

# TE Vfgh Erkenntnis 2018/11/27 V50/2018

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.11.2018

## Index

L8000 Raumordnung

## Norm

B-VG Art139 Abs1 Z1

Raumplanungsg Bgld §12, §14, §19

Flächenwidmungsplan der Gemeinde Neustift an der Lafnitz vom 26.08.2005

## Leitsatz

Keine Gesetzwidrigkeit eines Flächenwidmungsplans betreffend die Umwidmung eines Grundstücks von "Grünland-landwirtschaftlich genutzte Fläche" in "Bauland-Wohngebiet" auf Grund ausreichender Grundlagenforschung

## Spruch

Der Antrag auf Aufhebung der Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Neustift an der Lafnitz vom 26. August 2005 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Verordnung des Gemeinderates vom 15. September 1972, Zahl: I-153/9-R-1972 in der Fassung der 7. Änderung), kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel am 27. Dezember 2005, im Hinblick auf die Umwidmung des Grundstückes Nr 545, Katastralgemeinde Neustift an der Lafnitz, wird, soweit sie das Grundstück Nr 545/22, Katastralgemeinde Neustift an der Lafnitz, betrifft, abgewiesen.

Im Übrigen wird der Antrag zurückgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe

### I. Antrag

Mit seinem auf Art139 Abs1 Z1 B-VG gestützten Antrag begehrt das Landesgericht Eisenstadt, die "Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Neustift an der Lafnitz vom 26.8.2005 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Verordnung des Gemeinderates vom 15.9.1972, Zahl: I-153/9-R-1972 in der Fassung der 7. Änderung), kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel am 27.12.2005, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als darin das Grundstück Nr 545, Katastralgemeinde Neustift an der Lafnitz, als Bauland-Wohngebiet gewidmet wurde", in eventu "als darin eine Teilfläche von 968 m<sup>2</sup> des Grundstückes Nr 545, Katastralgemeinde Neustift an der Lafnitz, nunmehr Grundstück Nr 545/22, Katastralgemeinde Neustift an der Lafnitz, als Bauland-Wohngebiet gewidmet wurde".

### II. Rechtslage

Die §§12, 14 und 19 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes ("Bgld RPG"), LGBl 18/1969, in der hier maßgeblichen Fassung LGBl 64/2000, lauteten wie folgt:

## "Flächenwidmungsplan

### §12

(1) Der Flächenwidmungsplan hat das Gemeindegebiet entsprechend den Gegebenheiten der Natur und unter Berücksichtigung der abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung der Gemeinde räumlich zu gliedern und Widmungsarten festzulegen.

(2) Bei der Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes ist auf für die örtliche Raumplanung bedeutsame Maßnahmen des Bundes, des Landes und benachbarter Gemeinden Bedacht zu nehmen.

(3) Der Flächenwidmungsplan besteht aus dem Wortlaut der Verordnung und der graphischen Darstellung. Außerdem können schriftliche Erläuterungen beigefügt werden, denen keine Rechtsverbindlichkeit zukommt.

(4) Die Landesregierung hat die Form der Flächenwidmungspläne, insbesondere die Maßstäbe der zeichnerischen Darstellungen und die Verwendung bestimmter Planzeichen, durch Verordnung zu regeln.

[...]

## Bauland

### §14

(1) Als Bauland sind nur solche Flächen vorzusehen, die sich auf Grund natürlicher Voraussetzungen für die Bebauung eignen und den voraussichtlichen Baulandbedarf der Gemeinde zu decken imstande sind. Gebiete, deren Erschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für die Wasserversorgung, die Abwässerbeseitigung, die Stromversorgung oder für den Verkehr erforderlich machen würde oder die sich wegen der Grundwasserverhältnisse, der Bodenverhältnisse oder der Hochwassergefahr für die Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden.

(2) Innerhalb des Baulandes können Flächen, deren widmungsgemäßer Verwendung zur Zeit der Planerstellung wegen mangelnder Erschließung öffentliche Interessen entgegenstehen, als Aufschließungsgebiete gekennzeichnet und, wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Erschließung zweckmäßig ist, in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden. Mängel in der Grundstücksstruktur, die einer geordneten und flächensparenden Bebauung und entsprechenden Erschließung entgegenstehen, sind durch Zusammenlegungsübereinkommen (§11 a Abs4) zu beseitigen.

(3) Im Bauland sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert auszuweisen: Wohngebiete, Dorfgebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete, Betriebsgebiete, gemischte Baugebiete, Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen.

a) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen (wie z. B. Garagen, Gartenhäuschen) bestimmt sind. Darüberhinaus ist die Errichtung von Einrichtungen und Betrieben zulässig, die der täglichen Versorgung und den wesentlichen sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Wohngebietes dienen (wie z. B. Bauten des Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes, Kindergärten, Kirchen, Schulen) und keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarn oder übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.

b) Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vornehmlich für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, im übrigen aber für Gebäude bestimmt sind, die den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Dorfgebietes dienen (Wohngebäude, Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe, Gebäude für den Fremdenverkehr, öffentliche Gebäude usw) und sich dem Charakter eines Dorfes anpassen.

c) Als Geschäftsgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorwiegend für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für Gebäude und Einrichtungen des Fremdenverkehrs, für Versammlungs- und Vergnügungsstätten, im übrigen aber für Wohngebäude bestimmt sind.

d) Als Industriegebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Betriebsgebäude und betriebliche Anlagen, im übrigen aber für die dazugehörigen Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie für den Betrieb notwendige Wohngebäude und Einrichtungen bestimmt sind. In Industriegebieten können Zonen ausgewiesen werden, die ausschließlich für Betriebe oder einzelne Arten von Betrieben bestimmt sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen.

e) Als Betriebsgebiete sind solche Flächen vorzusehen, in denen nur gewerbliche Betriebsanlagen sowie die betriebsnotwendigen Verwaltungs- und Wohngebäude und Lagerplätze errichtet werden dürfen, die keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Beeinträchtigung oder Belästigung der Nachbarn verursachen.

f) Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, auf denen

Z1 Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen und

Z2 sonstige Gebäude und Betriebsanlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dienen und keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen,

errichtet werden dürfen.

g) Als Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen sind solche Flächen vorzusehen, auf denen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für die Erholung der ansässigen Bevölkerung und der Fremden errichtet werden können, wie Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer), Ferienzentren, Wochenendhäuser, Ferienheime, Kuranstalten, Bäder, usw

[...]

Änderung des Flächenwidmungsplanes

§19

(1) Der Flächenwidmungsplan ist abzuändern, wenn dies infolge der Aufstellung oder Abänderung des Entwicklungsprogrammes oder der Vollziehung anderer Landesgesetze oder von Bundesgesetzen notwendig wird.

(2) Der Flächenwidmungsplan darf im übrigen nur abgeändert werden, wenn sich die Planungsgrundlagen infolge Auftretens neuer Tatsachen oder Planungsabsichten in der Gemeinde wesentlich geändert haben.

(3) Bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes ist auf die bestehende widmungsgemäße Nutzung der Grundflächen tunlichst Bedacht zu nehmen.

(4) Das Amt der Landesregierung ist von der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes unverzüglich, jedenfalls aber vor der Auflage unter Bekanntgabe der Änderungsgründe, in Kenntnis zu setzen. Im übrigen ist für das Verfahren §18 Abs2 bis 12 sinngemäß anzuwenden.

(5) Die Gemeinde kann die Tragung der Kosten, die im Rahmen einer Flächenwidmungsplanänderung entstehen, zum Gegenstand einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den betroffenen Grundeigentümern machen, wenn die Umwidmung im privaten Interesse gelegen ist."

III. Antragsvorbringen und Vorverfahren

1. Dem Antrag des Landesgerichtes Eisenstadt liegt eine amtschaftsrechtliche Klage zugrunde. Nach den Ausführungen des antragstellenden Gerichtes stellt sich der Sachverhalt wie folgt dar:

1.1. Mit Verordnung vom 26. August 2005, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel am 27. Dezember 2005, änderte der Gemeinderat der Gemeinde Neustift an der Lafnitz den Flächenwidmungsplan (Verordnung des Gemeinderates vom 15. September 1972, Zahl: I-153/9-R-1972 in der Fassung der 7. Änderung) insofern, als Grundstücke/Grundstücksteilflächen gemäß der Darstellung des Auflageplanes umgewidmet wurden. Laut dieser Darstellung wurde unter anderem das Grundstück Nr 545, Katastralgemeinde Neustift an der Lafnitz, von "Grünland-landwirtschaftlich genutzte Fläche" in "Bauland-Wohngebiet" umgewidmet.

1.2. Im Verfahren, das der Erlassung der Verordnung voranging, wurde zunächst eine Stellungnahme des Amtes der Burgenländischen Landesregierung, Landesamtsdirektion-Raumordnung, eingeholt, in der ausgeführt wurde, dass durch die geplante Umwidmung keine wesentliche Veränderung der Ortsstruktur zu erwarten sei. Der Stellungnahme des Amtssachverständigen für Landschaftsschutz war zu entnehmen, dass eine Umwidmung aus Sicht des Landschaftsschutzes positiv zu betrachten sei. Im Zuge der Erstellung des Auflageplanes gab es von Seiten des dafür zuständigen Sachverständigen keine Bedenken gegen die Eignung der Liegenschaft für die Bebauung, da das Grundstück keine Verwerfungen oder durchnässten Flächen zeigte, die von ihm befragten Personen – der Bürgermeister und der Eigentümer des Grundstückes Nr 545 – keine Umstände mitteilten, die mit der Gefahr von

Erbbewegungen verbunden gewesen wären, und auch die Höhengschichtpläne und Luftbilder aus seiner Sicht keine Indikatoren für Massebewegungen zeigten. Anschließend forderte das Amt der Burgenländischen Landesregierung, Landesamtsdirektion-Raumordnung, das Militärkommando Burgenland und die Hauptreferate für Sicherheits- und Umwelttechnik, für Anlagenrecht, Umweltschutz und Verkehr und für Wasser- und Abfallwirtschaft der Burgenländischen Landesregierung zu weiteren Stellungnahmen zur amtlichen Begutachtung auf, denen zufolge bei Berücksichtigung gewisser Bedingungen eine Umwidmung ebenfalls positiv zu betrachten sei.

1.3. Der Kläger im Amtshaftungsverfahren erwarb am 21. Juni 2001 eine, nach Durchführung eines Teilungsplanes als Grundstück Nr 545/22 erfasste, Teilfläche von 968 m<sup>2</sup> des ursprünglichen Grundstückes Nr 545 und errichtete darauf ein Einfamilienhaus. Auf diesem, in Hanglage befindlichen, Grundstück Nr 545/22 fanden nach Errichtung des Hauses Erdbewegungen statt, wobei nicht feststellbar sei, ob es sich dabei um ein lokales, kleinräumiges Böschungsversagen oder um eine umfangreichere Hangbewegung wegen des Vorhandenseins eines Kriechhanges handle und das Grundstück zur Bebauung ungeeignet sei.

Der Kläger im Amtshaftungsverfahren wirft der verordnungserlassenden Behörde eine rechtswidrige Umwidmung vor. Die Gemeinde Neustift an der Lafnitz wäre zur Durchführung einer Grundlagenforschung hinsichtlich der Eignung des Grundes für die Bebauung verpflichtet gewesen, zumal es bereits zuvor am angrenzenden Grundstück zu Erdbewegungen gekommen und dieser Umstand dem Ordnungsgeber bekannt gewesen sei.

2. Das Landesgericht Eisenstadt legt den Sachverhalt des bei ihm anhängigen Verfahrens sowie die Bedenken, die es zur Antragstellung beim Verfassungsgerichtshof bestimmt haben, wie folgt dar (ohne Hervorhebungen im Original):

#### "I. Sachverhalt

Mit Verordnung vom 26.8.2005, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel am 27.12.2005, änderte der Gemeinderat der Gemeinde Neustift an der Lafnitz den Flächenwidmungsplan (Verordnung des Gemeinderates vom 15.9.1972, Zahl: I-153/9-R-1972 in der Fassung der 7. Änderung) insofern, als Grundstücke/Grundstücksteilflächen gemäß der Darstellung in den Plänen des [Sachverständigen] umgewidmet wurden. Laut dieser Darstellung wurde unter anderem das Grundstück Nr 545, Katastralgemeinde Neustift an der Lafnitz, von 'Grünland - landwirtschaftlich genutzte Fläche' in 'Bauland-Wohngebiet' umgewidmet.

Dem Erlass dieser Verordnung war folgendes Verfahren vorangegangen:

Mit Schreiben vom 30.7.2002 an das Amt der Burgenländischen Landesregierung, Landesamtsdirektion-Raumordnung, teilte der Bürgermeister der Gemeinde Neustift an der Lafnitz mit, dass in der Gemeinde eine große Nachfrage an Bauplätzen bestehe und die Eigentümer einer (unter anderem das Grundstück Nr 545 beinhaltenden) Liegenschaft mit einer Umwidmung einverstanden wären. Er ersuchte um Besichtigung.

Mit Schreiben vom 16.9.2002 gab das Amt der Burgenländischen Landesregierung, Landesamtsdirektion-Raumordnung, eine Stellungnahme ab. In dieser wurde ausgeführt, dass durch die geplante Umwidmung keine wesentliche Veränderung der Ortsstruktur zu erwarten sei. Aufgrund der Lage auf einem Geländerücken sollte jedoch durch einen Sachverständigen geprüft werden, ob eine Baulandwidmung 'aus Sicht des Landschaftsschutzes möglich' sei. Die Verkehrserschließung sei bereits gegeben. Es sei abzuklären, ob hinsichtlich einer bestehenden Stromleitung Bedenken bestünden, außerdem sei der Bereich der bestehenden Gasfernleitung von jeder Umwidmung freizuhalten. Ein ausreichender Sicherheitsabstand zu einer nahegelegenen Sandgrube sei einzuhalten. Zur Frage, ob die in Aussicht genommenen Flächen sich aufgrund der natürlichen Voraussetzungen, insbesondere der Bodenverhältnisse, zur Bebauung eigneten, wurde nicht Stellung genommen.

In seiner Stellungnahme vom 28.10.2002 führte der Amtssachverständige für Landschaftsschutz aus, dass die betroffenen Grund[s]tücke außerhalb eines Land- oder Naturschutzgebietes lägen und eine wesentliche Änderung der Ortsstruktur nicht zu erwarten sei. Aus Sicht des Landschaftsschutzes sei eine Umwidmung positiv zu betrachten.

In seiner Sitzung vom 28.3.2003 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Neustift an der Lafnitz das Vorhaben, den Flächenwidmungsplan durch Umwidmung unter anderem des Grundstücks Nr 545 abzuändern.

Mit der Erstellung des Auflageplans und des Erläuterungsberichtes wurde [der Sachverständige] beauftragt. Dieser hatte keine Bedenken gegen die Eignung der Liegenschaft für die Bebauung, da das Grundstück keine Verwerfungen oder durchnässten Flächen zeigte, die von ihm befragten Personen - der Bürgermeister und der Eigentümer des Grundstücks Nr 545 - keine Umstände mitteilten, die mit der Gefahr von Erdbewegungen verbunden gewesen wären,

und auch die Höhengschichtpläne und Luftbilder aus seiner Sicht keine Indikatoren für Massebewegungen zeigten. In den von ihm für die Gemeinde erstellten Urkunden findet sich keine Auseinandersetzung mit der Frage, ob die in Aussicht genommenen Flächen sich aufgrund der natürlichen Voraussetzungen, insbesondere der Bodenverhältnisse, zur Bebauung eignen.

Am 6.7.2005 legte die Gemeinde die Plandarstellung und den Erläuterungsbericht dem Amt der Burgenländischen Landesregierung, Landesamtsdirektion-Raumordnung, zur amtlichen Begutachtung vor. Die Auflage des Entwurfes des zur Änderung des Flächenwidmungsplanes vom 8.6.2005 bis 5.8.2005 wurde durch Anschlag an der Amtstafel während dieses Zeitraums kundgemacht.

Über Aufforderung des Amtes der Burgenländischen Landesregierung, Landesamtsdirektion-Raumordnung, erstatteten das Militärkommando Burgenland und die Hauptreferate für Sicherheits- und Umwelttechnik, für Anlagenrecht, Umweltschutz und Verkehr und für Wasser- und Abfallwirtschaft des Amtes der Burgenländischen Landesregierung Stellungnahmen, die sämtlich keine Auseinandersetzung mit der Frage enthielten, ob die in Aussicht genommen[en] Flächen sich aufgrund der natürlichen Voraussetzungen, insbesondere der Bodenverhältnisse, zur Bebauung eignen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neustift an der Lafnitz erließ daraufhin die Verordnung zur Änderung des Flächenwidmungsplans. In ihrer Sitzung vom 13.12.2005, Zahl: LAD-RO-3441/59-2005 beschloss die Burgenländische Landesregierung die Genehmigung dieser Verordnung.

Mit Kaufvertrag vom 21.6.2001 erwarb [der Kläger im Amtshaftungsverfahren] eine nach Durchführung eines Teilungsplanes als Grundstück Nr 545/22 erfasste Teilfläche von 968 m<sup>2</sup> des ursprünglichen Grundstücks Nr 545 und errichtete darauf ein Einfamilienhaus.

Dieses Grundstück Nr 545/22 befindet sich in Hanglage. Auf diesem Grundstück fanden nach Errichtung des Hauses Erdbewegungen statt. Es kann nicht festgestellt werden, ob es sich dabei um ein lokales, kleinräumiges Böschungsversagen oder um eine umfangreichere Hangbewegung wegen des Vorhandenseins eines Kriechhangs handelt. Hinweise darauf, dass es sich um einen Kriechhang handeln könnte, sind derzeit gegeben. Es kann damit nicht festgestellt werden, ob das Grundstück zur Bebauung geeignet ist.

Eine Befragung der Eigentümer des unterhalb des Grundstücks Nr 545/22 gelegenen Grundstücks Nr 543 hätte bereits vor der Umwidmung ergeben, dass auf dem letztgenannten Grundstück Bewegungen in der Form stattfanden, dass bestehende Plateaus ihre Lage immer wieder veränderten. Diese Information hätte es aus fachlicher Sicht erforderlich gemacht, geo-mechanische Untersuchungen vorzunehmen, um eine Aussage über die Eignung des Grundes zur Bebauung treffen zu können. Es ist möglich, dass solche Untersuchungen ergeben hätten, dass die Eignung des Grundes zur Bebauung nicht festgestellt werden könne. Andere Hinweise als die Wahrnehmungen der Eigentümer der Nachbarliegenschaft gab es zu einem möglichen Vorliegen eines Kriechhangs aus fachlicher Sicht nicht. Dem Bürgermeister der Gemeinde Neustift an der Lafnitz war bereits vor Beginn des Umwidmungsverfahrens von den Eigentümern des Grundstücks Nr 543 erzählt worden, dass in den 1970er Jahren dort nicht näher definierte Er[d]bewegungen stattgefunden hätten.

Mit der am 19.8.2016 eingebrachten Klage macht der Kläger [...] die Kosten des Erwerbs der Liegenschaft und die Differenz zwischen den von ihm aufgewendeten Baukosten und dem aufgrund der Geländebewegung reduzierten Wertes der Liegenschaft als auf Amtshaftung gegründeten Schadenersatzanspruch gegen die Gemeinde Neustift an der Lafnitz geltend. Er begründet seinen Anspruch unter anderem damit, dass die Widmung des Grundstücks Nr 545/22 als Bauland-Wohngebiet rechtswidrig erfolgt sei. Die beklagte Gemeinde sei ihrer Nachforschungspflicht zur Geeignetheit des Grundes für die Bebauung nicht nachgekommen, da das Flächenwidmungsverfahren jegliche Grundlagenforschung über diese Baulandvoraussetzung vermissen habe lassen, statt sich Gewissheit über das Vorliegen oder Nichtvorliegen eines rutschenden Geländes zu verschaffen.

## II. Präjudizialität

Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes erfasst der Schutzzweck von Raumordnungsgesetzen die subjektiv-öffentlichen Rechte der Liegenschaftseigentümer und ihrer Rechtsnachfolger. Flächenwidmungspläne sind für die Frage der Bebaubarkeit einer Liegenschaft von entscheidender Bedeutung und ihr Inhalt die wichtigste

Grundlage für alle wirtschaftlichen Dispositionen, die mit dem Kauf und der Bebauung von Grundstücken verknüpft sind (RIS-Justiz RS0121624).

Die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Neustift an der Lafnitz vom 26.8.2005 hat daher unmittelbar in die Rechte des Klägers eingegriffen. Da der Kläger die Rechtswidrigkeit der Umwidmung des von ihm erworbenen und bebauten Grundstücks sowie das schuldhafte Verhalten der Organe der Gemeinde behauptet, ist die Verordnung präjudiziell für den gegenständlichen Rechtsstreit.

Gemäß §11 Abs3 AHG, Art89 B-VG hat das Amtshaftungsgericht, wenn es gegen die Anwendung einer Verordnung aus dem Grund der Gesetzwidrigkeit Bedenken hat, den Antrag auf Aufhebung dieser Rechtsvorschrift beim Verfassungsgerichtshof zu stellen.

### III. Darlegung der Bedenken

[...]

Jeder Änderung eines Flächenwidmungsplanes hat eine Grundlagenforschung voranzugehen. Diese hat nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes in allgemeinen Überlegungen zu bestehen, welche die Grundlage für die jeweilige Planungsentscheidung hinsichtlich der von der Umwidmung konkret betroffenen Flächen bilden und als solche auch erkennbar und nachvollziehbar sind. Eine solche Grundlagenforschung ist auch im Vorfeld der Änderung eines bestehenden Flächenwidmungsplanes vorzunehmen.

Aus dem Inhalt des Verwaltungsaktes der beklagten Gemeinde ergibt sich keine wie immer geartete Auseinandersetzung mit der Frage, ob das in Hanglage befindliche Grundstück nach seinen Bodenverhältnissen zur Bebauung geeignet sei oder nicht. Überlegungen des mit der planerischen Darstellung der Änderung des Flächenwidmungsplanes betrauten Sachverständigen zur Geeignetheit der Fläche für eine Bebauung haben in den Akt nicht Eingang gefunden und waren daher als solche für den Gemeinderat weder erkennbar noch nachvollziehbar. Damit war auch nicht erkennbar, auf welche Grundlagen sich eine allfällig implizite Bejahung dieser Frage durch den Sachverständigen stützte.

Zudem legten bereits die Hanglage des Grundstücks als solche und die Mitteilung von Erdbewegungen auf dem darunterliegenden Grundstück nahe, dass die Frage der Eignung zur Bebauung überprüfenswert war, bevor es zu einer Umwidmung kam. Bei Berücksichtigung dieses Umstandes hätten einfache Ermittlungen, nämlich die Befragung der Anrainer des von der geplanten Umwidmung des Grundstückes, Hinweise darauf ergeben, dass die Bebaubarkeit nicht ohne nähere Untersuchungen bejaht werden könne. Dass solche Ermittlungen und daran anschließende Untersuchungen nicht durchgeführt wurden, begründet ebenfalls die Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der Änderung des Flächenwidmungsplanes."

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Neustift an der Lafnitz legte die Akten betreffend das Zustandekommen der angefochtenen Verordnung vor und erstattete eine Äußerung, in der den im Antrag erhobenen Bedenken wie folgt entgegengetreten wird (ohne die Hervorhebungen im Original):

"[...]

3. Zu den dargelegten Bedenken des antragstellenden Gerichts:

Der VfGH erachtet sich in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit einer Verordnung nach Art139 B-VG als auf die Erörterung der geltend gemachten Bedenken beschränkt (vgl VfSlg 11.580/1987, 14.044/1995, 16.674/2002, 19.907/2014), sodass er ausschließlich beurteilt, ob die Verordnung aus den in der Begründung des Antrags dargelegten Gründen gesetzwidrig ist (VfSlg 15.644/1999, 17.222/2004).

Aus Sicht des Gemeinderates der Gemeinde Neustift an der Lafnitz sind die nachfolgend wiedergegebenen Umstände geeignet, die Unbegründetheit des gerichtlichen Antrags darzulegen.

3.1. Entgegen der Ansicht des antragstellenden Gerichts weist schon der von ihm selbst in Punkt I. der Antragsbegründung wiedergegebene Sachverhalt eine ausreichende Grundlagenforschung aus. Nach den Darstellungen des Gerichts hatte der im Umwidmungsverfahren beigezogene Sachverständige [...] keine Bedenken gegen die Eignung der Liegenschaft für die Bebauung, da das Grundstück keine Verwerfungen oder durchnässten

Flächen zeigte, die von ihm befragten Personen – der Bürgermeister und der Eigentümer des Grundstücks Nr 545 – keine Umstände mitteilten, die mit der Gefahr von Erdbewegungen verbunden gewesen wären und auch die Höhenschichtpläne und Luftbilder aus seiner Sicht keine Indikatoren für Massebewegungen zeigten.

Das Gericht beanstandet in diesem Zusammenhang offenbar, dass die vom VfGH in seiner bisherigen Rechtsprechung geforderten allgemeinen Überlegungen zur Planungsentscheidung (etwa VfSlg 14.537/1996, 19.075/2010 u.a.) zunächst durch den von der Gemeinde beigezogenen Sachverständigen angestellt wurden; allerdings vertritt der Gemeinderat der Gemeinde Neustift an der Lafnitz in diesem Zusammenhang die Auffassung, dass es geradezu erforderlich war, fachliche Überlegungen durch einen befugten Sachverständigen anstellen zu lassen und diese Überlegungen nicht nur auf der Ebene der Gemeindeorgane allein stattfinden zu lassen.

3.2. Die vom beigezogenen Sachverständigen erstellten Planunterlagen und der Erläuterungsbericht wiesen aus, dass von ihm keine Bedenken gegen die Umwidmung gehegt wurden. Vor diesem Hintergrund und dem Hintergrund der Stellungnahmen der Amtssachverständigen und Abteilungen des Amtes der Burgenländischen Landesregierung sowie der \*\*\*\*\* bestand keine Indikation für den Gemeinderat der Gemeinde Neustift an der Lafnitz, an der Baulandeignung der umzuwidmenden Grundstücke zu zweifeln.

Das trifft im Übrigen auch nach wie vor zu, was aufgrund der nachfolgend darzustellenden Ergebnisse des zivilgerichtlichen Verfahrens begründet werden kann.

3.3. Das antragstellende Gericht unterliegt bei der Darlegung seiner Bedenken (Punkt III.) auch einem maßgeblichen Irrtum, wenn es unter anderem die Hanglage des Grundstücks als solche und eine Mitteilung über Erdbewegungen auf einem darunter liegenden Grundstück (gemeint unter den umzuwidmenden Grundstücken) als Anlass für die Gemeinde sah, die Bodenbeschaffenheit vertieft überprüfen zu lassen.

Dieser Irrtum folgt offenbar einem Missverständnis des antragstellenden Gerichts in Bezug auf die im zivilgerichtlichen Verfahren eingeholten bodenmechanischen Gutachten und deren mündliche Erörterungen.

Dazu ist Folgendes aus dem Akt 3 Cg 86/16p des Landesgerichtes Eisenstadt hervorzuheben:

Die Hanglage des Grundstücks allein wurde vom von der Gemeinde im Rahmen der Umwidmung beigezogenen Sachverständigen gerade nicht als Indikator für eine vertiefte und aufwendige Bodenbeschaffenheitsprüfung angesehen und das antragstellende Gericht übersieht möglicher Weise, dass diese Ansicht durch das im zivilgerichtlichen Verfahren eingeholte bodenmechanische Gutachten unterstützt wird.

Auf Seite 16 seines Gutachtens (ON 38 des vorgenannten Aktes) verfasste der Sachverständige [...] eine Tabelle mit Indikatoren, die im Allgemeinen für einen Kriechhang sprechen und gerade die Neigung eines Hanges wird nur im Zusammenhang mit sehr ungünstigen Grundwasserverhältnissen als ein solcher Indikator angesehen. Einen Hinweis auf solch extrem ungünstige Grundwasserverhältnisse gab es allerdings im Zeitraum der Umwidmung nicht und gibt es auch heute nicht.

Die Ergebnisse des im zivilgerichtlichen Verfahren nun eingeholten Sachverständigengutachtens decken sich dazu völlig mit den Konstatierungen des von der Gemeinde im Umwidmungsverfahren beigezogenen Sachverständigen.

Aus diesen (nun übereinstimmenden) Konstatierungen ergab sich in der Phase der Umwidmung nicht der geringste Anlass, die jetzt vom antragstellenden Gericht vermissten Detailuntersuchungen, die im Übrigen nach dem Inhalt des im zivilgerichtlichen Verfahren erstatteten Sachverständigengutachten umfangreich und langfristig – mehrere Jahre – erforderlich wären, vorzunehmen.

[...]

3.4. Auch die vom antragstellenden Gericht im Weiteren dargelegten Erzählungen dritter Personen über Erdbewegungen auf einem anderen Grundstück vermögen bei Betrachtung der ausführlichen Erläuterungen des im Verfahren beigezogenen Sachverständigen die antragstellerischen Bedenken nicht zu tragen.

Im Rahmen der mündlichen Gutachtenserörterung vom 10.1.2018 im zivilgerichtlichen Verfahren erläuterte der Sachverständige (Protokollseite 6, letzter Absatz), dass er zu ersten Untersuchungen geraten hätte, wenn es Hinweise gegeben hätte. Solche Hinweise ergaben sich aber – mit einer Ausnahme, auf die im folgenden Absatz einzugehen ist –

weder für den im zivilgerichtlichen beigezogenen Sachverständigen [...], der ebenso Lichtbilder und Orthofotos studiert und das Gelände verglichen hatte, noch für den im Rahmen der Umwidmung beigezogenen Sachverständigen [...] (dazu etwa dessen Einvernahme als Zeuge vom 10.01.2018, Protokollseite 2 ff).

Tatsächlich spricht der Sachverständige [...] im zivilgerichtlichen Verfahren dann auch von einem einzigen Hinweis, der die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen für ihn begründet hätte. Konkret führt der Sachverständige die Aussage eines im zivilgerichtlichen Verfahren vernommenen Zeugen [...] für diese Ansicht ins Treffen.

Das antragstellende Gericht übersieht allerdings bei der Darlegung seiner Bedenken, dass der Zeuge [...] selbst aus Anlass seiner Einvernahme in einer Verhandlung vom 23.2.2017 vor dem Landesgericht Eisenstadt angegeben hatte, mit jemandem von der Gemeinde über Erdbewegungen, zu deren Intensität er ohnedies nichts sagen konnte, nicht geredet zu haben.

Der Zeuge gab an, lediglich mit dem Kläger vor ein paar Monaten (Anm. der Schriftsatzverfasser: gemeint vor seiner Einvernahme vor dem Zivilgericht) über dieses Thema gesprochen zu haben.

[...]

Die behaupteten Wahrnehmungen/Angaben des Zeugen [...] waren dem Gemeinderat der Gemeinde Neustift an der Lafnitz bis zur Einvernahme dieses Zeugen im Jahr 2018 unbekannt.

Die Erzählungen dritter Personen über eine Rutschung auf einem anderen Grundstück, die das antragstellende Gericht im Rahmen der Bedenkendarlegung aufgreift, waren aus Sicht des im Verfahren beigezogenen Bodenmechanikers demgegenüber gerade kein Indikator für eine vertiefte Bodenuntersuchung.

3.5. Damit erweist sich aber, dass die vom antragstellenden Gericht ins Treffen geführten Faktoren der bloßen Hanglage und einer Erzählung über eine Rutschung an ganz anderer Stelle als der umzuwidmenden Grundstücke selbst für den nun im zivilgerichtlichen Verfahren beigezogenen Sachverständigen kein Grund für vertiefte Untersuchungen gewesen wären.

Das Fehlen solcher vertiefter Untersuchungen ist dem Gemeinderat der Gemeinde Neustift an der Lafnitz nicht vorwerfbar. Dieses Fehlen macht auch die abgeführte Grundlagenforschung nicht unzureichend und es führt daher auch nicht zur Gesetzwidrigkeit der Verordnung.

3.6. Somit ist dem antragstellenden Gericht schließlich zu entgegnen, dass die Bestimmung des §14 Abs1 BGld RPIG einer Widmung der gegenständlichen Grundstücke als Bauland nur dann und insoweit entgegen gestanden wäre, wenn diese Grundstücke auf Grund einer bestimmten Gefährdungslage – von vornherein und abstrakt betrachtet – in jedem Fall für jegliche Bebauung ungeeignet gewesen wären (dazu vgl etwa VfSlg 19.907/2014).

Davon kann indes im vorliegenden Fall keine Rede sein, zumal auf anderen Flächen des 2005 umgewidmeten Grundstücks andere Baulichkeiten errichtet wurden, die dort (von den vom Kläger im zivilgerichtlichen Verfahren angegebenen Problemen) völlig unbeeinträchtigt stehen.

In diesem Zusammenhang sieht sich der Gemeinderat der Gemeinde Neustift an der Lafnitz auch veranlasst, seine schon im Verfahren 3 Cg 86/16p des Landesgerichtes Eisenstadt vorgetragene Ansicht, dass der Amtshaftungskläger und die von ihm bei Errichtung der Einfriedungsmauer beigezogenen Professionisten auf statische Erfordernisse dieser Mauer ebenso wenig Bedacht genommen hatten, wie auf das Erfordernis einer sach- und fachgerechten Drainagierung dieser Mauer, zu wiederholen.

Ein vom Amtshaftungskläger beigezogener geotechnischer Sachverständiger [...] hatte in einem Aktenvermerk vom 20.08.2013 das Zusammenwirken von Erddruck und Wasserdruck für von ihm wahrgenommene horizontale Kriechbewegungen der Hinterfüllung des klägerischen Grundstücks in Richtung Gartenmauer erläutert und die Anlegung von Entwässerungsgräben empfohlen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neustift an der Lafnitz hält daher an seiner Ansicht fest, dass nicht ausreichend fachmännische Baumaßnahmen der von ihm beigezogenen Professionisten bei Errichtung der Gartenmauer für ein allfälliges lokales Böschungsversagen auf seinem Grundstück verantwortlich sind.

[...]"



4. Die Burgenländische Landesregierung erstattete eine Äußerung, in der dem Antrag Folgendes entgegengehalten wird (ohne die Hervorhebungen im Original):

"1. Zur behaupteten Verfassungswidrigkeit der Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Neustift an der Lafnitz vom 26.8.2005 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes

#### 1.1 Allgemeines

Die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Neustift an der Lafnitz vom 26.8.2005 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Verordnung des Gemeinderates vom 15.9.1972, Zahl: 1-153/9-R-1972 in der Fassung der 7. Änderung), kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel am 27.12.2005, lautet wie folgt:

#### 'VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde NEUSTIFT an der LAFNITZ vom 26. August 2005 mit der der Flächenwidmungsplan geändert wird (8. Änderung, digitale Neudarstellung)

Aufgrund des §19 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBINr 18/1969, in der geltenden Fassung, wird verordnet:

#### §1

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Neustift an der Lafnitz (Verordnung des Gemeinderates vom 15.09.1972, Zahl: 1-153/9-R-1972 in der Fassung der 7. Änderung) wird insofern geändert, als die Grundstücke/Grundstücksteilflächen gemäß der Darstellung in den beiliegenden Plänen ([Sachverständige]) umgewidmet werden.

#### §2

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

[...]

Der Kläger im Ursprungsverfahren behauptet eine Verfassungswidrigkeit dieser Verordnung insbesondere unter Berufung darauf, dass die Widmung des Grundstückes Nr 545/22 als Bauland-Wohngebiet rechtswidrig erfolgt und die beklagte Gemeinde ihrer Nachforschungspflicht zur Geeignetheit des Grundes für die Bebauung nicht nachgekommen sei. Die durch den Kläger vorgebrachten Bedenken sind jedoch nicht begründet.

1.2 Zur Frage des Vorliegens der natürlichen Voraussetzung für die Eignung zur Bebauung gemäß §14 Burgenländisches Raumplanungsgesetz:

Bei der Frage nach der 'Eignung einer Fläche für eine Bebauung auf Grund der natürlichen Voraussetzungen' iSd §14 Burgenländisches Raumplanungsgesetz kommt es auf die örtlichen Gegebenheiten wie insb. Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand, Hanglage, Kleinklima, Immissionsbelastung und die damit zusammenhängenden Gefährdungen durch Hochwasser, Steinschlag, Muren etc. an (vgl W. Pallitsch/ Ph. Pallitsch/ W. Kleewein, Burgenländisches Baurecht (2017), 919).

Nicht zu berücksichtigen sind alleine aufgrund des Wortlautes des §14 Burgenländisches Raumplanungsgesetz daher allfällige mechanische Eingriffe durch den Menschen (Erdabtragungen, Versickerungen, Holzschlägerungen, Bautätigkeiten usw) – unabhängig ob auf der Widmungsfläche selbst oder einer nahegelegenen Fläche. Ebenso wenig können nicht vorhersehbare Ereignisse aufgrund höherer Gewalt (Unwetter, langer dauerhafter Regen usw) berücksichtigt werden.

Da eine Flächenwidmung nicht projektbezogen erfolgt, sondern die Flächenwidmung lediglich den Maßstab für künftige, zulässige Nutzungen darstellt, können ebenso keine konkreten Projekte und geplanten Maßnahmen berücksichtigt werden.

Die Gesetzesbestimmung steht einer Widmung einer Fläche als Bauland daher nur dann und insoweit entgegen, wenn bzw als eine Grundfläche auf Grund einer bestimmten Gefährdungslage – von vornherein und abstrakt betrachtet – in jedem Fall für jegliche Bebauung ungeeignet ist (vgl VfGH V53/2012 VfSlg 19.907).

Der VfGH geht davon aus, dass, wenn der Flächenwidmungsplan für ein Grundstück die Widmung 'Bauland' vorsieht, daraus kein Recht auf jegliche Bebauung abgeleitet werden kann. Die konkrete Bebaubarkeit einer Grundfläche hängt jedenfalls noch von der bescheidmäßigen Entscheidung der zuständigen Behörde ab. Die Entscheidung über die Bebaubarkeit wird somit idR erst auf der individuell-konkreten Ebene durch die zuständige Verwaltungsbehörde je nach der Eignung des Baugrundstückes und dem konkreten Projekt getroffen. Liegt somit hinsichtlich einer Grundfläche eine Gefährdungslage vor, der auf individuell-konkreter Ebene im Rahmen der Erteilung der – baurechtlichen, gewerberechtlichen, wasserrechtlichen oder sonstigen behördlichen – Bewilligung des konkreten Projektes begegnet werden kann, ist nicht davon auszugehen, dass eine Fläche von vornherein und in jedem Fall für die Bebauung ungeeignet und damit die Widmung als Bauland ausgeschlossen ist (vgl VfGH V53/2012 VfSlg 19.907).

Die Widmung einer Grundfläche als Bauland lässt daher auch nicht den Schluss zu, dass auf dieser Fläche jedenfalls und ohne weitere Prüfung im Einzelfall gefahrlos gebaut werden kann. Ob bei der Realisierung eines Bauprojektes bestimmte, aus der Beschaffenheit der Baufläche herrührende Gefahren schlagend werden können und wie diesen Gefahren allenfalls zu begegnen ist – sei es durch Nichterteilung der Bewilligung oder durch die Vorschreibung entsprechender Auflagen oder Bedingungen – ist Inhalt des jeweiligen Bewilligungsverfahrens und nicht auf Ebene der Flächenwidmung abschließend zu beurteilen (vgl VfGH V53/2012 VfSlg 19.907).

Im Ergebnis ist, wenn auch nur die geringst mögliche Art von (widmungskonformer) Bebauung auf einer Fläche möglich ist – und sei es durch Vorschreibung entsprechender Auflagen oder Bedingungen im nachfolgenden materienrechtlichen Verfahren - diese Fläche im Sinne des §14 Burgenländisches Raumplanungsgesetz grundsätzlich zur Bebauung geeignet.

Im gegenständlichen Verfahren wurde die Frage der grundsätzlichen Eignung der Fläche zur Bebauung aufgrund ihrer natürlichen Voraussetzungen auf Ebene des vom Wortlaut des §14 Burgenländisches Raumplanungsgesetz geforderten (und vom VfGH zwischenzeitlich mit dem weiter oben zitierten Erkenntnis V53/2012 bestätigten) abstrakten Maßstabs thematisiert (siehe dazu beispielsweise auch die Stellungnahme der damaligen Abteilung 9, Abfall- und Wasserwirtschaft – näheres dazu siehe unten 1.3) und ein Grund, weshalb sich die Fläche zu jeglicher Art von (der geplanten Widmung entsprechenden) Bebauung nicht eignen soll, nicht festgestellt.

Dem ist außerdem hinzuzufügen, dass aus geotechnischer Sicht grundsätzlich jede Fläche bebaubar wäre. Abhängig vom konkreten Bauvorhaben, den Untergrundverhältnissen und allenfalls zwischenzeitlich erfolgten mechanischen Maßnahmen (siehe oben) ist bloß die Setzung entsprechender – zusätzlicher – (baulicher) Maßnahmen, die zur Absicherung des Bodens, zur Absicherung der geplanten Baulichkeit oder zur Minimierung des Risikos von Massenbewegungen dienen, erforderlich. Ebenso kann grundsätzlich jede Hanglage, unabhängig von ihrer Steilheit, zu Massenbewegungen führen.

Auch dies lässt folgern und unterstreicht die vertretene Rechtsansicht auch in praktischer Hinsicht, dass die Prüfung, ob und wenn ja, welche konkreten Maßnahmen zur Verhinderung einer Hangrutschung zu setzen sind, eben nicht auf Ebene der Umwidmung erfolgen kann (und soll), sondern in den nachfolgenden Verfahren abhängig vom konkret geplanten Projekt durchzuführen ist.

### 1.3 Zum gegenständlichen Verfahren:

Mit Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Neustift an der Lafnitz vom 26.08.2005 erfolgte die 8. Änderung des Flächenwidmungsplanes. Die Änderung stellt gleichzeitig die Ursprungsfassung des Digitalen Flächenwidmungsplanes dar. Die Verordnung des Gemeinderates wurde mit Antrag vom 29.09.2005 der Burgenländischen Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorgelegt.

Der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung ging ein Verfahren gemäß den Bestimmungen des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl Nr 18/1969, in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 7/2005, voraus. Dementsprechend wurde die Absicht der geplanten Änderung mit Schreiben der Gemeinde vom 06.07.2005 (unter Verweis auf bereits ergangene Vorkorrespondenzen im Jahr 2003) unter Bekanntgabe der Änderungsgründe mitgeteilt. Dem Schreiben waren auch die Kundmachung der öffentlichen Auflage, ein Erläuterungsbericht über den öffentlich kundgemachten Entwurf der Flächenwidmungsplanänderung, ein Planausschnitt der Änderungsfälle und eine Stellungnahme des Amtssachverständigen für Landschaftsschutz aus dem Jahr 2002 beigegeben.

Im Zuge des aufsichtsbehördlichen Verfahrens wird das Vorliegen sämtlicher rechtlichen und fachlichen

Voraussetzungen im Hinblick auf die geplante Flächenwidmungsplanänderung sowie die einzelnen Änderungsbegehren geprüft. Entsprechend dem damaligen (und mittlerweile auch gesetzlich verankerten) Usus erfolgte die aufsichtsbehördliche Ermittlungstätigkeit im Sinne der Effizienz und Wirtschaftlichkeit bereits vor Vorliegen des Gemeinderatsbeschlusses. Im konkreten Fall wurden daher die öffentlich kundgemachten Unterlagen an die einzelnen Landesdienststellen sowie an externe Dienststellen mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt (siehe GZLAD-RO-3441/52-2005 des aufsichtsbehördlichen Verwaltungsaktes – Beilage 1). Damit stand ein Teil der ergangenen Stellungnahmen und Gutachten bereits für das Verordnungserlassungsverfahren der Gemeinde zur Verfügung.

[...]

Zum Änderungsfall IV (geplante Umwidmung des Grundstückes Nr 545 in 'Bauland-Wohngebiet') erfolgten insbesondere seitens der Amtssachverständigen für Landschaftsschutz sowie aus wasserbautechnischer Sicht (damalige Abteilung 9) Anmerkungen, aus welchen sich jedoch keine negative Beurteilung des Änderungsfalles ergab. Insbesondere aus der Stellungnahme der Abteilung 9, wonach bei Änderungsfall IV auf die ordnungsgemäße Oberflächenwasserableitung (eventuell Versickerung, Rückhalt bzw gedrosselte Ableitung bis zu einem leistungsfähigen Vorfluter) Bedacht zu nehmen ist, folgte, dass – unter Berücksichtigung bzw Einhaltung diverser Voraussetzungen/Faktoren – von einer grundsätzlichen Eignung der Fläche zur Bebauung ausgegangen werden kann (zum Prüfungsmaßstab siehe die Ausführungen zu 1.2).

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und Anmerkungen war seitens der Aufsichtsbehörde daher davon auszugehen, dass kein Grund vorlag, der die abstrakte Eignung der Flächen zur Bebauung im Sinne des §14 Burgenländisches Raumplanungsgesetz ausschließen würde. Auch lagen sonst keine raumplanungsfachlichen oder – rechtlichen Gründe vor, die eine aufsichtsbehördliche Genehmigung der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung ausschließen würden.

Zur Eignung der Flächen zur Realisierung konkreter Bauvorhaben darf zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen zu Punkt 1.2 verwiesen werden.

#### 1.4 Zusammenfassung

Sowohl aus verfahrensrechtlicher als auch aus raumplanungsfachlicher und raumplanungsrechtlicher Sicht ist die 8. Änderung des Flächenwidmungsplanes daher ordnungsgemäß und gesetzmäßig zustande gekommen. Die fachlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des verfahrensgegenständlichen Änderungsfalles IV lagen vor.

Im Übrigen wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine allfällige Erforderlichkeit der Setzung konkreter Maßnahmen zur Absicherung eines geplanten Projektes im jeweiligen Bauverfahren zu prüfen ist und im Zuge dieses Verfahrens entsprechende Maßnahmen anzuordnen sind.

Zum Ersuchen der Übermittlung des Verfahrensaktes darf ausgeführt werden, dass der Originalakt mit Schreiben vom 16.05.2017 auf dessen Aufforderung an das Landesgericht Eisenstadt (zur Rechtssache 3 Cg86/16p-22) übermittelt wurde. Vom Landesgericht Eisenstadt wurde weiters mit Schreiben vom 26.07.2018 mitgeteilt, dass sich der Akt beim Verfassungsgerichtshof befindet."

5. Der Kläger im Amtshaftungsverfahren erstattete als beteiligte Partei eine Äußerung, in der er die Gesetzwidrigkeit der Änderung des Flächenwidmungsplanes durch den Gemeinderat der Gemeinde Neustift an der Lafnitz mit unterlassener Grundlagenforschung begründet. Er erstattete weiters eine Gegenäußerung, in der er den Äußerungen der Burgenländischen Landesregierung und des Gemeinderates Neustift an der Lafnitz entgegnet.

#### IV. Erwägungen

##### 1. Zur Zulässigkeit des Antrages

1.1. Der Verfassungsgerichtshof ist nicht berechtigt, durch seine Präjudizialitätsentscheidung das antragstellende Gericht an eine bestimmte Rechtsauslegung zu binden, weil er damit indirekt der Entscheidung dieses Gerichtes in der Hauptsache vorgreifen würde. Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes darf daher ein Antrag iSd Art139 Abs1 Z1 B-VG bzw des Art140 Abs1 Z1 lita B-VG nur dann wegen mangelnder Präjudizialität

zurückgewiesen werden, wenn es offenkundig unrichtig (denkunmöglich) ist, dass die – angefochtene – generelle Norm eine Voraussetzung der Entscheidung des antragstellenden Gerichtes im Anlassfall bildet (vgl etwa VfSlg 10.640/1985, 12.189/1989, 15.237/1998, 16.245/2001 und 16.927/2003).

Weder der Gemeinderat der Gemeinde Neustift an der Lafnitz noch die Burgenländische Landesregierung ziehen in ihren Äußerungen die Präjudizialität der angefochtenen Verordnung in Zweifel.

Da es im zugrunde liegenden Verfahren vor dem Landesgericht Eisenstadt um eine Amtshaftungsklage hinsichtlich der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Hinblick auf die Teilfläche von 968 m<sup>2</sup> des Grundstückes Nr 545, Katastralgemeinde Neustift an der Lafnitz (= Grundstück Nr 545/22, Katastralgemeinde Neustift an der Lafnitz) geht, ist der Antrag nur insoweit zulässig, als er sich gegen die Umwidmung des Grundstückes Nr 545/22, richtet, da die Bestimmungen der Verordnung offensichtlich trennbar sind (vgl VfGH 9.3.2016, G606/2015; 2.12.2016, G105/2015 ua).

Angesichts der Zulässigkeit des (Haupt-)Antrages hinsichtlich der Änderung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Teilfläche von 968 m<sup>2</sup> des Grundstückes Nr 545, Katastralgemeinde Neustift an der Lafnitz, Grundstück Nr 545/22, erübrigt es sich, auf den Eventualantrag einzugehen, da sich dieser insoweit mit dem Hauptantrag deckt.

## 2. In der Sache

2.1. Der Verfassungsgerichtshof hat sich in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit einer Verordnung gemäß Art139 B-VG auf die Erörterung der geltend gemachten Bedenken zu beschränken (vgl VfSlg 11.580/1987, 14.044/1995, 16.674/2002). Er hat sohin ausschließlich zu beurteilen, ob die angefochtene Bestimmung aus den in der Begründung des Antrages dargelegten Gründen gesetzwidrig ist (VfSlg 15.644/1999, 17.222/2004).

2.2. Das Landesgericht Eisenstadt hegt die Bedenken, dass im Zuge des Umwidmungsverfahrens keine ausreichende Grundlagenforschung durchgeführt worden sei, weil keine Auseinandersetzung mit der Frage erkennbar sei, ob sich das in Hanglage befindliche Grundstück nach seinen Bodenverhältnissen zur Bebauung eigne. Bereits die Hanglage des Grundstückes und die Mitteilung von Erdbewegungen auf dem darunterliegenden Grundstück legten nach Ansicht des antragstellenden Gerichtes nahe, dass die Frage der Eignung zur Bebauung vor der Umwidmung überprüfenswert gewesen sei. Das Fehlen einfacher Ermittlungen wie die Befragung von Anrainern des Grundstückes und daran anschließende Untersuchungen der Bodenverhältnisse begründeten ebenfalls Zweifel an der Gesetzmäßigkeit der Änderungen des Flächenwidmungsplanes.

2.3. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes hat die Grundlagenforschung in allgemeinen Überlegungen zu bestehen, die die Grundlage für die jeweilige Planungsentscheidung hinsichtlich der von der Umwidmung konkret betroffenen Flächen bilden und als solche auch erkennbar und nachvollziehbar sind (zB VfSlg 14.537/1996, 19.075/2010; zur Bebaubarkeit vgl VfSlg 19.907/2014). Eine derartige Grundlagenforschung ist auch im Vorfeld der Änderung eines bestehenden Flächenwidmungsplanes vorzunehmen.

2.4. Aus den dem Verfassungsgerichtshof vorgelegten Verordnungsakten geht (in Übereinstimmung mit dem Vorbringen des Gemeinderates der Gemeinde Neustift an der Lafnitz und der Burgenländischen Landesregierung) hervor, dass ausreichend Erhebungen im Hinblick auf das von der Umwidmung betroffene Grundstück durchgeführt wurden. Im Rahmen des Umwidmungsverfahrens wurden neben dem Lokalausweis des beigezogenen Sachverständigen jeweils Stellungnahmen des Militärkommandos Burgenland sowie der Hauptreferate für Sicherheits- und Umwelttechnik, für Anlagenrecht, Umweltschutz und Verkehr und für Wasser- und Abfallwirtschaft des Amtes der Burgenländischen Landesregierung eingeholt, die allesamt eine Umwidmung positiv beurteilten. Alleine wegen des Fehlens einer zusätzlichen Prüfung der Bodenbeschaffenheit kann daher in diesem Fall nicht von einer mangelhaften Grundlagenforschung ausgegangen werden, zumal aus den Aussagen beider Sachverständigen hervorgeht, dass zum Zeitpunkt der Umwidmung die von außen erkennbaren Umstände des Hanges kein ausreichender Indikator für eine "Rutschgefährdung" waren. Der U

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

© 2024 JUSLINE

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

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