

# TE Vfgh Erkenntnis 2015/2/27 V94/2014 ua

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.02.2015

## Index

L8000 Raumordnung

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art18 Abs2

B-VG Art139 Abs1 Z3

Tir RaumOG 2001 §27 Abs2, §35 Abs1, §36 Abs1, §37 Abs1, §66 Abs3 lit a

Örtliches Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Mayrhofen vom 28.08.2002

Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Mayrhofen vom 28.04.2005

VfGG §57 Abs1

## Leitsatz

Abweisung eines Individualantrags auf Aufhebung der Widmung von Grundstücken als Freiland im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Mayrhofen; keine Unsachlichkeit dieser Freilandwidmung; kein Widerspruch zum - insoweit unbedenklichen - örtlichen Raumordnungskonzept; Zurückweisung des Individualantrags hins des örtlichen Raumordnungskonzepts mangels korrekter Umschreibung des Aufhebungsumfanges

## Spruch

- I. Der zu V94/2014 protokollierte Antrag wird zurückgewiesen.
- II. Der zu V95/2014 protokollierte Antrag wird abgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe

### I. Antrag und Vorverfahren

1. Mit ihren auf Art139 Abs1 Z3 B-VG gestützten Anträgen begehrt die Antragstellerin, der Verfassungsgerichtshof wolle das örtliche Raumordnungskonzept (ab hier: ÖROK) der Marktgemeinde Mayrhofen, beschlossen im Gemeinderat der Marktgemeinde Mayrhofen am 28. August 2002, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 13. November 2002, soweit es für die Grundstücke Nr 2087/1 und 2086, KG Mayrhofen, die Widmung "Landwirtschaftliche Freihaltefläche" festlegt (beim Verfassungsgerichtshof zur Zahl V94/2014 protokolliert), sowie den Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Mayrhofen, beschlossen im Gemeinderat der Marktgemeinde Mayrhofen am 28. April 2005, genehmigt mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 29. Juni 2005, soweit er für die Grundstücke Nr 2087/1 und 2086, KG Mayrhofen, die Widmung "Freiland" festlegt (beim Verfassungsgerichtshof zur Zahl V95/2014 protokolliert), als gesetzwidrig aufheben.

2. Die Antragstellerin begründet ihre Anträge im Wesentlichen folgendermaßen:

"[...] Antragslegitimation:

Die Antragstellerin ist die Alleineigentümerin der in EZ 1183 GB 87113 Mayrhofen erliegenden Grundstücke Nr 2086 und 2087/1 in der Gemeinde Mayrhofen. Sie beabsichtigt, diese Grundstücke Nr 2087/1 und 2086 zu bebauen.

Nach den vorliegenden Planungsentwürfen sollen neben Einfamilienhäusern Wohnhäuser mit bis zu 9 Wohnungen errichtet werden, wobei 2/3 der Wohnungen als wohnbaugefördernde Wohnungen vorgesehen wären.

Aufgrund der aktuellen Flächenwidmung als 'Freiland' laut der angefochtenen Verordnungen ist jedoch die Umsetzung dieser konkret beabsichtigten Bauvorhaben nicht möglich.

Die bekämpften Verordnungen richten sich direkt an die Antragstellerin als Normadressatin. Die bekämpften Verordnungen greifen in die Rechtssphäre der Antragstellerin unmittelbar nachteilig ein, weil diese über ihr Grundeigentum nicht mehr frei verfügen kann und in ihrer Rechtsposition als Eigentümerin erheblich eingeschränkt wird. Die Antragstellerin sieht sich dadurch in ihrem Recht auf Unversehrtheit des Eigentums, auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

Für die Antragstellerin gibt es keinen anderen zumutbaren Rechtsweg, die Bedenken gegen die bekämpften Verordnungen an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen. Das Stellen eines Bauansuchens, das nach der bestehenden Rechtslage nur negativ erledigt werden könnte, wäre mit erheblichen Kosten verbunden. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs kann von der Antragstellerin nicht erwartet werden, allein zu diesem Zweck die nach der Tiroler Bauordnung für ein Bauansuchen erforderlichen Planunterlagen, deren Anfertigung Kosten von zumindest € 120.000,00 verursachen würde, erstellen zu lassen (VfSlg 8463/1978, 8697/1979). Auch die Provozierung eines Strafbescheides ist unzumutbar.

Die Antragslegitimation der Antragstellerin ist daher gegeben.

[...] Darlegung der Bedenken:

a) Der bekämpfte Flächenwidmungsplan ist gesetzwidrig, weil er mit den Vorschriften des Tiroler Raumordnungsgesetzes nicht im Einklang steht.

Die Grundstücke Nr 2087/1 und 2086 der Antragstellerin sind inmitten des Wohngebiets von Mayrhofen gelegen. Das Grundstück Nr 2087/1 liegt direkt neben der Gemeindestraße und grenzt im Westen an ein Haus, in dem ein Getränkehandel betrieben wird. Im Süden grenzt das Grundstück an mehrere bebaute Liegenschaften an. Das Grundstück Nr 2086 grenzt ebenso im Westen und Süden an mehrere bebaute Grundstücke. Im Osten grenzt das Grundstück an einen Bauernhof.

Beide Grundstücke sind mit Strom-, Wasser- und Kanalanschlüssen erschlossen und sind auf öffentlichen Straßen erreichbar.

Angesichts dieser Lage spricht nichts gegen eine Widmung als 'Bauland', sondern ist eine solche sogar angezeigt. Dem Antragsgegner ist vorzuwerfen, dass der Flächenwidmungsplan ohne Rücksichtnahme auf die Antragstellerin und ihre Interessen erlassen wurde. Eine Interessenabwägung wäre aber geboten gewesen (vgl. VfSlg 15100, 13282/1992).

Bemerkenswert ist weiters, dass der südliche Teil des GSt 2086 mit Gemeinderatsbeschluss der Markgemeinde Mayrhofen vom 22.2.1984 als 'landwirtschaftliches Mischgebiet' gewidmet wurde. Mit der Erlassung des vorliegenden Flächenwidmungsplans wurde diese Widmung rückgängig gemacht und der südliche Teil des GSt 2086 wiederum in 'Freiland' rückgewidmet. Eine Begründung dafür, warum die Rückwidmung erfolgte, konnte nicht erhoben werden.

Bei Rückwidmungen handelt es sich jedoch um besonders sensible Planänderungen, weshalb eine genaue Abwägung der betroffenen Interessen stattfinden hätte müssen. Eine Umwidmung ohne auf das konkrete Grundstück bezogene Grundlagenforschung und Interessenabwägung ist rechtswidrig (VfSlg 13282/1992).

Die diesbezügliche Festlegung im bekämpften Flächenwidmungsplan steht im Übrigen nicht im Einklang mit dem örtlichen Raumordnungskonzept, welches zumindest für den südlichen Teil des GSt 2086 keine Freihaltefläche vorsieht. Gemäß §67 Abs4 TROG darf der Flächenwidmungsplan jedoch nicht im Widerspruch zum örtlichen Raumordnungskonzept stehen.

b) Die angefochtenen Verordnungen verstoßen weiters gegen den Gleichheitsgrundsatz des Art7 B-VG.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs ist der Gesetzgeber gehalten, wesentliche Gleichheiten im Tatsächlichen nicht rechtlich ungleich zu behandeln bzw. wesentliche Unterschiede im Tatsächlichen auch rechtlich zu differenzieren. Ungleiches darf nicht unsachlicher Weise gleich behandelt werden (VfSlg 17.500/2005). Darüber hinaus liegt im verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz ein den Gesetzgeber bzw. Verordnungsgeber bindendes allgemeines Sachlichkeitsgebot.

Im vorliegenden Fall gibt es keine sachliche Rechtfertigung dafür, weshalb alle umliegenden Liegenschaften (1975/2, 1975/4, 1975/3, 2087/5, 2087/2, 2087/3, 2087/4, 2080/2, 2090/1, 100, usw.) als Bauland gewidmet und aktuell bebaut sind, jedoch die Bebauung der Grundstücke der Antragstellerin Nr 2087/1 und 2086 durch die Festlegung als 'landwirtschaftliche Freihaltefläche' und Widmung 'Freiland' ausgeschlossen wird.

Die Grundstücke Nr 2087/1 und 2086 der Antragstellerin sind inmitten des Wohngebiets von Mayrhofen gelegen. Das Grundstück Nr 2087/1 liegt direkt neben der Gemeindestraße und grenzt im Westen an ein Haus, in dem ein Getränkehandel betrieben wird. Im Süden grenzt das Grundstück an mehrere bebaute Liegenschaften an. Das Grundstück Nr 2086 grenzt ebenso im Westen und Süden an mehrere bebaute Grundstücke. Im Osten grenzt das Grundstück an einen Bauernhof. Bei diesen Gegebenheiten ist nicht nachvollziehbar, warum für die Grundstücke der Antragstellerin eine Widmung als Freiland erfolgte.

Der Antragstellerin wurde von Seiten der Marktgemeinde Mayrhofen erklärt, dass eine Baulandwidmung der Grundstücke 2087/1 und 2086 nicht erfolgen könne, da die Grundstücke zwischen den Weilern Eckertau und Hollenzen liegen würden und der Marktgemeinde Mayrhofen an der Trennung dieser Weiler gelegen sei.

Zum einen stellt dies keine ausreichende Rechtfertigung dafür dar, derartig massiv in das Eigentumsrecht der Antragstellerin einzugreifen. Zum anderen scheint die diesbezügliche Argumentation der Marktgemeinde Mayrhofen völlig willkürlich, zumal die aktuell unbebauten Grundstücke 1974/1, 2092/3, 2092/1 und 2089 durchwegs über die Weiler hinaus als 'Bauland' gewidmet sind. Gerade die Grundstücke der Antragstellerin, 2087/1 und 2086, sollen die Widmung als 'Bauland' aber nicht mehr bekommen. Dadurch werden die umliegenden Grundstückseigentümer ohne Grund bevorzugt.

Eine 'Weilergrenze', wie sie von der Marktgemeinde behauptet wird, gibt es in Wahrheit nicht. Tatsächlich sind die Weiler bereits seit langem zusammengewachsen. Es widerspricht den Zielen der Raumordnung, zusammengewachsenes Siedlungsgebiet künstlich zu trennen.

Insbesondere kann mit sachlichen Gründen nicht gerechtfertigt werden, warum das unbebaute Gebiet zwischen den Weilern gerade durch die Grundstücke 2087/1 und 2086 der Antragstellerin markiert werden solle. Links und rechts der genannten Grundstücke der Antragstellerin gibt es nämlich sogar bebaute Flächen. Auf den Grundstücken 1975/2 und 100 sind Gebäude errichtet, aber der Antragstellerin wird die Bebauung versagt. Nachvollziehbare Gründe vermag der Verordnungsgeber dafür nicht anzugeben.

Aus diesen Gründen sind die vorliegenden Verordnungen somit gleichheitswidrig.

c) Die bekämpften Verordnungen verletzen die Antragstellerin außerdem in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums gemäß Art5 StGG und Art1 1. ZP-MRK.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs gilt der erste Satz des Art5 StGG auch für Eigentumsbeschränkungen. Der Gesetzgeber kann angesichts des in Art1 1. ZP-MRK enthaltenen Gesetzesvorbehalts Eigentumsbeschränkungen verfügen, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechts der Unversehrtheit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt, soweit die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt und nicht unverhältnismäßig ist (Machacek, Verfahren vor dem VfGH und VwGH6 (2008), 95).

Ein Eingriff in das Grundrecht auf Unverletzlichkeit des Eigentums ist dem Verordnungsgeber nur bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses erlaubt. Darüber hinaus darf die Beschränkung nicht unverhältnismäßig sein.

Ein Eingriff in das Eigentum liegt stets dann vor, wenn ein unter den verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriff subsumierbares Recht entzogen oder beschränkt wird. Ein solcher Eingriff liegt hier vor, weil die Antragstellerin ihre Liegenschaften nicht mehr nach Willkür benützen kann und in ihrer Verfügungsfreiheit darüber wesentlich eingeschränkt ist.

Das Vorhaben der Marktgemeinde Mayrhofen, eine – de facto bereits seit langem nicht mehr bestehende – Trennung von Weilern herzustellen, stellt jedenfalls kein ausreichendes öffentliches Interesse dar. Stellt man dem gegenüber, dass für die Antragstellerin aufgrund der Widmung als Freilandfläche ihre Liegenschaften mehr oder weniger nutzlos geworden sind, ergibt sich klar, dass eine derartige Einschränkung des Eigentumsrechts der Antragstellerin unverhältnismäßig ist.

Die Antragstellerin beabsichtigt auf ihren Liegenschaften neben Einfamilienhäusern Wohnhäuser mit bis zu 9 Wohnungen zu errichten, wobei 2/3 der Wohnungen als wohnbaugeforderte Wohnungen vorgesehen wären. Durch das Bauvorhaben würden leistbare Wohnflächen für die Bevölkerung geschaffen werden, die dringend benötigt werden. Dieses öffentliche Interesse überwiegt das Interesse der Marktgemeinde Mayrhofen an einer Weilertrennung bei weitem.

Die festgelegte Widmung ist angesichts der offenbar willkürlichen Grenzziehung der Weiler seitens der Marktgemeinde Mayrhofen nicht zu rechtfertigen."

3. Die Tiroler Landesregierung legte Akten betreffend das Zustandekommen des angefochtenen Örtlichen Raumordnungskonzepts und des angefochtenen Flächenwidmungsplans vor und erstattete eine Äußerung, in welcher sie mit folgenden Ausführungen die Zulässigkeit der Anträge bestreitet und dem Antragsvorbringen in der Sache entgegentritt:

"[...] Nach Ansicht der Tiroler Landesregierung ist der vorliegende Individualantrag nach Art139 Abs1 Z3 B-VG aus folgenden Gründen unzulässig:

1. Zum Antrag auf Aufhebung von Teilen des Flächenwidmungsplanes:

Voraussetzung für die Antragslegitimation nach Art139 B-VG ist nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. VfSlg 15.144/1998, 15.234/1998, 15.947/2000, 19.075/2010), dass die Verordnung selbst tatsächlich in die Rechtssphäre des Antragstellers unmittelbar eingreift. Ein derartiger Eingriff ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn dieser nach Art und Ausmaß durch die Verordnung selbst eindeutig bestimmt ist, wenn er die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt und wenn dem Antragsteller kein anderer zumutbarer Weg zur Abwehr des – behaupteterweise – rechtswidrigen Eingriffes zur Verfügung steht. Diese unmittelbare Betroffenheit ist bei einem Grundeigentümer, der einen Flächenwidmungsplan mit einem auf Art139 B-VG gestützten Individualantrag bekämpft, nur dann gegeben, wenn er eine konkrete Bauabsicht behauptet, wozu konkrete, in absehbarer Zeit beabsichtigte Baumaßnahmen ins Treffen geführt werden müssen (vgl. VfSlg 15.144/1998 , VfGH vom 26.06.2000, V63/99, ua.).

Seitens der Antragstellerin wurde die unmittelbare Betroffenheit damit begründet, dass 'nach den vorliegenden Planungsentwürfen neben Einfamilienhäusern Wohnhäuser mit bis zu 9 Wohnungen errichtet werden sollen, wobei 2/3 der Wohnungen als wohnbaugeforderte Wohnungen vorgesehen wären'. Weitere Angaben zur geplanten Bauführung, insbesondere auch innerhalb welchen Zeitraumes eine Bebauung geplant ist, lässt sich dem vorliegenden Antrag nach Art139 B-VG nicht entnehmen. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 8. Juni 1998, V100/97, ausgesprochen, dass die Behauptung, in den nächsten Jahren ein Wohnhaus errichten zu wollen, konkrete Bauabsichten nicht bekundet. Wenn aber bereits eine vage Angabe des Zeithorizontes zur Umsetzung des Bauvorhabens nach der zit. Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nicht ausreicht, eine konkrete Bauabsicht zu bekunden, so legt ein Größenschluss nach Ansicht der Tiroler Landesregierung nahe, dass eine entsprechend konkretisierte Bauabsicht erst recht nicht nachgewiesen wird, wenn Angaben zum beabsichtigten Zeitpunkt der Umsetzung des behaupteten Bauvorhabens völlig fehlen. Darüber hinaus wurde seitens der Antragstellerin weder die konkrete Anzahl der geplanten Einfamilien- und Wohnhäuser dargelegt noch wurde auch nur annähernd konkretisiert, auf welchem der beiden Grundstücke welche Bauvorhaben verwirklicht werden sollen, was ebenfalls gegen das Vorliegen einer entsprechend konkreten Bauabsicht spricht. Die Beeinträchtigung der zukünftigen Bebaubarkeit der Grundstücke im Allgemeinen – und mehr ist dem Vorbringen der Antragstellerin letztlich weder in zeitlicher Hinsicht noch hinsichtlich der beabsichtigten Art der Bebauung zu entnehmen – bezieht sich nach Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes weder auf eine gegenwärtige noch auf eine in naher Zukunft zu gegenwärtigende Wirkung der Verordnung, sondern auf eine Wirkung in Ansehung einer hypothetischen Situation (vgl. VfGH, 11.03.1999, V89/96; 26.06.2000, V63/99).

Letztlich ist nach der allgemeinen Lebenserfahrung anzunehmen, dass Bauvorhaben, welche die Errichtung von

offenbar mehreren (Anmerkung: konkrete Angaben zur Anzahl der geplanten Gebäude wurden nicht gemacht) Einfamilienhäusern und mehreren wohnbaufördernden Wohnhäusern mit einer doch beträchtlichen Anzahl an Wohnungen umfassen, üblicherweise von Bauträgern verwirklicht werden. Es wird ha. nicht verkannt, dass auch potentielle Bauwerber, die nicht (Mit-)Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Grundstücke sind, einen Flächenwidmungsplan mit einem auf Art139 Abs1 B-VG gestützten Individualantrag bekämpfen können, soweit sie konkrete Bauabsichten bekunden. Eine solche Situation liegt hier jedoch nicht vor. Der gegenständliche Individualantrag wurde nämlich (lediglich) von der Grundeigentümerin eingebracht und nicht – was eine Antragslegitimation allenfalls begründen könnte – von ihr gemeinsam mit einem Bauträger auf Grundlage entsprechend konkreter planerischen Absichten und einer mit diesem getroffenen Vereinbarung über die Bebauung der antragsgegenständlichen Grundstücke. Insofern macht die Antragstellerin nur allgemeine wirtschaftliche Auswirkungen, nicht jedoch eine die Antragslegitimation begründende konkrete Bauabsicht im Sinn der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes geltend.

## 2. Zum Antrag auf Aufhebung von Teilen des örtlichen Raumordnungskonzeptes:

Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. zB VfSlg16.234/2001; VfGH vom 29.11.2004, V118/03) entfaltet eine derartige Verordnung gegenüber den Antragstellern grundsätzlich keine unmittelbare Auswirkung auf ihre Rechtssphäre. Nach Ansicht der Tiroler Landesregierung fehlt im gegebenen Zusammenhang bereits aus diesem Grund die Berechtigung zur Stellung eines Antrages nach Art139 B-VG.

## III.

Nach Ansicht der Tiroler Landesregierung ist der gegenständliche Antrag aus folgenden Gründen auch inhaltlich nicht begründet:

1. Im abgestuften System der örtlichen Raumplanung sind im örtlichen Raumordnungskonzept die grundsätzlichen Festlegungen hinsichtlich der möglichen baulichen Entwicklung zu treffen (vgl. §31 Abs1 TROG 2011). Der Flächenwidmungsplan hat diese Vorgaben im Hinblick auf den Verwendungszweck der einzelnen Grundstücke umzusetzen und festzuschreiben, er darf dem örtlichen Raumordnungskonzept dabei aber nicht widersprechen (vgl. §35 Abs1 TROG 2011).

Entsprechend dem zit. §31 Abs1 TROG 2011 sind im örtlichen Raumordnungskonzept unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung zu treffen. Wesentliche Ziele der örtlichen Raumordnung sind dabei ua. die Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete (vgl. §27 Abs2 lith TROG 2011) sowie die Bewahrung erhaltenswerter Orts- und Straßenbilder (vgl. §27 Abs2 Zm TROG 2011). Demnach liegt der Schwerpunkt der Raumordnung nicht nur in der Sicherstellung einer möglichst bodensparenden und zweckmäßigen Nutzung in der sinnvollen Erweiterung bestehender Siedlungsgebiete und gegebenenfalls auch in der Vermeidung der Schaffung neuer Siedlungsgebiete, sondern eben auch in der Erhaltung von unbebauten Flächen zur Sicherung von Lebensraum.

2. In diesem Sinn hat die Marktgemeinde Mayrhofen – wie aus der oben unter Punkt 1 geschilderten raumordnungsrechtlichen Entwicklungsgeschichte ersichtlich ist – die baulichen Entwicklungsgebiete auf bzw. um den Ortskern konzentriert und landwirtschaftliche Freihalteflächen bedingt durch die klar abzugrenzenden Siedlungsbereiche bis zu den jeweils bestehenden Siedlungsgrenzen hin ausgewiesen. Wie dem Erläuterungsbericht zum örtlichen Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Mayrhofen zu entnehmen ist, soll durch diese Maßnahme eine Zersiedelung verhindert werden. Bei den landwirtschaftlichen Freihalteflächen handelt es sich um Flächen, deren Erhaltung für das Orts- bzw. Landschaftsbild von großer Bedeutung sind. Die Gebietserweiterung von Streusiedlungen, die Verbauung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sowie die Beeinträchtigung erhaltenswerter Orts- und Straßenbilder stehen im klaren Widerspruch zu den raumplanerischen Zielen einer geordneten räumlichen Entwicklung der Marktgemeinde Mayrhofen. Demgemäß erfolgte aus sachlich gerechtfertigten Gründen und in Übereinstimmung mit den Zielen der örtlichen Raumordnung für die gegenständlichen Grundstücke – mit Ausnahme des südlichen Teiles des Grundstückes 2086, welches in jenem Bereich liegt, der mit der Stempelfestlegung 'z0-W7-D1' belegt ist – die Festlegung als landwirtschaftliche Freihalteflächen im örtlichen Raumordnungskonzept und dementsprechend eine Widmung der gegenständlichen Grundstücke als Freiland im Flächenwidmungsplan. Die verfahrensgegenständliche Widmung widerspricht somit nicht den Zielsetzungen der

örtlichen Raumordnung, sondern trägt diesen vielmehr Rechnung. An dieser Stelle sei auch erwähnt, dass seitens der Antragstellerin im Verfahren zur Erlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes keine Stellungnahme abgegeben wurde. Auch ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück 2087/1 und – bis auf den südlichen Teil – das Grundstück 2086 auch vor der Neuerlassung des angefochtenen Flächenwidmungsplanes zu keinem Zeitpunkt als Bauland gewidmet waren. Ausgehend von den vorhin dargelegten raumplanerischen Zielen, die nach Ansicht der Tiroler Landesregierung nicht zu beanstanden sind, bestand daher für die Marktgemeinde Mayrhofen auch unter Berücksichtigung von Eigentümerinteressen kein Anlass diese planerische Festlegung neu zu überdenken. Vor allem handelte es sich größtenteils nicht um eine Rückwidmung, die nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes einer Interessensabwägung bedurft hätte.

Auch dem Vorbringen der Antragstellerin, dass die bekämpften Festlegungen im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Mayrhofen im Widerspruch mit dem örtlichen Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Mayrhofen stehen würden, da zumindest für den südlichen Teil des Grundstückes 2086 keine Freihaltefläche vorgesehen sei, kann nicht gefolgt werden. Im Zug der durchgeführten Bestandserhebung für das örtliche Raumordnungskonzept wurde durch Begutachtung eines Amtssachverständigen für Geologie festgestellt, dass entlang des orografisch rechten Hangfußes grundsätzlich ein 100 m breiter Streifen als steinschlaggefährdet anzusehen ist. Aus diesem Grund wurde seitens des Amtssachverständigen empfohlen, Baulandausweisungen an eine positive geologische Stellungnahme zu binden. Diesem Gutachten wurde Rechnung getragen und der betroffene Bereich im örtlichen Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Mayrhofen mit der Stempelfestlegung 'z0-W7-D1' versehen. Diesbezüglich ergibt sich aus §4 Abs4 litc des Verordnungstextes des örtlichen Raumordnungskonzeptes, dass unbebaute Flächen im Bereich der Zeitzone 0 vorläufig aufgrund der Lage im Gefährdungsbereich (Steinschlag) in Freiland rückzuwidmen sind. Die Wiederaufnahme in das Bauland ist sodann nach Maßgabe der infrastrukturellen Voraussetzungen im aktuellen Bedarfsfalle bei positiver geologischer Beurteilung bzw. Feststellung der Baulandeignung durchzuführen. Insofern wurde hier auch Eigentümerinteressen ausreichend entsprochen.

3. Entscheidungsgrundlage für die angefochtenen Festlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept und in weiterer Folge der verfahrensgegenständlichen Widmung war eine ausführliche Bestandsaufnahme, die auch eine umfangreiche Grundlagenforschung umfasst, weshalb davon auszugehen ist, dass die Festlegungen auf ausreichenden Entscheidungsgrundlagen beruhen. Die im Entwicklungsplan des örtlichen Raumordnungskonzeptes enthaltenen Festlegungen der Baulandgebiete und der Freihaltegebiete einschließlich der Streusiedelungen entsprechen den Zielen der örtlichen Raumordnung. Da die Umsetzung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Mayrhofen entsprechend den Vorgaben des Entwicklungskonzeptes erfolgt ist, entspricht der Flächenwidmungsplan auch im Bereich der bekämpften Festlegungen den gesetzlichen Vorgaben.

4. Die Marktgemeinde Mayrhofen erstattete eine Äußerung, in der sie auf eine beigelegte Stellungnahme eines von der Marktgemeinde beauftragten Planungsbüros verweist. In dieser Stellungnahme finden sich – im Wesentlichen – folgende Ausführungen:

"Im Jahre 2001 wurde durch die Marktgemeinde Mayrhofen gemäß den Bestimmungen des TROG 2011 ein örtliches Raumordnungskonzept erstmals erlassen. Die gegenständlichen Liegenschaften (Gp. 2087/1 und 2086 KG Mayrhofen) wurden dabei einerseits zum Teil als landwirtschaftliche Freihaltefläche (Gp. 2087/1 zur Gänze) bzw. als baulicher Entwicklungsbereich für überwiegende Wohnnutzung mit der Indexziffer Z0 (Gp. 2086 im Umfang der ursprünglichen Baulandwidmung) ausgewiesen.

[...]

Zum Zeitpunkt der Erlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes befand sich ein Flächenwidmungsplan in Rechtskraft, der für den Bereich der Gp. 2087/1 eine Widmung als Freiland bzw. für die Gp. 2086 eine teilweise Widmung als Freiland bzw. als landwirtschaftliches Mischgebiet vorsah.

[...]

Die Grundstücksbereiche mit Widmung als Freiland befinden sich überwiegend im ebenen Talbodenbereich, während der als landwirtschaftliches Mischgebiet gewidmete Teil des Grundstückes 2086 sich überwiegend im hier nach Osten ansteigenden Hangbereich befindet. Die Grundstücke stellen in der Natur den verbleibenden Rest der Freilandflächen zwischen den Weilerbereichen dar.

Im Zuge der politischen Diskussion im Rahmen der Ersterlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes wurde hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Weilerbereiche das Ziel erarbeitet, ein Zusammenwachsen der Weilerbereiche zu vermeiden, um die Weilerbereiche in ihrem landwirtschaftlichen Charakter erhalten zu können (Zielbestimmung gemäß Verordnungstext). Die landwirtschaftlichen Hofstellen sind dabei von anderen Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) freizuhalten. Dieses klare raumordnerische Ziel wurde seitdem in der Widmungspraxis der Gemeinde bis zum heutigen Zeitpunkt verfolgt.

[...]

Deutlich ist zu erkennen, dass im Falle einer Verbauung der gegenständlichen Flächen die Trennung der Weilerbereiche verloren ginge und damit eine komplette Trennung der Freilandflächen des Talbodens mit den östlich ansteigenden Bereichen des Schweinsbergs verbunden wäre.

Die südlich davon kenntlich gemachte Fläche [...] ist bereits seit langem als Bauland gewidmet, so daß hier keine raumordnerischen Maßnahmen ohne schwerwiegenden Eingriff in Privateigentum mehr greifen.

Die Erhaltung des Freilandkorridors folgt im Übrigen auch der an der Westseite der Nord-Süd verlaufenden Haupterschließungsstrasse liegenden überörtlichen Grünzone [...], die hier zungenartig in den Siedlungsbereich vorstößt und die nördlich davon gelegene Hofstelle vor weiteren Verbauungen schützt. Eine Erhaltung des Grünlandkorridors erscheint aus raumordnerischer Sicht sowohl im Hinblick auf das Orts- Strassen- und Landschaftsbild aber auch aus kleinklimatischen und ökologischen Erwägungen in der Erhaltung von Korridorzügen zwischen größeren Freilandflächen von Bedeutung.

[...]

Aus diesen Gründen wurden auch die bisher als Freiland gewidmeten Bereiche der gegenständlichen Grundstücke im örtlichen Raumordnungskonzept als landwirtschaftliche Freihaltefläche ausgewiesen.

Der Bereich des Grundstücks 2086 jedoch, der ursprünglich als landwirtschaftliches Mischgebiet gewidmet war, wurde weiterhin als bauliches Entwicklungsgebiet ausgewiesen.

Aufgrund der im Zuge der Erlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes eingeholten Stellungnahmen der belangten Behörden (Wildbach- und Lawinenverbauung, Bundesforstinspektion) wurde in den entsprechenden Gutachten festgestellt, dass eine Baulandwidmung der bisher unverbauten Bereiche des Baulandes aufgrund der vorhandenen Gefahrensituation (Steinschlaggefährdung)

vor Durchführung von Verbauungsmaßnahmen nicht möglich sei.

Aus diesem Grunde wurde für den Bereich der Gp. 2086 wie auch in den anderen Bereichen dieser Steinschlagzone die Zeitzone Z0 gemäß den Bestimmungen des Verordnungstextes des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Mayrhofen festgelegt:

§4 Abs4 lit.c Verordnungstext des örtlichen Raumordnungskonzeptes: Unbebaute Flächen im Bereich der Zeitzone Z0 sind vorläufig aufgrund der Lage in Gefährdungsbereichen (Steinschlag) in Freiland rückzuwidmen. Die Wiederaufnahme in das Bauland ist sodann nach Maßgabe der infrastrukturellen Voraussetzungen im aktuellen Bedarfsfalle bei positiver geologischer Beurteilung bzw. Feststellung der Baulandeignung durchzuführen.

Diese Maßnahme wurde somit in Erfüllung der Vorgaben übergeordneter Planungsträger vorgenommen und nicht aus eigenem Planungsermessen.

Konsequenterweise war, bis zur Durchführung von entsprechenden Verbauungsmaßnahmen im Zuge der Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes eine vorläufige Rückwidmung dieser Teilflächen der Gp. 2086 durchzuführen.

Es ist somit festzustellen, dass für diesen Teil der Gp. 2086 im Falle einer entsprechenden positiven Beurteilung der zuständigen Stelle (Wildbach- und Lawinenverbauung) jederzeit wieder eine Baulandwidmung durchgeführt werden kann. Die übrigen Bereiche jedoch werden auch gemäß den Diskussionen im Rahmen der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes auch weiterhin als landwirtschaftliche Freihaltefläche ausgewiesen, wobei das Ziel ein Zusammenwachsen der Weilerbereiche bzw. die Weilerbereiche in ihrem Bestand als solches erhalten zu können, weiterhin verfolgt wird.

Diese Entscheidung erfolgt im Rahmen der eigenen Planungskompetenz der Gemeinde bzw. im Rahmen des verfassungsrechtlich zuerkannten eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde.

Auf die Interessen der Grundeigentümer wurde daher insofern Bedacht genommen, als trotz der naturräumlichen Gefährdungssituation ein entsprechender baulicher Entwicklungsbereich ausgewiesen wurde, und somit eine Baulandwidmung bei positiver Begutachtung der zuständigen Dienststelle der Wildbach- und Lawinenverbauung jederzeit möglich ist. Eine weitere Verbauung der gegenständlichen Flächen ist aufgrund des Widerspruch zum öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Freilandflächen nicht raumordnerisch vertretbar."

## II. Rechtslage

Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001, LGBl 35, (TROG 2001) lauten:

### "§2

#### Grundsätze der überörtlichen Raumordnung

Bei der Erfüllung der Aufgabe der überörtlichen Raumordnung und bei der Abwägung von Zielen sind folgende Grundsätze zu beachten:

a) Mit den natürlichen Lebensgrundlagen ist sparsam umzugehen; sie sind zu pflegen und so weit wie möglich zu erhalten; sie dürfen nicht derart in Anspruch genommen oder belastet werden, dass sie künftigen Generationen nicht mehr in ausreichendem Maße und ausreichender Güte zur Verfügung stehen;

[...]

### §27

#### Aufgaben und Ziele der örtlichen Raumordnung

[...]

(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;

[...]

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;

[...]

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

[...]

### §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.

[...]

§29

#### Planungsinstrumente

(1) Jede Gemeinde hat durch Verordnung ein örtliches Raumordnungskonzept, einen Flächenwidmungsplan, allgemeine Bebauungspläne und ergänzende Bebauungspläne zu erlassen. Die Stadt Innsbruck kann das örtliche Raumordnungskonzept auch in Form von Teilkonzepten für einzelne Stadtteile und den Flächenwidmungsplan in Form von Teilplänen für größere funktional zusammenhängende Gebiete erlassen.

(2) Das örtliche Raumordnungskonzept besteht aus Karten und Plänen samt Planzeichenerläuterung und aus ergänzenden textlichen Festlegungen. Der Flächenwidmungsplan und die Bebauungspläne bestehen aus Plänen samt Planzeichenerläuterung und aus ergänzenden textlichen Festlegungen. Dem Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplänen ist eine Blattschnittübersicht anzuschließen. Dieser kommt keine verbindliche Wirkung zu.

### 2. Abschnitt

#### Örtliches Raumordnungskonzept

§31

#### Inhalt

(1) Im örtlichen Raumordnungskonzept sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung zu treffen. [...]

### 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. [...]

§36

#### Änderung

(1) Flächenwidmungspläne sind zu ändern, soweit dies

a) aufgrund einer Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes;

b) zur Verwirklichung einer dem örtlichen Raumordnungskonzept entsprechenden weiteren räumlichen Entwicklung der Gemeinde;

[...]

§37

#### Bauland

(1) Als Bauland dürfen nur Grundflächen gewidmet werden, die sich für eine der jeweiligen Widmung (Abs3) entsprechende Bebauung in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht eignen. Von der Widmung als Bauland sind insbesondere ausgeschlossen:

a) Grundflächen, soweit sie insbesondere unter Bedachtnahme auf Gefahrenzonenpläne wegen einer Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag, Erdbeben oder andere Naturgefahren für eine widmungsgemäße Bebauung nicht geeignet sind;

[...]

§66

#### Aufsichtsbehördliche Genehmigung

(1) Das örtliche Raumordnungskonzept, die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und der Flächenwidmungsplan sind nach der Beschlussfassung des Gemeinderates unter Anschluss der im Verfahren eingelangten Stellungnahmen, der maßgebenden Entscheidungsgrundlagen und der Niederschrift über die Beschlussfassung in dreifacher Ausfertigung der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen.  
[...]

(3) Dem Flächenwidmungsplan ist die aufsichtsbehördliche Genehmigung zu versagen, wenn

a) dieser im Widerspruch zum örtlichen Raumordnungskonzept steht;

[...]"

#### III. Erwägungen

##### 1. Zur Zulässigkeit

###### 1.1. Zur Zulässigkeit des Antrags betreffend die teilweise Aufhebung des ÖROK V 94/2014)

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes muss die Antragstellerin den Aufhebungsumfang einer angefochtenen Verordnung derart abgrenzen, dass im Falle der begehrten Aufhebung der Rechtsunterworfenen die dann bestehende Rechtslage aus der planlichen Darstellung eindeutig und unmittelbar – also ohne Heranziehung technischer Hilfsmittel wie zB des Grenzkatasters – feststellen könnte (vgl. VfSlg 16.141/2001, 18.823/2009, 19.075/2010).

Die Antragstellerin begehrt die Aufhebung des ÖROK "insoweit, als für die Grundstücke Nr 2087/1 und 2086, beide erliegend in EZ 1183 GB 87113 Mayrhofen, die Festlegung als 'Landwirtschaftliche Freihaltefläche' vorgenommen wurde".

Da aus der planlichen Darstellung des ÖROK keine Grundstücksnummern und Einlagezahlen ersichtlich sind, grenzt die Antragstellerin den Aufhebungsumfang nicht korrekt ab. Im Fall der begehrten Aufhebung könnte der Rechtsunterworfene die dann bestehende Rechtslage aus der planlichen Darstellung nicht eindeutig und unmittelbar – also ohne Heranziehung technischer Hilfsmittel wie zB eines Grenzkatasters – feststellen. Aus diesem Grund erweist sich der zu V94/2014 protokollierte Individualantrag als unzulässig (vgl. zB VfSlg 18.823/2009, 19.075/2010), ohne dass auf das Vorliegen weiterer Prozessvoraussetzungen einzugehen ist.

###### 1.2. Zur Zulässigkeit des Antrags auf Aufhebung von Teilen des Flächenwidmungsplans (V 95/2014)

Gemäß Art139 Abs1 Z3 B-VG erkennt der Verfassungsgerichtshof über die Gesetzwidrigkeit von Verordnungen auch 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 Bescheids für diese Person wirksam geworden ist. Wie der Verfassungsgerichtshof in seiner mit VfSlg 8058/1977 beginnenden ständigen Rechtsprechung ausgeführt hat, ist daher grundlegende Voraussetzung für die Antragslegitimation, dass die Verordnung in die Rechtssphäre der betroffenen Person unmittelbar eingreift und sie – im Fall ihrer Gesetzwidrigkeit – verletzt. Hierbei hat der Verfassungsgerichtshof vom Antragsvorbringen auszugehen und lediglich zu prüfen, ob die vom Antragsteller ins Treffen geführten Wirkungen solche sind, wie sie Art139 Abs1 Z3 B-VG als Voraussetzung für die Antragslegitimation fordert (vgl. zB VfSlg 8594/1979, 15.527/1999, 16.425/2002 und 16.426/2002).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zum Tiroler Raumordnungsrecht muss der Grundeigentümer konkrete Bauabsichten dargetun, um erfolgreich einen aktuellen Eingriff in die Rechtssphäre durch die Festlegungen eines Flächenwidmungsplans zu behaupten (vgl. etwa VfSlg 15.144/1998, 17.079/2003 uva.). Der bloße Hinweis auf eine Beeinträchtigung der künftigen Bebaubarkeit bewirkt mangels aktueller Betroffenheit keine Antragslegitimation (VfSlg 11.128/1986).

1.2.1. Die Antragstellerin behauptet in ihrem Antrag, auf den Grundstücken Nr 2087/1 und 2086, KG Mayrhofen, "nach den vorliegenden Planungsentwürfen" Einfamilien- und Wohnhäuser mit bis zu neun Wohnungen errichten zu wollen, wobei zwei Drittel der Wohnungen als wohnbauförderte Wohnungen vorgesehen wären. Die nach der Tiroler Bauordnung 2011 für ein Bauansuchen erforderlichen Planunterlagen würden Kosten von zumindest € 120.000,— verursachen.

1.2.2. Die Tiroler Landesregierung erachtet die Antragslegitimation als nicht gegeben, weil die unmittelbare Betroffenheit von der Antragstellerin nicht hinreichend dargelegt worden sei. Es fehle eine Angabe, in welchem Zeitraum eine Bebauung geplant sei. Der Verfassungsgerichtshof habe in seinem Beschluss VfSlg 15.144/1998 ausgesprochen, dass die Behauptung, in den nächsten Jahren ein Wohnhaus errichten zu wollen, konkrete Bauabsichten nicht bekunde. Wenn aber bereits eine vage Angabe des Zeithorizonts zur Umsetzung des Bauvorhabens nicht ausreiche, eine konkrete Bauabsicht zu bekunden, könne bei völligem Fehlen solcher Angaben erst recht keine konkrete Bauabsicht nachgewiesen werden. Darüber hinaus habe die Antragstellerin keine konkrete Anzahl der Einfamilien- und Wohnhäuser angegeben. Sie habe auch nicht dargelegt, auf welchem Grundstück welches Bauvorhaben verwirklicht werden solle.

1.2.3. Das Vorbringen, "Einfamilien- und Wohnhäuse[r] mit bis zu neun Wohnungen" errichten zu wollen, "wobei zwei Drittel der Wohnungen als wohnbauförderte Wohnungen vorgesehen wären", lässt für den Verfassungsgerichtshof – entgegen den Ausführungen der Tiroler Landesregierung – konkrete Bauabsichten der Antragstellerin erkennen. Das von der Antragstellerin umschriebene Bauprojekt, dem nach dem Antragsvorbringen bereits Planungsentwürfe zugrunde liegen, ist hinreichend konkret, um die unmittelbare Betroffenheit der Antragstellerin iSd Art139 Abs1 Z3 B-VG zu begründen. Der von der Tiroler Landesregierung zitierten Entscheidung VfSlg 15.144/1998 lag eine mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbare Sachverhaltskonstellation zugrunde. In jenem Verfahren war für den Verfassungsgerichtshof nämlich keine konkrete Bauabsicht, sondern lediglich eine "vag[e] Behauptung, in den nächsten Jahren ein Wohnhaus errichten zu wollen", erkennbar. Im vorliegenden Fall wurde das beabsichtigte Bauprojekt im Antrag hingegen ausreichend substantiiert beschrieben, um konkrete Bauabsichten erkennen zu lassen. Das Erfordernis der Darlegung konkreter Bauabsichten ist daher erfüllt.

1.2.4. Der Antragstellerin steht auch kein zumutbarer anderer Weg offen, die Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplans an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen.

1.2.5. Der Antrag betreffend den Flächenwidmungsplan ist daher zulässig.

## 2. In der Sache

2.1. Bei der Beurteilung der Rechtmäßigkeit einer Planungsmaßnahme kommt es nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nicht darauf an, ob die vom Verordnungsgeber im Rahmen seines planerischen Gestaltungsspielraums getroffene Lösung die bestmögliche ist. Im Rahmen der Normenkontrolle gemäß Art139 B-VG hat der Verfassungsgerichtshof nicht darüber zu befinden, welche der dem Verordnungsgeber im Rahmen des Gestaltungsspielraums offen stehenden Möglichkeiten die zweckmäßigste ist; sie muss (nur) mit dem Gesetz in Einklang stehen (VfSlg 10.711/1985, 16.373/2001, 16.637/2002, 17.324/2004 uva.).

2.2. Gegen die Gesetzmäßigkeit der Widmung der Grundstücke Nr 2087/1 und 2086, KG Mayrhofen, als "Freiland" im Flächenwidmungsplan bringt die Antragstellerin vor, diese verstoße gegen den Gleichheitsgrundsatz, weil es an einer sachlichen Rechtfertigung dafür fehle, dass "alle umliegenden Liegenschaften (1975/2, 1975/4, 1975/3, 2087/5, 2087/2, 2087/3, 2087/4, 2080/2, 2090/1, 100, usw.)" als Bauland gewidmet und aktuell bebaut seien, die Bebauung der Grundstücke der Antragstellerin durch die Widmung "Freiland" im Flächenwidmungsplan jedoch ausgeschlossen sei. Die Grundstücke Nr 2087/1 und 2086, KG Mayrhofen, seien "inmitten des Wohngebiets von Mayrhofen gelegen". Das Grundstück Nr 2087/1 liege direkt neben der Gemeindestraße und grenze im Westen an ein Haus, in dem ein Getränkehandel betrieben werde. Im Süden grenze das Grundstück an mehrere bebaute Liegenschaften. Das Grundstück Nr 2086 grenze ebenso im Westen und Süden an mehrere bebaute Grundstücke. Im Osten grenze das Grundstück an einen Bauernhof.

2.2.1. Diese Darstellung der tatsächlichen Widmungsverhältnisse durch die Antragstellerin lässt sich aus der planlichen Darstellung des Flächenwidmungsplans nicht nachvollziehen. Die von der Antragstellerin genannten Grundstücke Nr 1975/2, 2087/5 und 100 sind im Flächenwidmungsplan als "Freiland" ausgewiesen. Bei den Grundstücken Nr 2087/2, 2087/3, 2087/4 und 2080/2 handelt es sich um Flächen des im Süden der Grundstücke der Antragstellerin

liegenden Wohngebiets, bei dem Grundstück Nr 2090/1 um eine Fläche des im Norden liegenden Wohngebiets. Die Grundstücke Nr 1975/4 und 1975/3 sind aus der planlichen Darstellung des Flächenwidmungsplans überhaupt nicht ersichtlich.

2.2.2. Angesichts dieser Widmungsverhältnisse kann der Verfassungsgerichtshof nicht erkennen, dass die Grundstücke der Antragstellerin mit den Nummern 2087/1 und 2086 "inmitten des Wohngebiets von Mayrhofen gelegen" seien. Diese sind vielmehr im Osten und Westen von im Flächenwidmungsplan als "Freiland" gewidmeten Flächen umgeben; lediglich im Norden und Süden grenzen im Flächenwidmungsplan für die Wohnnutzung ausgewiesene Flächen an die Grundstücke der Antragstellerin.

Mit der Widmung der Grundstücke der Antragstellerin als "Freiland" setzt der Flächenwidmungsplan die Vorgaben des ÖROK auf Ebene der Flächenwidmung um. Jene Flächen, die im ÖROK ohne weiteren Spielraum als "Landwirtschaftliche Freihaltefläche" ausgewiesen sind, waren von der Marktgemeinde Mayrhofen bei der Erlassung des Flächenwidmungsplans zwingend als "Freiland" zu widmen (vgl. §35 Abs1 TROG 2001, wonach die Flächenwidmung das ÖROK berücksichtigen muss, und §36 Abs1 TROG 2001, wonach eine Pflicht zur Änderung des Flächenwidmungsplans besteht, wenn die Vorgaben des ÖROK dies erfordern, und §66 Abs3 lita TROG 2001, wonach die aufsichtsbehördliche Genehmigung zu versagen ist, wenn ein Flächenwidmungsplan im Widerspruch zum ÖROK steht). Angesichts dieser Vorgaben im ÖROK sowie der geschlossenen Siedlungsbereiche im Norden und Süden der Grundstücke der Antragstellerin kann der Verfassungsgerichtshof keine Unsachlichkeit der Widmung als "Freiland" im Flächenwidmungsplan erkennen.

2.2.3. Die Antragstellerin behauptet einen Widerspruch des Flächenwidmungsplans zum ÖROK für "den südlichen Teil des Gst 2086", für welchen das ÖROK "keine Freihaltefläche vorsieht". Diese Fläche sei bis zur Erlassung des Flächenwidmungsplans als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesen gewesen. Die Rückwidmung sei ohne die gebotene Rücksichtnahme auf die Antragstellerin und ihre Interessen erfolgt. Eine Begründung für die Rückwidmung sei zudem nicht ersichtlich.

2.2.3.1. In der planlichen Darstellung des ÖROK ist der südliche Teil des Grundstücks Nr 2086, KG Mayrhofen, als bauliches Entwicklungsgebiet ausgewiesen und mit der Widmung "z0 W 7 D1" versehen. Nach der Legende steht die Widmung "z0" für "vorläufige Rückwidmung". Im Verordnungstext des ÖROK wird dazu ausgeführt:

"Unbebaute Flächen im Bereich der Zeitzone Z0 sind vorläufig aufgrund der Lage in Gefährdungsbereichen (Steinschlag) in Freiland rückzuwidmen. Die Wiederaufnahme in das Bauland ist sodann nach Maßgabe der infrastrukturellen Voraussetzungen im aktuellen Bedarfsfalle bei positiver geologischer Beurteilung bzw. Feststellung der Baulandeignung durchzuführen."

2.2.3.2. Aus dem ÖROK ergibt sich somit eine unmittelbare Pflicht der Gemeinde zur Rückwidmung dieser Fläche in "Freiland" im Flächenwidmungsplan; ein Widerspruch zum ÖROK liegt schon aus diesem Grund nicht vor. In den Erläuterungen zur Neuerlassung des Flächenwidmungsplans der Marktgemeinde Mayrhofen finden sich darüber hinaus noch folgende Ausführungen:

"Die steinschlaggefährdeten Bereiche in Hollenzen mussten aufgrund des Zeithorizontes Z0 im örtlichen Raumordnungskonzept ebenfalls in das Freiland übergeführt werden, können jedoch zum Teil nach Vorliegen eines entsprechenden Fachgutachtens, das eine Bebauung als zulässig erachtet, wiederum in das Bauland aufgenommen werden."

2.2.3.3. Vor diesem Hintergrund kann der Marktgemeinde Mayrhofen in diesem Zusammenhang auch keine mangelnde Interessenabwägung bei der Widmung eines Teils des Grundstücks Nr 2086, KG Mayrhofen, als Freiland im Flächenwidmungsplan vorgeworfen werden. Die Widmung ergibt sich aus einer aktuell bestehenden Gefährdungslage, die eine Bebauung unmöglich macht (vgl. auch §37 Abs1 lita TROG 2001). Dass in einem solchen Fall das Interesse an ein

© 2026 JUSLINE

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

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