jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2019/6/14 V64/2018 (V64/2018-10)

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.06.2019

Index

L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art139 Abs1 Z2
Nö BauO 2014 §11
Raumordnungsprogramm des Gemeinderates der Marktgemeinde Altenmarkt an der Triesting vom 16.10.1991
VfGG §7 Abs1

Leitsatz

Gesetzwidrigkeit einer Rückwidmung von Bauland in Grünland mangels ausreichender Interessenabwägung und Auseinandersetzung mit den Interessen des Baulandeigentümers des konkreten Grundstücks; Verringerung der Zersiedelung und des Baulandüberhanges im Gemeindegebiet - für sich genommen - keine Rechtfertigung für eine Grundstücksrückwidmung

Spruch

I. Das örtliche Raumordnungsprogramm des Gemeinderates der Marktgemeinde Altenmarkt an der Triesting vom 16. Oktober 1991, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 6. Juli 1992, wird, soweit es für das Grundstück Nr 199, KG 04320 Nöstach, die Widmung "Grünland-Land- und Forstwirtschaft" festlegt, als gesetzwidrig aufgehoben.

II. Die Niederösterreichische Landesregierung ist zur unverzüglichen Kundmachung dieser Aufhebung im Landesgesetzblatt verpflichtet.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Anlassverfahren, Prüfungsbeschluss und Vorverfahren

1. Beim Verfassungsgerichtshof ist zur Zahl E1220/2017 eine auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde anhängig, der folgender Sachverhalt zugrunde liegt:

Die Beschwerdeführer im Anlassfall sind zur Hälfte Eigentümer des Grundstückes Nr 199, inneliegend der EZ 261, KG 04320 Nöstach. Für das Grundstück war im Flächenwidmungsplan im Jahr 1976 für den südlichen Bereich die Widmung Bauland-Wohngebiet vorgesehen. Der übrige Grundstücksanteil von ca. 25% war als Grünland gewidmet. Mit

Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Altenmarkt an der Triesting vom 30. November 1987 war dem vorherigen Eigentümer die baubehördliche Bewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses erteilt worden. Von diesem Vorhaben wurde jedoch nur ein Garagenneubau realisiert.

Mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm im Jahr 1991 der Marktgemeinde Altenmarkt an der Triesting wurde die im nördlichen Teil bestehende Widmung von Grünland bzw Bauland-Wohngebiet in Grünland-Land- und Forstwirtschaft und das verbliebene Bauland im südlichen Teil des Grundstückes in Bauland-Agrargebiet geändert.

Mit Schreiben vom 26. September 2014 beantragten die Beschwerdeführer bei der Marktgemeinde Altenmarkt an der Triesting, das Grundstück zum Bauplatz gemäß §11 NÖ BauO 2014 zu erklären.

Der im Devolutionsweg zuständig gewordene Gemeindevorstand von Altenmarkt an der Triesting wies den Antrag gemäß §§2 und 11 Abs1 NÖ BauO 2014 als unzulässig zurück. Begründend führte der Gemeindevorstand zusammengefasst aus, dass in Bezug auf den im Bauland gelegenen Teil des Grundstückes Nr 199 bereits in den Jahren 1987 und 2000 baubehördliche Bewilligungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern (und einer Kleingarage) erteilt worden seien. Im Zuge der Erstellung des Raumordnungsprogrammes 1991 seien im gesamten Gemeindegebiet umfangreiche Rückwidmungen von Bauland in Grünland vorgenommen worden; dabei sei auch der nordwestseitige Teil des 4.149 m2 großen Grundstückes Nr 199 rechtskräftig als Grünland-Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen worden. Durch den Wegfall der Baulandwidmung im nordwestlichen Teil des Grundstückes sei die Bauplatzeigenschaft dieses Grundstücksteiles erloschen und eine Bauplatzerklärung auf Grund der gesetzlichen Vorgaben in der NÖ BauO 2014 nicht möglich. Der bebaute Teil des Grundstückes Nr 199 wiederum weise bereits Bauplatzeigenschaft auf. Der Antrag auf Bauplatzerklärung sei aus den genannten Gründen als unzulässig zurückzuweisen gewesen.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich. Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich wies die Beschwerde mit Erkenntnis vom 24. Februar 2017 ab und begründete dies im Wesentlichen damit, dass nach dem Gesetzeswortlaut des §11 Abs1 und 2 NÖ BauO 2014 nur ein im Bauland liegendes Grundstück zum Bauplatz erklärt werden könne. Die Antragsvoraussetzungen seien in Bezug auf den nördlichen im Grünland gelegenen Grundstücksteil gemäß §11 NÖ BauO 2014 nicht gegeben. Hinsichtlich des Flächenwidmungsplanes stellt das Landesverwaltungsgericht fest, dass die Entscheidungsgrundlagen für den Beschluss des Örtlichen Raumordnungsprogramms 1991 bezogen auf das Grundstück der Beschwerdeführer in ausreichendem Maß erkennbar sei, und die hier festgelegten Widmungen nach ausreichender Grundlagenforschung und Interessenabwägung im Rahmen des planerischen Gestaltungsspielraumes des Verordnungsgebers vorgenommen worden seien.

Gegen diese Entscheidung erhoben die Beschwerdeführer Beschwerde, in der die Verletzung in näher bezeichneten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten sowie in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses beantragt wird.

2. Bei der Behandlung der gegen diese Entscheidung gerichteten Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit des örtlichen Raumordnungsprogrammes des Gemeinderates der Marktgemeinde Altenmarkt an der Triesting vom 16. Oktober 1991 entstanden. Der Verfassungsgerichtshof hat daher am 25. September 2018 beschlossen, diese Verordnung in dem im Spruch genannten Umfang von Amts wegen auf ihre Gesetzmäßigkeit zu prüfen.

3. Die Niederösterreichische Landesregierung und die Marktgemeinde Altenmarkt an der Triesting legten Verwaltungsakten vor. Die Niederösterreichische Landesregierung erstattete eine Äußerung, in der sie den im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken entgegentritt und beantragt, das örtliche Raumordnungsprogramm des Gemeinderates der Marktgemeinde Altenmarkt an der Triesting vom 16. Oktober 1991 nicht aufzuheben.

II. Rechtslage

Die maßgebliche Bestimmung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BauO 2014), LGBl 1/2015, lautete idF LGBl 6/2015 wie folgt:

"§11

Bauplatz

(1) Bauplatz ist ein Grundstück im Bauland, das

1. hiezu erklärt wurde oder

2. durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder

3. durch eine nach dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte oder angezeigte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder

4. seit dem 1. Jänner 1989 ununterbrochen als Bauland gewidmet und am 1. Jänner 1989 mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach §15 Abs1 Z1, §17 Z8 und §23 Abs3 vorletzter Satz, bebaut war, oder

5. durch eine nach §15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl Nr 3/1930 in der Fassung BGBl I Nr 190/2013, durchgeführte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß.

Mit dem Wegfall der Baulandwidmung erlischt die Bauplatzeigenschaft im Sinn der Z2 bis 5.

(2) Auf Antrag des Eigentümers ist ein Grundstück im Bauland zum Bauplatz zu erklären, wenn es

1. a) an eine bestehende oder im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche unmittelbar angrenzt oder

b) mit einer solchen durch eine Brücke verbunden ist oder verbunden werden kann oder

c) mit einem im Grundbuch sichergestellten Fahr- und Leitungsrecht, das dem Bebauungsplan nicht widerspricht, verbunden wird oder

d) die Widmung Bauland-Sondergebiet aufweist und durch eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verbunden ist,

2. aufgrund seiner Gestalt, Beschaffenheit und Größe nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und den Festlegungen im Bebauungsplan bebaut werden darf,

3. nicht in einer Aufschließungszone (§16 Abs4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl Nr 3/2015 in der geltenden Fassung) liegt, und wenn

4. die Bauplatzerklärung dem Zweck einer Bausperre §§26 oder 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl Nr 3/2015 in der geltenden Fassung) nicht widerspricht.

Verliert ein zum Bauplatz erklärtes Grundstück, das weder mit einem Gebäude noch mit einer großvolumigen Anlage (§23 Abs3) bebaut ist, durch Umwidmung nach den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl Nr 3/2015 in der geltenden Fassung, die Baulandwidmung, erlischt die Bauplatzerklärung.

(3) Das Fahr- und Leitungsrecht nach Abs2 Z1 litc muss mindestens die Ausübung folgender Rechte gewährleisten:

- Benützung des Grundstücks in einer Breite von mindestens 3,5 m und

- die Verlegung, Instandhaltung und Wartung aller für eine beabsichtigte Verwendung des Bauplatzes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Hausleitung nach §17 Abs2 des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl 8230 und §8 Abs4 des NÖ Wasserleitungsanschlußgesetzes 1978, LGBl 6951).

Die Ausübung dieser Rechte darf durch die Errichtung von Bauwerken nicht eingeschränkt werden.

Das Fahr- und Leitungsrecht ist in einem von einem Vermessungsbefugten (§1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl Nr 3/1930 in der Fassung BGBl I Nr 190/2013) verfassten Plan darzustellen und ist dieser dem Antrag auf Bauplatzerklärung anzuschließen. Die grundbücherliche Eintragung des Fahr- und Leitungsrechtes ist bei Einbringung eines Antrages nach Abs2 sowie nach §14 nachzuweisen. Wird jedoch der Antrag auf Bauplatzerklärung aufgrund einer Anzeige einer Änderung von Grundstücksgrenzen (§10) gestellt, dann ist die Eintragung gleichzeitig mit jener der Änderung durchzuführen.

(4) Wenn ein Grundstück nur zum Teil als Bauland gewidmet ist, darf nur der als Bauland gewidmete Teil – unter Angabe des Flächenausmaßes – zum Bauplatz erklärt werden. Die Ein- und Ausfahrt darf auch durch andere Widmungen erfolgen, wenn dies mit dem jeweiligen Widmungszweck vereinbar ist.

(5) Für Grundstücksteile, die durch Änderung des Flächenwidmungsplans in Bauland umgewidmet werden oder für die eine Aufschließungszone freigegeben wird, gilt Abs2 bis 4 sinngemäß."

III. Erwägungen

1. Zur Zulässigkeit des Verfahrens

Es ist nichts hervorgekommen, was an der Präjudizialität der in Prüfung gezogenen Bestimmung zweifeln ließe. Da auch sonst keine Prozesshindernisse hervorgekommen sind, erweist sich das Verordnungsprüfungsverfahren insgesamt als zulässig.

2. In der Sache

2.1. Der Verfassungsgerichtshof hegt im Prüfungsbeschluss primär folgendes Bedenken:

"3.1. Der Verfassungsgerichtshof hat sich in seiner Rechtsprechung wiederholt mit der Zulässigkeit der Rückwidmung von Bauland in Grünland beschäftigt. So sprach er in VfSlg 13.282/1992 (mwH) aus, dass es unter dem Blickwinkel des Gleichheitssatzes zulässig sein kann, das Ausmaß des Baulandes in Anbetracht neuer, legitimer planerischer Zielsetzungen zu verringern. Die Auswahl der für eine Rückwidmung in Betracht kommenden Liegenschaften habe aber nach sachlichen Kriterien zu erfolgen. Auch bei einer an sich als notwendig angesehenen Reduzierung des Baulandes sei (wie in VfSlg 9975/1984 und 10.277/1984 zum Tiroler Raumordnungsrecht ausgeführt wurde) davon auszugehen, dass diese Notwendigkeit 'es allein (noch) nicht rechtfertigt, ein beliebiges Grundstück ... in Freiland zu widmen', sondern die bisherige Widmungsart und Nutzung zu den bei der Bestandsaufnahme bedeutsamen Gegebenheiten gehören und entsprechend zu berücksichtigen sind. Ferner hat es der Gerichtshof in VfSlg 13.282/1992 für geboten erachtet, die Auswahl der für eine Umwidmung von Bauland in Grünland in Betracht kommenden Grundstücke auf eine entsprechende Grundlagenforschung und eine die Interessen der bisherigen Baulandeigentümer mitberücksichtigende Interessenabwägung zu stützen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Gesetzgeber nicht durch besondere Regelungen (,etwa durch die Festlegung der Verpflichtung zur Leistung einer, wenn auch möglicherweise nicht vollen Entschädigung,) die aus einer Planänderung für den Grundstückeigentümer resultierenden Nachteile ausgleicht und diesen Ausgleich die Allgemeinheit tragen lässt. In VfSlg 17.223/2004 hielt der Gerichtshof zusammenfassend fest, dass eine Umwidmung nur dann gesetzeskonform ist, wenn alle für die Widmung maßgebenden Planungsgrundlagen dargetan und erkennbar gegeneinander abgewogen worden sind (vgl aus jüngster Zeit etwa VfSlg 20.030/2015).

3.2. Im Erläuterungsbericht des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Altenmarkt an der Triesting wird zur Umwidmung zur 'Siedlung Dörfl', in der sich das Grundstück der Beschwerdeführer befindet, Folgendes ausgeführt:

'Siedlung Dörfl

Bauland-Agrargebiet

Der nordwestliche Teil der Grundstücke 219 und 220/1 wird statt bisher Bauland-Wohngebiet nunmehr als Grünland-Landwirtschaft ausgewiesen. Dadurch wird diese Siedlungsfehlentwicklung teilweise hintangehalten.

Als Ausgleich werden die Grundstücke 195/1 und 197/1 ins Bauland miteinbezogen. Die Erschließung erfolgt durch eine bereits bestehende Stichstraße mit einem Umkehrplatz.

Die teilweise sehr große Baulandtiefe wird reduziert, bzw werden unregelmäßige Baulandabgrenzungen nunmehr durch geradlinige Verbindungen hergestellt.

Die bisherige Nutzungskategorie Bauland-Wohngebiet wird aufgrund der bestehenden agrarischen Struktur in Bauland-Agrargebiet abgeändert'[.]

3.3. Im Gutachten des Sachverständigen für Raumordnung********** werden die Hintergründe für die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes 1991 aufgezeigt. Dazu wird auszugsweise Folgendes ausgeführt:

'Der Flächenwidmungsplan von Altenmarkt an der Triesting wurde 1976 ohne jede schriftlich oder planlich

niedergelegte Grundlagenforschung erstellt. Er hat überwiegend Festlegungen aus älteren Plänen der sechziger Jahre sowie bestehende Bebauungen und Parzellierungen ins Bauland übernommen, sowie die bis dahin geübte Praxis, Baulandwidmungen entsprechend den individuellen Bebauungs- und Parzellierungswünschen festzulegen, weitergeführt. Dadurch ist Wohnbauland an vielen Stellen in vom Ortsbild her problematische und technisch nur schwer erschließbare Hanglagen vorgedrungen, sind entlang der Straßenverbindungen zwischen den einzelnen Ortsteilen kilometerlange Baulandstreifen entstanden, sind von den gewachsenen Ortschaften völlig abgetrennte Siedlungen und über das gesamte Gemeindegebiet verstreut zahlreiche Einzelhäuser entstanden, teilweise mit inselförmiger Baulandwidmung von der Größe eines einzigen oder einiger weniger Bauplätze. Diese Widmungspraxis hat zu einer extrem starken Zersiedelung innerhalb des Gemeindegebietes von Altenmarkt an der Triesting geführt.'

[...]

'In der KG Nöstach werden zahlreiche isolierte Baulandsplitter sowie weit ins Grünland hineinreichende Baulandstreifen von Bauland-Wohngebiet in Grünland-Landwirtschaft und Grünland-erhaltenswerte Gebäude umgewidmet. Dafür wird im Ortsteil Hafnerberg im unmittelbaren Anschluß an die Kirche in zentraler Lage eine Fläche, die an allen 4 Seiten von Wohnbauten umgeben ist, von Grünland-Landwirtschaft in Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone umgewidmet. Die Freigabebedingungen sollen gewährleisten, daß diese Fläche – in zentraler aber sensibler Lage im Blickfeld vor der Wallfahrtskirche – in ortsbildgerechter Weise bebaut wird. An der südöstlichen Ortsausfahrt von Nöstach entlang der B 11 wird aufgrund des Entwicklungskonzeptes des Ortsplaners in konsequenter Weise das Wohnbauland auf die Bereiche nördlich der B 11 beschränkt und die Flächen südlich der B 11 als Gründland-Landwirtschaft und Grünland-erhaltenswerte Bauten gewidmet, um die Blickbeziehung zur Wallfahrtskirche auf den Hafnerberg und die dazwischenliegenden, stark gegliedert[en] und sehr reizvollen Landschaftsteile, freizuhalten.'

3.4. In den Erläuterungen und im Gutachten wird das Bemühen des Ortsplaners und der Gemeinde dargestellt, im Hinblick auf die Lage von Altenmarkt an der Triesting im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald ein Weitergehen der Zersiedlung möglichst hintanzuhalten; nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes sind aber Raumordnungspläne im Einzelnen daraufhin zu prüfen, ob die Entscheidungsgrundlagen des Verordnungsgebers in ausreichendem Maße erkennbar sind (VfSlg 8280/1978).

Die gebotene Abwägung des Interesses an der Bestandskraft der Widmung unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Interesses der Beschwerdeführer an der Beibehaltung der Baulandwidmung mit den öffentlichen Interesse an der Änderung der Flächenwidmung scheint aber nicht vorgenommen worden zu sein, zumindest ist eine derartige Interessenabwägung den vorgelegten Akten nicht zu entnehmen. Es ist zumindest vorerst nicht erkennbar, warum gerade dieses Grundstück in die Rückwidmung einbezogen wurde, oder inwiefern die allgemein für eine Rückwidmung sprechenden, der Grundlagenforschung entnehmbaren Gründe auf dieses Grundstück evidenter Weise zutreffen.

3.5. Damit dürfte die für eine Rückwidmung erforderliche – auf das konkrete Grundstück bezogene (vgl VfSlg 17.571/2005) – Interessenabwägung sich aus der Grundlagenforschung für das örtliche Raumordnungsprogramm des Gemeinderates der Marktgemeinde Altenmarkt an der Triesting vom 16. Oktober 1991 nicht ergeben. Damit scheint der Flächenwidmungsplan hinsichtlich des Grundstückes der Beschwerdeführer gesetzwidrig zustande gekommen zu sein."

2.2. Die Niederösterreichische Landesregierung begegnet diesem Bedenken mit folgenden Argumenten:

"[...]

IV. Zur Ausgangssituation 1991 für die Änderung des örtlichen Raumordnungs-programmes der Marktgemeinde Altenmarkt an der Triesting:

Der Flächenwidmungsplan von Altenmarkt an der Triesting enthielt vor 1991 eine derart große Menge an Wohnbaulandwidmungen, dass die Ver- und Entsorgung der gesamten gewidmeten Flächen mit Straßen, Kanal, Wasserleitung, Schul- und Kindergartenplätzen für die Marktgemeinde Altenmarkt an der Triesting nicht finanzierbar gewesen wäre. In den 1980er Jahren hat der Siedlungsdruck auf den Wienerwald deutlich zugenommen und zu erheblichen Umweltkonflikten mit Verkehrszunahme, Landschaftsschutz, Erholungsnutzung und Ökologie geführt (was

auch zum Beschluss der Wienerwalddeklaration durch die Länder Wien und Niederösterreich geführt hat). Die Marktgemeinde musste damit rechnen, dass die als Bauland gewidmeten Flächen auch tatsächlich bebaut werden. Eine drastische Reduzierung der Baulandmenge war daher im Hinblick auf die Gemeindefinanzen dringend geboten.

Das Grundstück Nr 199, KG Nöstach, liegt im Bereich Dörfl.

Die Siedlung im Bereich Dörfl nordwestlich der LB11 ist erst in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden. Sie liegt weit abseits der geschlossenen Ortschaften an einem Südhang mit Blick auf das Becken, in dem Nöstach liegt, auf Gipfel und Felswände des Peilsteins, die umliegenden Wienerwaldberge und die Wallfahrtskirche am Hafnerberg. Durch ihre Lage ist sie von weither einsehbar und besonders typisch für die Zersiedelung im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald, die vor 1991 durch den Flächenwidmungsplan von Altenmarkt an der Triesting ermöglicht wurde. Das Grundstück Nr 199 bildet dabei den nördlichen, hangaufwärts gelegenen Siedlungsrand. Die Rückwidmung der rückwärtigen Grundstückshälfte hat bewirkt, dass die Siedlungstätigkeit nicht noch weiter hangaufwärts ins Grünland fortschreiten kann.

[...]

V. Zur Grundlagenforschung und zur vom Verfassungsgerichtshof vermissten Interessenabwägung bezüglich des Grundstücks der Beschwerdeführer, Grundstück Nr 199, KG Nöstach:

Die Grundlagenforschung umfasste ua auch die Erhebung des Baubestandes.

So wurden der vorhandene Baubestand und die erteilten Baubewilligungen in den Grundlagenplänen dargestellt. So ergibt sich aus dem Blatt 'Grundlagenforschung, bauliche Bestandsaufnahme', in Verbindung mit dem Plan Blatt 3, dass auf Grund der im Prüfungsbeschluss angeführten Baubewilligung aus 1987 der südwestliche Grundstücksteil der Parzelle 199, KG Nöstach, als bebaut dargestellt wird ([...]).

Dies ist dahingehend zu werten, dass die wirtschaftlichen Interessen des damaligen Grundeigentümers an der Errichtung, Nutzung und allfälligen Abänderung des baubewilligten Wohnhauses berücksichtigt wurden.

Der Verfassungsgerichtshof vermisst eine Begründung dafür, warum gerade dieses Grundstück in die Rückwidmung einbezogen wurde oder inwiefern die allgemein für eine Rückwidmung sprechenden, der Grundlagenforschung entnehmbaren Gründe auf dieses Grundstück evidenter Weise zutreffen. Der Verfassungsgerichtshof zitiert unter Punkt III.3.2. den Erläuterungsbericht des örtlichen Raumordnungsprogrammes.

Zum Erläuterungsbericht ist allgemein festzustellen, dass das zu Grunde liegende Gebiet der 'Siedlung Dörfl' nur wenige Grundstücke betrifft. Das Grundstück Nr 199 wird von den letzten zwei Absätzen – Reduzierung der teilweise sehr großen Baulandtiefe und Abänderung der bisherigen Nutzungskategorie Bauland-Wohngebiet in Bauland-Agrargebiet [–] erfasst. Dies ergibt sich in Verbindung mit dem Plan Altenmarkt KG Nöstach G.B. Pottenstein/N.Ö. Bl. 4, Beilage zu R/1-R-12/9 vom 05. August 1991 ([...]). Dass die Baulandtiefe des Grundstücks Nr 199 sogar größer ist als jene des Nachbargrundstücks Nr 198, erschließt sich aus der Situierung des Wohngebäudes, für welches die oben angeführte Baubewilligung erteilt worden ist und welches bereits im Baubestand eingezeichnet war.

Der Ortsplaner und die Marktgemeinde haben im Zuge der Erarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogramms erhoben, in welchen Fällen Entschädigungsforderungen auftreten könnten, weil möglicherweise Aufwendungen im Hinblick auf die Bauland-widmung getätigt wurden. Die betroffenen Flächen wurden – wo es im Hinblick auf die raumordnungsfachliche Gesamtkonzeption vertretbar war – im Bauland belassen. So sollte verlorener Aufwand, der im Hinblick auf Baulandwidmungen getätigt wurde, vermieden werden. Auf diese Weise hat die Gemeinde die wirtschaftlichen Interessen der Grundeigentümer berücksichtigt[.]

Aus dem Gutachten R/2-0-012/063 des Amtssachverständigen für Raumordnung vom 29. Jänner 1992 ([...]) wird auf Seite 4 f ausgeführt, dass die Frage möglicher Entschädigungsforderungen bei Rückwidmungen mit den Gemeindevertretern und dem Ortsplaner mehrfach ausführlich diskutiert wurde.

'Dabei hat sich gezeigt, daß der überwiegende Teil der betroffenen Grundflächen bisher noch nicht den Eigentümer gewechselt hat und auf den Grundstücken auch keine Investitionen im Hinblick auf die Baulandwidmung erfolgt sind. Der Ortsplaner hat für jede einzelne Fläche, die von Bauland in Grünland umgewidmet wurde, die Gemeindeinvestitionen zur Herstellung einer bauordnungsgemäßen Grundausstattung ermittelt, und diesen allfälligen Entschädigungsanforderungen gegenübergestellt. Dabei wurden einerseits theoretische maximale

Entschädigungsforderungen unter der Prämisse errechnet, daß alle Grundstücke als Bauland veräußert wurden und die Wertdifferenz zum Grünland zu entschädigen ist. Weil bei der Mehrzahl der Grundstücke kein Besitzwechsel und auch keine sonstigen Investitionen im Hinblick auf die Baulandwidmung stattgefunden haben, ist diese Schätzung theoretisch interessant, kommt aber praktisch nicht zum Tragen.'

In der Grundlagenforschung befindet sich das Dokument 'Marktgemeinde Altenmarkt an der Triesting. Vergleich von allfälligen Entschädigungsforderungen an die Gemeinde Altenmarkt an der Triesting mit den für die Baulandaufschließung notwendigen Investitionskosten' ([...]). Darin hat der Ortsplaner die Gesamtsumme möglicher Entschädigungsforderungen an die Marktgemeinde abgeschätzt und der Gesamtsumme des Erschließungsaufwandes der Marktgemeinde für diese Grundstücke gegenübergestellt.

Insgesamt hätte der Erschließungsaufwand die zu erwartenden Entschädigungsforderungen erheblich überstiegen.

Das zeigt, dass die Gemeinde bereit war, gesetzliche Entschädigungszahlungen zu leisten, und sich auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit öffentlichen Mitteln für Rückwidmungen entschieden hat.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Umwidmung bereits die Entschädigungsregelung des §24 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 in der Fassung LGBl 8000-7 bestand, welche lautete:

'[...]'

Weiters muss zu den oben angeführten Erhebungen berücksichtigt werden, dass neben der öffentlichen Kundmachung der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes vom 5. Juli 1991 bis 9. September 1991 durch Anschlag an der Amtstafel der Marktgemeinde Altenmarkt an der Triesting zusätzlich alle damaligen von der Rückwidmung betroffenen Grundeigentümer – und somit auch der damalige Eigentümer ********** – von der geplanten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes persönlichverständigt worden sind. Dies wurde ausdrücklich in 'Zu Punkt 2' des Gemeinderatssitzungsprotokolls vom 16. Oktober 1991 angeführt ([...]).

Aus dem Protokoll ergibt sich weiters, dass zum Entwurf 127 Stellungnahmen (als 'Erinnerungen' bezeichnet) abgegeben wurden. Diese hat die Gemeinde vom Ortsplaner fachlich prüfen lassen und eingehend mit dem Ortsplaner und den Amtssachverständigen für Raumordnung und dem Amtssachverständigen für Naturschutz diskutiert.

Laut Auskunft der Marktgemeinde Altenmarkt an der Triesting hat der damalige Eigentümer, **********, zum Entwurf keine Stellungnahme abgegeben. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass auch er damals persönlich verständigt wurde, ist davon auszugehen, dass er gegen die Umwidmung keine Einwände erhoben hat. Dies ist, wie bereits oben ausgeführt, auch im Hinblick auf die nunmehr geltend gemachten Interessen der Rechtsnachfolger von **********, der nunmehrigen Beschwerdeführer, zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Abwägung der öffentlichen Interessen erscheint noch das Gutachten des naturschutzfachlichen Amtssachverständigen erwähnenswert ([...]). Dieser hat darauf hingewiesen, dass die Rückwidmungen seitens des Naturschutzes besonders positiv zu bewerten sind, da sie im Sinne der Intentionen des NÖ Naturschutzgesetzes 2000 liegen und auch mit den in der Wienerwalddeklaration festgelegten Zielen und Maßnahmen konform gehen.

VI. Ergebnis:

Die NÖ Landesregierung ist der Auffassung, dass durch die obigen Ausführungen die Bedenken des Verfassungsgerichtshofes hinsichtlich der mangelnden Abwägung hinsichtlich der sich aus der Grundlagenforschung ergebenden Interessenabwägung zwischen den öffentlichen Interessen und des Interesses an der Bestandskraft der Widmung unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Interesses der Beschwerdeführer nicht mehr aufrechterhalten werden müssen.

[...]"

3. Die Niederösterreichische Landesregierung ist mit diesen Argumenten nicht im Recht.

3.1. Zunächst vermeint die Niederösterreichische Landesregierung, dass bei Erwerb des Grundstückes durch die Beschwerdeführer im Anlassverfahren die Widmung Bauland-Agrargebiet und Grünland bereits bestanden habe und die festgelegte Widmung auch im Rahmen des Kaufpreises berücksichtigt worden sei. Der nunmehrige Antrag auf

Bauplatzerklärung, der dem Anlassverfahren zugrunde liegt, sei lediglich als rein wirtschaftliches Interesse zu werten; denn die Beschwerdeführer seien durch die nun in Prüfung stehende Umwidmung nicht in ihren Rechten betroffen. Es könne daher kein berechtigtes rechtliches Interesse der Beschwerdeführer in dem Verordnungsprüfungsverfahren erkannt werden.

Entgegen dem Vorbringen handelt es sich hiebei nicht bloß um wirtschaftliche Interessen der Beschwerdeführer, sondern ihre Rechte folgen aus ihrer Stellung als Eigentümer, in der sie sich in nichts von ihren Rechtsvorgängern unterscheiden.

Im Übrigen käme nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (VfSlg9423/1982, 16.676/2002, 17.839/2006) im Falle eines Eigentümerwechsels sogar während des Baubewilligungs- bzw Beschwerdeverfahrens wegen der "dinglichen Natur" der prozessualen Rechte im Bauverfahren den neuen Liegenschaftseigentümern die Befugnis zu, das Verfahren fortzusetzen.

3.2. Zur Gesetzmäßigkeit der geprüften Verordnung:

Die im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken des Verfassungsgerichtshofes konnten im Verordnungsprüfungsverfahren nicht zerstreut werden.

Die Niederösterreichische Landesregierung ist mit ihrer Behauptung des Vorliegens einer ausreichenden Interessenabwägung nicht im Recht. Es findet sich eine allgemeine Interessenabwägung, die man dem Erläuterungsbericht des örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie dem Gutachten des Sachverständigen für Raumordnung ********** entnehmen kann. Im Wesentlichen ist der Grundlagenforschung zu entnehmen, dass man die Zersiedlung innerhalb des Gemeindegebietes von Altenmarkt an der Triesting hintanhalten wollte.

Der Verfassungsgerichtshof sprach in seiner Rechtsprechung über die Rückwidmung von Bauland in Grünland aus, dass es zwar unter dem Blickwinkel des Gleichheitssatzes zulässig sein kann, das Ausmaß des Baulandes in Anbetracht neuer, legitimer planerischer Zielsetzungen zu verringern, dass aber die Auswahl der für eine Rückwidmung in Betracht kommenden Liegenschaften nach sachlichen Kriterien zu erfolgen hat. Die Auswahl der für eine Umwidmung von Bauland in Grünland in Betracht kommenden Grundstücke ist dabei auf eine entsprechende Grundlagenforschung und eine die Interessen der bisherigen Baulandeigentümer mitberücksichtigende Interessenabwägung zu stützen. Alle für die Widmung maßgebenden Planungsgrundlagen müssen dargetan und erkennbar gegeneinander abgewogen werden (VfSlg 10.277/1984, 13.282/1992, 17.223/2004, 20.030/2015).

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die umliegenden Grundstücke (vor allem Grundstück Nr 219 und 220/1 sowie 195/1 und 197/1) sehr wohl in eine Abwägung einbezogen wurden, in Bezug auf das Grundstück der Beschwerdeführer aber auch im Verordnungsprüfungsverfahren kein explizites Eingehen auf das Grundstück festgestellt werden konnte, ist die Flächenwidmung hinsichtlich des Grundstückes Nr 199 gesetzwidrig zustande gekommen. Die Kriterien für die Auswahl des Grundstückes Nr 199 zur Rückwidmung finden sich nicht in den Erläuterungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes (vgl VfSlg 19.819/2013, 20.182/2017). Die im Prüfungsbeschluss erhobenen Bedenken haben sich damit als zutreffend erwiesen.

Auch das Argument der Verringerung des Zersiedelung sowie des Baulandüberhanges in der Gesamtgemeinde vermag – für sich genommen – die Rückwidmung gerade des konkreten Grundstücksteiles nicht zu rechtfertigen. Die größere Bebaubarkeit des Grundstückes hätte nicht zu einer Zunahme der Zersiedlung des Gemeindegebietes geführt.

Der Hinweis der Niederösterreichischen Landesregierung, es ergebe sich aus dem Gutachten des Amtssachverständigen, dass die Gemeinde bereit gewesen sei, gesetzliche Entschädigungszahlungen zu leisten und sich auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit öffentlichen Mitteln für Rückwidmungen entschieden habe, vermag ebenfalls keine Begründung für die Umwidmung des Grundstückes der Beschwerdeführer darzustellen.

Die Einwände der Niederösterreichischen Landesregierung, dass neben der öffentlichen Kundmachung der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zusätzlich alle Grundeigentümer verständigt worden seien sowie die Rückwidmungen seitens des Naturschutzes besonders positiv zu bewerten gewesen seien, können die Gesetzmäßigkeit der in Rede stehenden Widmungsmaßnahme nicht begründen.

Da sich die Gesetzwidrigkeit der Widmung für das Grundstück Nr 199 auf die Rückwidmung auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft bezieht, ist nur dieser Bereich des Grundstückes im Anlassverfahren präjudiziell und von der Aufhebung des Verfassungsgerichtshofes erfasst.

IV. Ergebnis

1 . Das örtliche Raumordnungsprogramm des Gemeinderates der Marktgemeinde Altenmarkt an der Triesting vom 16. Oktober 1991, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 6. Juli 1992, ist daher, soweit es für das Grundstück Nr 199, KG 04320 Nöstach, die Widmung "Grünland-Land- und Forstwirtschaft" festlegt, als gesetzwidrig aufzuheben.

2 . Die Verpflichtung der Niederösterreichischen Landesregierung zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung erfließt aus Art139 Abs5 erster Satz B-VG und §59 Abs2 VfGG.

3. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Widmung, Verordnungserlassung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2019:V64.2018

Zuletzt aktualisiert am

06.08.2020

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at