich ein 'Streichelzoo' für Kleinkinder, dessen Umgebung auch mit Kinderspielgeräten (Rutsche etc.) ausgestaltet ist [...]. Östlich des 'Bärengeheges' befindet sich ein ausgedehntes, überwiegend mit Bäumen bestandenes Gehege für Kleintiere, zB 'Maras' [...].

Der Bürgermeister erklärt sich für die Gemeinde bereit, in einer ergänzenden Äußerung eine Beschreibung vorzulegen, welche Tierarten in den Gehegen des Tierparks gezeigt werden.

Der Hang ist durch einen serpentinenartig angelegten Weg von Süden nach Norden erschlossen, wobei sich etwa auf halber Höhe ein historischer Troadkasten befindet [...], der um ein Wasserrad ergänzt wurde. Darüber bzw. dahinter findet sich ein pagodenartiges Gebäude mit umlaufenden Balkonen, das der Bewirtung von Gästen dient [...].

Im südöstlich davon gelegenen Gehege, das für die Unterbringung von Schneeleoparden bestimmt ist, befindet sich ein weiteres Holzhaus, das mit Leopardenhaus bezeichnet ist und in dem die sogenannte 'Himalayashow' abgehalten wird [...]; dabei wird ein Tonband abgespielt, das über die Schneeleoparden informiert [...].

Oberhalb des pagodenartigen Gebäudes 'Don Kamelo' befinden sich keine Gehege mehr. Es befindet sich dort ein Schutz- und Bannwald, der ebenfalls durch einen serpentinenartigen Weg erschlossen ist und bis zum Hügelkamm reicht [...]. Dort befindet sich der sogenannte Panoramaweg, der Familien zum Spazieren gehen dient, sowie ein Aussichtsturm.

Der westliche Teil des Geländes ist besonders steil und durch Felsformationen geprägt, auf denen sich Föhren und andere Nadelbäume befinden. In diesem felsigen Bereich befindet sich ein Steinbockgehege [...]. Nach Angaben des Beschwerdeführers des Anlassverfahrens sei seit der Einrichtung des Steinbockgeheges der Boden zunehmend verkarstet.

An verschiedenen Stellen des Weges durch den Tiergarten sind im Bereich der Tiergehege Plattformen angebracht, von denen aus die Tiere in den Gehegen beobachtet werden können [...].

Das im Südwesten des Geländes gelegene, ebenfalls relativ steile Gehege für den 'Tigerpark', in dem weiße Tiger leben, wird durch eine rechtwinkelig verlaufende Besucherbrücke erschlossen [...]. Die 'Tigershow' findet während der Öffnungszeiten zwei Mal täglich statt und besteht aus einer mehrminütigen Erläuterung über die Tiger und ihre Lebensweise samt Hintergrundmusik. Diese Informationen werden über Lautsprecher verbreitet, sodass sie im gesamten Bereich der Besucherbrücke und darüber hinaus zu hören sind.

Westlich an das Parkgelände schließen Grünflächen an, die teilweise als Auslauf für Tiere dienen."

8. Die Marktgemeinde St. Aegyd am Neuwalde führte in ihrer "Aufstellung zum Bestand des Tierparkes Kernhof" vom 5. November 2014 u.a. die im Tierpark gehaltenen Tierarten an.

9. Der Verfassungsgerichtshof führte am 2. Dezember 2014 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.

II. Rechtslage

1. Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen des NÖ ROG 1976 idF LGBl 8000-12 lauten auszugsweise wie folgt:

"§13

Örtliches Raumordnungsprogramm

(1) Ausgehend von den Leitzielen und den Ergebnissen der Grundlagenforschung hat jede Gemeinde durch Verordnung ein örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen. Die beabsichtigte Aufstellung ist der Landesregierung anzuzeigen, diese hat der Gemeinde die für sie in Betracht kommenden überörtlichen Raumordnungsprogramme und die Ergebnisse der überörtlichen Grundlagenforschung

bekanntzugeben.

(2) [...]

(3) Das örtliche Raumordnungsprogramm hat als behördliche Maßnahme insbesondere einen Flächenwidmungsplan zu enthalten.

(4)-(5) [...]

§14

Flächenwidmungsplan

(1) Der Flächenwidmungsplan hat das Gemeindegebiet entsprechend den angestrebten Zielen zu gliedern und die Widmungs- und Nutzungsarten für alle Flächen festzulegen oder nach Maßgabe des §15 Abs2 kenntlich zu machen. Für übereinanderliegende Ebenen dürfen verschiedene Widmungs- und Nutzungsarten festgelegt werden.

(2)-(3) [...]

§16

Bauland

(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende

Nutzungsarten zu gliedern:

1.-4. [...]

5. Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Einfamilienhäuser und Kleinwohnhäuser im Sinne der baurechtlichen Bestimmungen sind zuzulassen;

6. Sondergebiete, die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer

Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich

festgelegt ist. Das sind Nutzungen,

o die ein besonderes Schutzbedürfnis (Krankenanstalten, Schulen u.dgl.)

erfordern oder

o denen ein bestimmter Standort (Asphaltmischanlagen u.dgl.) zugeordnet

werden soll oder

o die sich nicht in die Z1 bis 5 (Kasernen, Sportanlagen u.dgl.) einordnen

lassen.

7.-8. [...]

(2)-(5) [...]

§19

Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören

zum Grünland.

(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Nutzungsarten zu gliedern:

1.-11. [...]

12. Parkanlagen: Flächen, die zur Erholung und/oder Repräsentation im Freien

dienen und nach einem Gesamtkonzept gestaltet und bepflanzt sind oder werden sollen.

13.-17. [...]

(3) [...]

(4) Im Grünland dürfen Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden sowie die Herstellung und Abänderung von baulichen Anlagen nur dann bewilligt werden, wenn sie für eine Nutzung gemäß Abs2 erforderlich sind.

(5)-(8) [...]

§22

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

(1) Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

1. wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder

anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,

2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,

3. wegen Löschung des Vorbehaltes,

4. wenn sich aus Anlaß der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß.

(2)-(3) [...]"

2. Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Aegyd am Neuwalde in der im Spruch bezeichneten Fassung legt für das Grundstück 290/1, KG Keeramt, sowie für einen Teil des Grundstücks 292/26, KG Keeramt, jeweils die Widmung "Grünland Parkanlagen - Tier- und Freizeitpark" fest. Für den restlichen Teil des Grundstücks 292/26, KG Keeramt, weist dieser Flächenwidmungsplan die Widmung "Bauland Sondergebiet - Tier- und Freizeitpark" aus.

III. Erwägungen

1. Zur Zulässigkeit des Verfahrens

Das Verfahren hat nichts ergeben, was an der Präjudizialität der in Prüfung gezogenen Bestimmung zweifeln ließe. Da auch sonst keine Prozesshindernisse hervorgekommen sind, bleibt der Verfassungsgerichtshof daher bei seinen vorläufigen Annahmen über die Zulässigkeit des Verfahrens, denen weder die Niederösterreichische Landesregierung noch der Gemeinderat entgegengetreten sind.

2. In der Sache

Die im Prüfungsbeschluss gegen die Gesetzmäßigkeit der im Spruch genannten Verordnung geäußerten Bedenken treffen nicht zu.

2.1. Der Verfassungsgerichtshof hegte in seinem Prüfungsbeschluss auf das Wesentlichste zusammengefasst das vorläufige Bedenken, dass die vom Gemeinderat mit Verordnung vom 10. Februar 1999 beschlossene Flächenwidmungsplanänderung, mit der für einen Teil des Grundstücks 292/26 bzw. für das Grundstück 290/1, beide KG Keeramt, die Widmung "Grünland Parkanlagen - Tier- und Freizeitpark" festgelegt wurde, im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung mit der diese Widmung vorsehenden gesetzlichen Grundlage, nämlich §19 Abs2 Z12 NÖ ROG 1976 idF LGBl 8000-12 ("Parkanlagen: Flächen, die zur Erholung und/oder Repräsentation im Freien dienen und nach einem Gesamtkonzept gestaltet und bepflanzt sind oder werden sollen."), nicht übereinstimme und insofern die Grundlagenforschung mit dieser letztlich vorgesehenen Widmung nicht in Einklang zu bringen sei.

2.2. Grundlage für diese Bedenken war das in den Akten betreffend die Flächenwidmungsplanänderung enthaltene "Betriebskonzept" der beabsichtigten Anlage vom 31. August 1998, auf das der vom Gemeinderat vorgelegte Bericht zur Abänderung des Flächenwidmungsplanes vom 16. Oktober 1998 ausdrücklich Bezug nimmt. Dieses Betriebskonzept erweckte den Eindruck, dass die Einrichtung eines "Abenteuerparks" mit zahlreichen Vergnügungsattraktionen nach dem Muster der amerikanischen "Disneyland-Parks" geplant gewesen sei (vgl. oben unter Pkt. I.1.1.2.).

2.3. Die Beweisaufnahme hat aber – im Einklang mit der mündlichen Verhandlung – ergeben, dass im Bereich der Grundstücksflächen, auf die sich die in Prüfung gezogene Widmung bezieht, eine derartige Anlage nicht errichtet wurde. Eine derartige Attraktion befindet sich mit dem errichteten "Kameltheater" lediglich auf dem als "Bauland Sondergebiet - Tier- und Freizeitpark" ausgewiesenen Teil des Grundstücks 292/26, welcher aber nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist (weil diese Widmung in den zugrunde liegenden Anlassverfahren gar nicht präjudiziell ist).

Die Grundflächen, auf die sich die in Prüfung gezogene Widmung "Grünland Parkanlagen - Tier- und Freizeitpark" bezieht, sind hingegen zu rund der Hälfte mit zum Teil weitläufigen Tiergehegen ausgestattet, wie sie für einen naturnahen Zoo typisch sind. Im Übrigen handelt es sich um naturbelassenes Gelände mit Wanderwegen sowie einer Aussichtswarte.

Im Bereich der Tiergehege befinden sich lediglich die zur Betreuung und Aufnahme der Tiere erforderlichen Gebäude, welche größtenteils aus Holz bestehen, sowie Einrichtungen, die den Besuchern des Tierparks die Beobachtung der Tiere ermöglichen; die vom Verfassungsgerichtshof, ausgehend vom ursprünglichen Betriebskonzept, angenommenen "Abenteuerattraktionen" bestehen in audiovisuellen Information

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at