

# TE Vfgh Erkenntnis 1997/12/5 B3724/95

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 05.12.1997

## Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8000 Raumordnung

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

B-VG Art18 Abs2

StGG Art5

Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bad Kleinkirchheim vom 16.11.93

Krnt GemeindeplanungsG 1982 §7

Krnt GemeindeplanungsG 1982 §9

## Leitsatz

Keine Gesetzwidrigkeit der Umwidmung eines Grundstücks von Bauland in Grünland in dem aufgrund eines räumlichen Entwicklungskonzeptes geänderten Flächenwidmungsplan; keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch Versagung einer Baubewilligung wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan

## Spruch

Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird daher abgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

1.1. Mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 19. Oktober 1995, Z8 BauR1-264/1/1995, wurde die Vorstellung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde Bad Kleinkirchheim, mit dem sein Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung von Mitarbeiterwohnungen für einen Fremdenverkehrsbetrieb auf dem Grundstück Nr. 109/14, KG St. Oswald, wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan abgewiesen wurde, als unbegründet abgewiesen.

2. In der gegen diesen Bescheid gerichteten, auf Art144 B-VG gestützten Beschwerde erachtet sich der Beschwerdeführer durch eine gesetzwidrige Verordnung, nämlich den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bad Kleinkirchheim vom 16. November 1993, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 7. Dezember 1993, Z RO-5/11/1993, dieser kundgemacht in der Kärntner Landeszeitung am 16. Dezember 1993, als verletzt. Die

durch diesen Flächenwidmungsplan erfolgte Rückwidmung seines Grundstückes Nr. 109/14, KG St. Oswald, von Bauland-Kerngebiet in Grünland-Landwirtschaft sei auf Grund des Fehlens der dafür notwendigen materiellen Voraussetzungen gesetzwidrig. Auch sei das Argument der Gemeinde, daß kein zusätzlicher Baulandbedarf bestehe, nicht zutreffend, da umfangreiche Baulandwidmungen in den letzten Jahren erfolgt seien.

Weiters seien die für die Änderung eines Flächenwidmungsplanes erforderlichen Verfahrensvorschriften nicht eingehalten worden, da eine Neuaufstellung und nicht eine Änderung des Flächenwidmungsplanes dem Gemeinderat zur Beschlußfassung vorgelegt worden sei. Im übrigen sei auch die Plandarstellung als Grünland rechtswidrig, da niemals eine Änderung der Baulandwidmung seitens des Gemeinderates beschlossen worden sei.

Weiters erachtet sich der Beschwerdeführer in seinen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Unverletzlichkeit des Eigentums dadurch als verletzt, daß die mit einer Flächenwidmungsplanänderung einhergehende Beeinträchtigung seiner Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsinteressen, welche auf Grund fehlender gesetzlicher Entschädigungsleistungen Berücksichtigung hätte finden müssen, außer Betracht geblieben sei. Im besonderen sei die Fortführung seines Hotels mangels Baulandwidmung ernsthaft gefährdet. Er rege daher an, ein Verordnungsprüfungsverfahren einzuleiten.

3. Die Kärntner Landesregierung legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in welcher die Abweisung der Beschwerde beantragt wird. Ausführend wird dazu vorgebracht, daß der Gemeinderat bereits im Sommer 1990 den Grundsatzbeschluß zur Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes gefaßt und in weiterer Folge einen Sachverständigen mit dessen Erstellung beauftragt hätte. Dieses örtliche Entwicklungskonzept, welches als Leitbild für die künftige Gemeindeentwicklung die Grundlagen zur Neuerstellung bzw. Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes liefern sollte, sei schließlich im Dezember 1991 einstimmig vom Gemeinderat beschlossen worden. Der sachverständige Ortsplaner sei danach beauftragt worden, einen "neuen Flächenwidmungsplan" auszuarbeiten. Auf Grund erfolgter Einwendungen sei erst der dritte Entwurf einer abschließenden Beschlußfassung am 16. November 1993 zugeführt worden. Der "neue Flächenwidmungsplan" sei nach erfolgter Kundmachung seiner Genehmigung in der Kärntner Landeszeitung seit 17. Dezember 1993 wirksam.

Vor Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes vom November 1993 sei das Grundstück des Beschwerdeführers als Bauland-Kurgebiet festgelegt gewesen. Bereits in den Entwürfen zum "neuen Flächenwidmungsplan" sei das Grundstück als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen worden. Im Rahmen des Auflageverfahrens seien seitens des Beschwerdeführers Einwendungen erhoben worden. Der Ortsplaner habe in der diesbezüglichen Stellungnahme ausgeführt, daß es sich beim gegenständlichen Grundstück um eine riesige Waldparzelle handle, welche über keine Verkehrserschließung verfüge. Überdies stelle das Grundstück teilweise einen Steilhang dar, dessen Festlegung als Bauland-Kurgebiet negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwarten lasse. "Hinsichtlich des örtlichen Entwicklungskonzeptes ... sei die Anregung auf Beibehaltung der Baulandwidmung negativ zu beurteilen, zumal deshalb, weil gegenüber dem im Entwurf ausgewiesenen Ausmaß an Bauland kein zusätzlicher Bedarf bestehe."

Die Gemeinde Bad Kleinkirchheim habe bei Erstellung des "neuen Flächenwidmungsplanes" überdies angestrebt, den Anteil der Baulandreserven auf ein geringes Ausmaß zu beschränken. Demzufolge sollten im Sinne des örtlichen Entwicklungskonzeptes jene Grundflächen, die nach den Bestimmungen des §2 Gemeindeplanungsgesetz 1982 nicht bebaubar sind bzw. bei realistischer Einschätzung auch langfristig nicht bebaubar sein werden, in Grünland rückgewidmet werden. Auch habe das Fehlen eines Rodungsbescheides zur gegenständlichen Widmung beigetragen. Ebenso habe der Verfassungsgerichtshof ständig judiziert, daß die Absicht der Verringerung eines Baulandüberhanges in Anbetracht neuer legitimer planerischer Zielsetzungen einen an sich zulässigen Grund für eine Flächenwidmungsplanänderung bilde, sofern diese nach sachlichen Kriterien erfolge. Schließlich habe die belangte Behörde bereits bei Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung im Jahre 1993 keinen Zweifel daran gehegt, daß der Flächenwidmungsplan nach entsprechender Grundlagenforschung in einem ordnungsgemäßen Verfahren erstellt worden sei.

4. Die Gemeinde Bad Kleinkirchheim legte die Verordnungsakten vor und erstattete eine Stellungnahme, in welcher sie die Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplanes verteidigt.

Bis zur Erlassung des "neuen Flächenwidmungsplanes" im Jahre 1993 sei der Flächenwidmungsplan aus dem Jahre 1978 in Geltung gestanden, in welchem das Grundstück Nr. 109/14, KG St. Oswald, als Bauland-Kurgebiet ausgewiesen war.

Im Jahre 1990 sei ein sachverständiger Ortsplaner beauftragt worden, ein örtliches Entwicklungskonzept zu erstellen, welches vom Gemeinderat 1991 einstimmig beschlossen worden sei. In weiterer Folge sei der Sachverständige beauftragt worden, für das gesamte Gemeindegebiet einen "neuen Flächenwidmungsplan" auszuarbeiten. Bis zur Beschlußfassung des "neuen Flächenwidmungsplanes" im Jahre 1993 seien auf Grund zahlreicher Einwendungen drei Entwürfe notwendig gewesen. Jedoch sei bereits in jedem dieser Entwürfe die Parzelle des Beschwerdeführers als Grünland-Landwirtschaft eingetragen gewesen, zumal zum damaligen Zeitpunkt auch keine Rodungsbewilligung vorgelegen sei. Dieser Entwurf sei schließlich vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 16. November 1993 einstimmig verordnet und in weiterer Folge mit Bescheid der Kärntner Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt worden. Die Rodungsbewilligung für die Parzelle Nr. 109/14, KG St. Oswald, sei erst nach Verordnung des Flächenwidmungsplanes erteilt worden.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

Der Gerichtshof teilt die Bedenken des Beschwerdeführers ob der Gesetzmäßigkeit der im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bad Kleinkirchheim vom 16. November 1993 enthaltenen Grünlandwidmung der Liegenschaft Nr. 109/14, KG St. Oswald, nicht.

1. Wie der Verfassungsgerichtshof in VfSlg. 13306/1992 und 13354/1993 feststellte, müssen auch im Fall der Flächenwidmungsplanänderung durch gänzliche Neuerlassung eines Flächenwidmungsplanes für ein ganzes Gemeindegebiet die gesetzlichen Änderungsvoraussetzungen vorliegen.

Ganz offenkundig geht der Beschwerdeführer aber von einem falschen Sachverhalt aus, wenn er die Meinung vertritt, daß der Gemeinderat der Gemeinde Bad Kleinkirchheim den von ihm am 16. November 1993 beschlossenen Flächenwidmungsplan nicht als Änderung des vordem bestehenden Flächenwidmungsplanes vom 10. Oktober 1978 betrachtete. So lautet bereits in dem am 19. Dezember 1991 vom Gemeinderat einstimmig beschlossenen "örtlichen Entwicklungskonzept", in dessen Durchführung der neue Flächenwidmungsplan beschlossen wurde, unter Punkt 11. ("Prioritätenreihung und Kostenschätzung") die Z3: "Besiedlung:

Grundsätzliche Überarbeitung und Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes auf neuer Plangrundlage". Auch in der gemäß § 7 iVm. § 9 Abs 4 des Gemeindeplanungsgesetzes 1982, LGBl. Nr. 51 idF LGBl. Nr. 59/1992 (also in der hier anzuwendenden Fassung des Gemeindeplanungsgesetzes 1982 vor der Novelle LGBl. Nr. 105/1994), notwendigen Auflage des Flächenwidmungsplanentwurfes heißt es im Betreff: "Neuaufgabe des Flächenwidmungsplanes", um damit kundzutun, daß der bisher geltende, "alte" Flächenwidmungsplan vom 10. Oktober 1978 nach Maßgabe des mittlerweile beschlossenen "örtlichen Entwicklungskonzeptes" vom 19. Dezember 1991 teilweise zu ändern war und im übrigen der Übersichtlichkeit halber der gesamte Flächenwidmungsplan - auch soweit Flächenwidmungen unverändert blieben - neu beschlossen werden sollte.

Es kann sohin weder insgesamt von einer falschen, womöglich rechtswidrigen Annahme des Gemeinderates über die teilweise Änderung des "alten" Flächenwidmungsplanes durch Erlassung eines "neuen" Flächenwidmungsplanes (vom 16. November 1993) die Rede sein, noch - wie der Beschwerdeführer meint - von einer zweifelhaften Widmung des Grundstückes Nr. 109/14, KG St. Oswald, im neuen Flächenwidmungsplan. Wie dem dem Verfassungsgerichtshof vorliegenden Auszug aus der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 28. Juli 1993 zu entnehmen ist, wurde in jener Sitzung zwar die als "Umwidmung" im Gemeinderatsbeschuß bezeichnete Grünlandwidmung der Liegenschaft Nr. 109/14, KG St. Oswald, zurückgestellt. Eine neuerliche Veränderung des auf Grünlandwidmung lautenden Entwurfs, die im übrigen gemäß § 7 Abs 3 Gemeindeplanungsgesetz 1982 erst nach Auflage zur allgemeinen Einsicht vom Gemeinderat beschlossen hätte werden dürfen, erfolgte für das Grundstück Nr. 109/14, KG St. Oswald, jedoch nicht, mag sie auch nach Vorliegen einer Rodungsbewilligung in Aussicht genommen worden sein. Ohne weitere Auseinandersetzung zur Frage der Widmung jenes Grundstückes (des Beschwerdeführers) wurde der aufgelegte Flächenwidmungsplanentwurf schließlich zur Gänze vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 16. November 1993 beschlossen, ohne auf die am 28. Juli 1993 zurückgestellte Grünlandwidmung für das Grundstück des Beschwerdeführers noch einmal gesondert einzugehen.

Gegenteilige Erklärungen einzelner Mitglieder des Gemeinderates, auf die sich der Beschwerdeführer beruft, mögen sie auch in einer späteren Sitzung des Gemeinderates zu Protokoll gegeben worden sein, bilden keinen Grund, die Rechtswirksamkeit des Beschlusses über den Flächenwidmungsplan, auch soweit er sich auf das Grundstück Nr. 109/14, KG St. Oswald, bezieht und dafür die Grünlandwidmung festlegt, in Zweifel zu ziehen.

Da der Gemeinderat mit Verordnung vom 16. November 1993 den in der Anlage zur Verordnung zeichnerisch dargestellten Flächenwidmungsplan ausdrücklich für "erlassen" erklärte und damit auch die Grünlandwidmung des Grundstücks des Beschwerdeführers entsprechend dem aufgelegten Entwurf (§7 Abs3 Gemeindeplanungsgesetz 1982) beschloß, ist die verfahrensrechtliche Rüge des Beschwerdeführers am Zustandekommen der betreffenden Flächenwidmung nicht berechtigt.

2. Der Beschwerde ist aber auch der Erfolg zu versagen, soweit darin das Fehlen der materiellen Voraussetzungen für die Änderung der genannten Flächenwidmung von Bauland in Grünland behauptet wird.

Gemäß §9 Abs1 Gemeindeplanungsgesetz 1982 darf ein Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.

§9 Abs2 leg.cit. zufolge ist der Flächenwidmungsplan zu ändern, wenn dies durch die Aufstellung oder Änderung eines Entwicklungsprogrammes erforderlich wird oder wenn sich die für die örtliche Planung maßgebenden wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Verhältnisse wesentlich geändert haben.

Aus dem Gleichheitssatz ist nach Meinung des Verfassungsgerichtshofes (VfSlg.13282/1992, 14045/1995) ferner abzuleiten, daß die Auswahl der für eine Rückwidmung in Betracht kommenden Liegenschaften nach sachlichen Kriterien zu erfolgen hat, mag auch das Ziel der Verringerung des Baulandes in Anbetracht neuer, legitimer planerischer Zielsetzungen einen an sich zulässigen Grund für eine Flächenwidmungsplanänderung bilden. Das bedeutet aber, daß die für den jeweiligen Grundeigentümer mit einer Flächenwidmungsplanänderung einhergehende Beeinträchtigung seiner Nutzungsmöglichkeiten und (auch wirtschaftlichen) Interessen bei der Umwidmung nicht außer Betracht bleiben darf.

Wie von der belangten Behörde in ihrer Gegenschrift sowie von der Gemeinde Bad Kleinkirchheim in ihrer Stellungnahme ausgeführt wird, bildete den Anlaß für die Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes und demzufolge für die Änderung einzelner Widmungen das am 19. Dezember 1991 vom Gemeinderat beschlossene örtliche Entwicklungskonzept. Es kann hier dahingestellt bleiben, ob die Anpassung an ein mittlerweile erstelltes örtliches Entwicklungskonzept an sich bereits einen wichtigen Grund bildet, welcher die Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß §9 Abs1 Gemeindeplanungsgesetz 1982 rechtfertigt. Es bildet jedoch sowohl einen im Sinne der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (vgl. VfSlg. 13282/1992) sachlichen, ebenso wie einen im Sinne des Gesetzes wichtigen Grund, wenn die Siedlungsentwicklung eine Gemeinde dazu nötigt, in allzu großem Ausmaß ausgewiesene Baulandreserven zu reduzieren. Wie im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Bad Kleinkirchheim dargetan, waren im "alten" Flächenwidmungsplan Baulandreserven im Ausmaß von ca 39,4 ha ausgewiesen, von denen im Bezugszeitraum von 10 Jahren maximal 25 ha benötigt wurden. Das im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Bad Kleinkirchheim entworfene Siedlungsleitbild sieht daher eine deutliche Verminderung der Baulandreserven im Wege einer "Baulandbewertung" vor. Dazu kamen konkrete, auf das Grundstück des Beschwerdeführers bezogene Umstände, die trotz des wirtschaftlichen Interesses des Beschwerdeführers als Grundstückseigentümer an der Aufrechterhaltung der früheren Baulandwidmung die Rückwidmung gerade seines Grundstücks in Grünland als gerechtfertigt erscheinen ließen: wie der Ortsplaner in seiner Stellungnahme nämlich anführte, mangelt es dem betreffenden Grundstück infrastrukturell an der für Bauland notwendigen Verkehrserschließung, das Grundstück liegt teilweise an einem Steilhang, der dessen Bebauung erschwert, und es handelt sich um eine, wenn auch zum Teil bereits illegal gerodete Waldparzelle, deren Bebauung sich auf das Orts- und Landschaftsbild nach Meinung des Ortsplaners negativ auswirken würde.

Der Verfassungsgerichtshof vermag dem Gemeinderat daher nicht entgegenzutreten, wenn sich dieser ausgehend vom örtlichen Entwicklungskonzept, dessen Zielsetzungen als "wichtige Gründe" für eine Planänderung zu betrachten sind, der ortsplanerischen Stellungnahme anschloß, die Einwendungen des nunmehrigen Beschwerdeführers als Grundeigentümer bezüglich der Grünlandwidmung seiner Liegenschaft verwarf und deren Umwidmung von Bauland in Grünland entsprechend dem Entwurf des "neuen" Flächenwidmungsplanes beschloß.

3. Mit Rücksicht auf die angeführten Überlegungen ist die Umwidmung des Grundstücks Nr. 109/14, KG St. Oswald, weder gleichheitswidrig noch bildet sie einen verfassungswidrigen Eingriff in das Eigentumsrecht des Beschwerdeführers. Auch der in Vollzug der Grünlandwidmung ergangene, vom Beschwerdeführer angefochtene

Bescheid der belangten Behörde verletzt weder den Gleichheitssatz noch das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht des Beschwerdeführers auf Unversehrtheit seines Eigentums, liegt doch die dieses Eigentum beschränkende Grünlandwidmung wie oben dargestellt erweislich im öffentlichen Interesse.

Der Beschwerdeführer ist demzufolge durch den angefochtenen Bescheid weder in den von ihm in Anspruch genommenen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit vor dem Gesetz und auf Unversehrtheit seines Eigentums noch in sonstigen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten noch durch Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde war daher abzuweisen. Dies konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne mündliche Verhandlung entschieden werden.

#### **Schlagworte**

Raumordnung, Flächenwidmungsplan, Baurecht, Baubewilligung, Planungsakte Verfahren (Flächenwidmungsplan)

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1997:B3724.1995

#### **Dokumentnummer**

JFT\_10028795\_95B03724\_00

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

© 2026 JUSLINE

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

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