

# TE Vfgh Erkenntnis 1993/12/9 V66/93

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.12.1993

## Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8000 Raumordnung

## Norm

B-VG Art18 Abs1

B-VG Art18 Abs2

B-VG Art116 Abs1

B-VG Art118 Abs3 Z9

B-VG Art118 Abs4

B-VG Art119a Abs8

StGG Art5

Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krumpendorf am Wörther See vom 18.06.64 idF des Beschlusses vom 20.03.86

Krnt GemeindeplanungsG 1982 §2 Abs5

Krnt GemeindeplanungsG 1982 §5 Abs1

Krnt GemeindeplanungsG 1982 §7 Abs4

Krnt GemeindeplanungsG 1982 §21 Abs1

## Leitsatz

Gesetzwidrigkeit der Änderung eines Flächenwidmungsplanes infolge bloß teilweiser Genehmigung einer Umwidmung durch die Aufsichtsbehörde sowie mangels einer im Krnt GemeindeplanungsG 1982 bestehenden Widmungskategorie "Kurgebiet, Sonderwidmung Hotel"; Eingriff ins Selbstverwaltungsrecht durch Einflußnahme der Aufsichtsbehörde auf die Gestaltung des Flächenwidmungsplanes

## Spruch

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krumpendorf am Wörther See (vom Gemeinderat am 18. Juni 1964 beschlossen) idF des Beschlusses des Gemeinderates vom 20. März 1986 wird, soweit er die Bfl. .14 sowie die Parzellen 111/2 (Teil), 112/2 und 113/2, KG Krumpendorf am Wörther See, betrifft, als gesetzwidrig aufgehoben.

Die Kärntner Landesregierung ist zur unverzüglichen Kundmachung dieses Ausspruches im Landesgesetzblatt verpflichtet.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Beim Verfassungsgerichtshof ist zu Zl. B966/92 eine auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde anhängig, der folgender Sachverhalt zugrundeliegt:

1.1. Die beiden Beschwerdeführer - ein Ehepaar - sind Eigentümer einer Liegenschaft in Krumpendorf, die aus den an

den Wörther See angrenzenden Grundstücken Bfl. .14 sowie den Parzellen 111/2 (Teil), 112/2 und 113/2 besteht. Auf dieser Liegenschaft, welche im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krumpendorf aus dem Jahre 1964, vom Gemeinderat am 18. Juni 1964 beschlossen, von der Kärntner Landesregierung mit Bescheid vom 12. Oktober 1964 genehmigt und im Amtlichen Anzeiger der Kärntner Landes-Zeitung am 23. Oktober 1964 verlautbart, als "Bauland-Kurgebiet" gewidmet war, befindet sich ein Hotel.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb dieser Liegenschaft durch die Beschwerdeführer beschloß der Gemeinderat der Gemeinde Krumpendorf am 20. März 1986 für diese Fläche eine Umwidmung in "Kurgebiet, Sonderwidmung Hotel", um eine solche Nutzung auch für die Zukunft sicherzustellen. Dieser Beschluß wurde (zusammen mit anderen, hier nicht beachtlichen zwanzig weiteren Umwidmungen) mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 7. Juli 1986, Zl. Ro-56/9/1986, Spruchpunkt 21, gemäß §7 Abs4 iVm. §9 Abs3 (richtig wohl: Abs4) des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1982, Anlage zur Kundmachung der Landesregierung vom 13. April 1982, Zl. Ver-212/1/1982, über die Wiederverlautbarung des Gemeindeplanungsgesetzes 1970, LGBl. für Kärnten 51/1982 - im folgenden: GemeindeplanungsG 1982 (die späteren Novellen durch die Landesgesetze LGBl. für Kärnten 30/1990 und 59/1992 können für die im folgenden dargelegte Entwicklung außer Betracht bleiben) - "mit Ausnahme eines 10 m breiten Uferbegleitstreifens entlang des Wörther Sees von ca. 400 m<sup>2</sup>" genehmigt.

1.2. Im Zuge der Beseitigung von Brandschäden am Hotel beantragten die Beschwerdeführer unter dem 20. September 1989 die baubehördliche Bewilligung für einen Umbau des Hotels derart, daß neun Apartments und ein kleines Restaurant mit ca. 30 Sitzplätzen geschaffen werden sollten.

Dieser Antrag wurde - nach Anrufung des Gemeindevorstandes im Devolutionswege und erfolgreicher Vorstellung der Beschwerdeführer - im zweiten Rechtsgang vom Gemeindevorstand von Krumpendorf mit Bescheid vom 6. Dezember 1991 auf Grundlage der Ergebnisse des durchgeführten Vorprüfungsverfahrens unter (abermaliger) Berufung auf §11 Abs1 der Kärntner Bauordnung 1969 wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan abgewiesen. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer (wiederum) Vorstellung, welche die Kärntner Landesregierung mit Bescheid vom 10. Juni 1992 als unbegründet abwies. Begründend wurde dazu ausgeführt, gemäß §9 Abs1 und 2 leg.cit. sei eine Prüfung der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan vorzunehmen. Für das Grundstück sei die Widmung "Bauland-Kurgebiet, Sonderwidmung Hotel" ausgewiesen. Das vorgelegte Bauprojekt weise jedoch ein Mißverhältnis zwischen den Wohnflächen einerseits und den dem allgemeinen Hotelbetrieb dienenden Flächen andererseits auf; überdies fehlten die für ein Hotel "typischen sonstigen infrastrukturellen Voraussetzungen wie Klubräume, Tennisräume, Leseräumlichkeiten usw.", sodaß in Wahrheit die Errichtung eines Apartmenthauses iS des §5 Abs3 GemeindeplanungsG 1982 geplant sei.

1.3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die zu B966/92 protokollierte, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in welcher die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz sowie die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer dem Art18 Abs1 B-VG widersprechenden Norm behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des bekämpften Bescheides begehrt wird.

2. Aus Anlaß dieser Beschwerde beschloß der Verfassungsgerichtshof am 1. Juli 1993, gemäß Art139 Abs1 B-VG von Amts wegen ein Verfahren zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit des dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Krumpendorf am Wörther See (vom Gemeinderat am 18. Juni 1964 beschlossen, von der Kärntner Landesregierung mit Bescheid vom 12. Oktober 1964 genehmigt und im Amtlichen Anzeiger der Kärntner Landes-Zeitung vom 23. Oktober 1964 verlautbart), soweit er die Bfl. .14 sowie die Parzellen 111/2 (Teil), 112/2 und 113/2, KG Krumpendorf am Wörther See, betrifft, idF des Beschlusses des Gemeinderates vom 20. März 1986, genehmigt von der Kärntner Landesregierung mit Bescheid vom 7. Juli 1986, Spruchpunkt 21, dieser Bescheid verlautbart im Amtsblatt zur Kärntner Landeszeitung vom 10. Juli 1986, einzuleiten. Seine Bedenken begründete der Verfassungsgerichtshof wie folgt:

"3.1. Der Verfassungsgerichtshof hegt zunächst das Bedenken, daß die vorgenommene Umwidmung nicht erforderlich iS des §9 Abs1 GemeindeplanungsG 1982 erscheint; nach dieser Bestimmung darf der Flächenwidmungsplan nämlich nur aus wichtigen Gründen geändert werden. Es dürfte auszuschließen sein, daß vorliegendenfalls wichtige Gründe iS des Gesetzes bestanden.

3.2. Wie unter I.1. dargestellt wurde, hat der Gemeinderat eine Umwidmung der Liegenschaft bis zum Wörther See

beschlossen, währenddem die Kärntner Landesregierung in ihrem mehrfach zitierten Bescheid vom 7. Juli 1986 eine Genehmigung nur mit Ausnahme eines 10 m breiten Uferbegleitstreifens entlang des Wörther Sees von ca. 400 m<sup>2</sup> ausgesprochen hat, sodaß nur ca. 1.600 m<sup>2</sup> umgewidmet wurden.

In der Kärntner Landeszeitung wurde kundgemacht, daß die Genehmigung betreffend

'21. (1/86) die Baufläche 14 sowie die als Kurgebiet gewidmeten Parzellen Nr. 111/2 (Teil) und 112/2, 113/2 im Ausmaß von ca. 1600 m<sup>2</sup>, KG Krumpendorf, als Kurgebiet - Sonderwidmung Hotel (§2 Abs5 GPG 1982) festgelegt wurden, gemäß §7 Abs4 in Verbindung mit §9 Abs3 des Gemeindeplanungsgesetzes 1982'

erteilt worden sei.

Anscheinend ging die Gemeindeaufsichtsbehörde davon aus, daß der Gegenstand des Gemeinderatsbeschlusses teilbar sei.

In dieser Diskrepanz zwischen Beschlossenem und Genehmigtem erblickt der Verfassungsgerichtshof vorläufig eine, den §21 Abs1 iVm. §7 Abs1 bis §9 Abs4 Gemeindeplanungsg 1982 verletzende Rechtswidrigkeit, und zwar aus folgenden Erwägungen:

An sich steht es der Gemeindeaufsichtsbehörde grundsätzlich frei, auch nur Teile eines Flächenwidmungsplanes zu genehmigen (vgl. VfSlg. 7949/1976, S 437). Dies aber immer nur unter der Voraussetzung, daß es sich um Teilbares handelt, ohne daß dadurch die vom Gemeinderat getroffene Entscheidung als solche verändert wird. Gemäß Art118 Abs3 Z9 B-VG obliegt der Gemeinde die örtliche Raumplanung zur Besorgung im eigenen Wirkungsbereich. Wie der Verfassungsgerichtshof mehrfach (vgl. zB VfSlg. 8227/1977, 12169/1989) ausgesprochen hat, fällt die Erlassung des Flächenwidmungsplanes als eine Angelegenheit der örtlichen Raumplanung in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde. Die Gemeinde hat somit die Flächenwidmungsplanung 'im Rahmen der Gesetze und Verordnungen des Bundes und des Landes in eigener Verantwortung frei von Weisungen' (Art118 Abs4 B-VG) zu besorgen. Daher ist es verfassungsrechtlich ausgeschlossen, daß das Land auf den Inhalt eines Flächenwidmungsplanes Einfluß nimmt, soweit es nicht im Wege des Aufsichtsrechtes gemäß Art119a B-VG die Rechtmäßigkeit der örtlichen Raumplanung und unter Umständen auch die Durchsetzung überörtlicher Interessen sicherzustellen hat (so VfSlg. 12169/1989, S 203). Der in §7 Abs4 Gemeindeplanungsg 1982 iVm. Art119a Abs8 B-VG vorgesehene Genehmigungsvorbehalt ermächtigt die Landesregierung nur dazu, einen Beschluß des Gemeinderates zu genehmigen oder nicht zu genehmigen, nicht jedoch dazu, irgendeine inhaltliche Änderung bezüglich des Beschlossenen herbeizuführen (in diesem Sinne auch VfGH 2.12.1992, V15/92).

Im vorliegenden Fall dürfte jedoch eine solche - unzulässige - Veränderung des vom Gemeinderat Beschlossenen insofern vorliegen, als die Aufsichtsbehörde eine kraft (Bundesverfassung und) Gemeindeplanungsg 1982 nur vom Gemeinderat zu ziehende Grenze ihrerseits - an Stelle der Gemeinde - festgelegt hat. Somit dürfte hier nicht nur die Genehmigung eines Teiles des Beschlusses des Gemeinderates von Krumpendorf unterblieben, sondern es dürfte im Ergebnis die vom Gemeinderat gezogene Grenze verlegt worden sein und so die Landesregierung auf die Gestaltung des Flächenwidmungsplanes bis ins Detail Einfluß genommen haben. Damit dürfte aber die Landesregierung - entgegen §21 Abs1 Gemeindeplanungsg 1982, aber auch entgegen Art116 und 118 B-VG - gestaltend in den von der Gemeinde in selbständiger Verantwortung wahrzunehmenden eigenen Wirkungsbereich eingegriffen haben. (In diesem Sinne auch Fröhler-Oberndorfer, Österreichisches Raumordnungsrecht II (1986), S 100).

3.3. Der Verfassungsgerichtshof hegt ferner das Bedenken, daß die beschlossene Sonderwidmung weder allein auf §2 Abs5 noch auf die zitierte Regelung iVm. §5 Abs1 Gemeindeplanungsg 1982 gestützt werden kann.

3.3.1. Eine Berufung auf §2 Abs5 leg.cit. allein dürfte nämlich daran scheitern, daß diese Regelung als abschließende derart aufzufassen sein dürfte, daß dem Ordnungsgeber keine Befugnis zukommt, weitere Differenzierungen neben den hier ausdrücklich vorgesehenen Widmungskategorien zu schaffen. Zwar hat der Verfassungsgerichtshof in seinen Erkenntnissen VfSlg. 5029/1965 und 5030/1965 ausgeführt, es sei im - seinerzeitigen - Landesplanungsgesetz 1959 (in §8) keine erschöpfende Aufzählung der Widmungsarten vorgesehen, vielmehr könnte der Ordnungsgeber eine (weitere) Differenzierung vorsehen. Die zuletzt genannte Regelung dürfte aber mit dem hier maßgeblichen §2 Abs5 Gemeindeplanungsg 1982 nicht vergleichbar sein.

3.3.2. Aber auch iVm. §5 Abs1 dürfte §2 Abs5 Gemeindeplanungsg 1982 keine Grundlage für die vorgenommene Sonderwidmung 'Hotel' abgeben:

Zwar vermeint die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift, bereits die Systematik des §5 leg.cit. lasse 'nach der Intention des Gesetzgebers eine klare Gegenüberstellung der generellen Norm oder Sonderwidmungen des §5 Abs1 und weiterer spezifischer Festlegungen hinsichtlich einzelner Arten von Sonderwidmungen in den folgenden Absätzen erkennen.' Keineswegs denke der Gesetzgeber daran, die Festlegung von Sonderwidmungen dürfe ausschließlich für Zwecke des Gemeinbedarfes erfolgen. Wollte nämlich der Gesetzgeber die Möglichkeit der Festlegung von Sonderwidmungen darauf einschränken, hätte bereits in §5 Abs1 leg.cit. nicht nur eine allgemeine Formulierung der Voraussetzungen für die Festlegung von Sonderwidmungen erfolgen dürfen, sondern es hätte bereits dort eine Bezugnahme auf den Gemeinbedarf Platz greifen müssen. Der Anwendungsbereich des Abs6 und des Abs7 sei wesentlich enger als derjenige des Abs1. Würde man der Auffassung der Beschwerdeführer folgen, würde dies bedeuten, daß auch sämtliche gesonderten Festlegungen von Apartmenthäusern, Feriendörfern, Wochenendhäusern und Hoteldörfern sowie Einkaufszentren mit einem Einlöseanspruch gemäß Abs7 verbunden wären, was nicht ernsthaft angenommen werden könne.

Weiters führt die belangte Behörde aus, daß für ihre Auffassung auch die Planzeichenverordnung LGBl. für Kärnten 134/1970 ins Treffen geführt werden könne, die in Anlage 1 unter 'A. Bauland' zwischen einer Sonderwidmung (Z8) und einer Sonderwidmung für Zwecke des Gemeinbedarfes (Z9) unterscheide. Unter Z8 würden lediglich beispielhaft Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und Tankstellen, unter Z9 ebenfalls demonstrativ Volksschulen, Hauptschulen, Gemeindeämter, Krankenanstalten und Altersheime aufgezählt. Daraus ergebe sich, daß die Auffassung der Beschwerdeführer, daß die wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, welche eine Sonderwidmung möglich machten, solche sein müßten, die einen Zweck des Gemeinbedarfes erfüllten, nicht aufrecht zu erhalten sei.

Unter Berufung auf das Entwicklungsprogramm für den Raum Klagenfurt (LGBl. für Kärnten 19/1981) wird ferner darauf hingewiesen, daß es wirtschaftliche Bedürfnisse der Bevölkerung im Hinblick auf das zu erwartende Abgabenaufkommen erforderlich machten, für den Fremdenverkehr prädestinierte Bereiche mittels einer Sonderwidmung einer entsprechenden Nutzung zuzuführen. Aber auch soziale Bedürfnisse der Bevölkerung erforderten eine derartige ortsplanerische Festlegung, zumal es zu vermeiden gelte, gewissermaßen Enklaven im Erholungsbereich im weitesten Sinne zu Lasten der Zugänglichkeit für ein breites Publikum zu schaffen.

Der Verfassungsgerichtshof geht demgegenüber vorläufig davon aus, daß eine solche Deutung des §5 Abs1 GemeindeplanungsG 1982 diese Bestimmung verfassungsrechtlich bedenklich erscheinen ließe, weil damit das Verwaltungshandeln nicht hinreichend gesetzlich determiniert wäre und zu unzulässigen Eingriffen in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums sowie geradezu zu willkürlichen Eingriffen staatlicher Behörden in Rechte des einzelnen ermächtigt würde. Dabei vermag der Verfassungsgerichtshof - zumindest vorläufig - in §5 GemeindeplanungsG 1982 erheblich weniger Systematik zu erblicken als die belangte Behörde. Daher dürfte es näher liegen, in des Beschwerdevorbringens die Ermächtigung des §5 Abs1 leg.cit. als auf gemeinnützige Zwecke beschränkt anzusehen, an welche die Absätze 6 ff. anknüpfen, die Regelungen der Absätze 2 bis 5 dürften als sachlich davon relativ selbständige Anordnungen über Apartmenthäuser, Feriendörfer, Wochenendhäuser und Hoteldörfer zu begreifen sein.

Bei einem derartigen Verständnis des Inhalts der genannten Regelung dürfte diese die Vollzugsorgane nicht dazu ermächtigen, für Grundstücke eine Widmung als 'Kurgebiet, Sonderwidmung Hotel' festzusetzen. Für den Fall, daß eine solche Widmung aber zulässig wäre, ist dem Verfassungsgerichtshof vorläufig nicht erkennbar, daß wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung es erfordern, gerade auf dem gegenständlichen Grundstück eine Sonderwidmung als Hotel vorzusehen, weil die vom Gesetz geforderte Gemeinnützigkeit des Zweckes der Widmung nicht gegeben sein dürfte.

3.4. Sollte aber eine Sonderwidmung, wie sie hier beschlossen wurde, an sich zulässig sein, hegt der Verfassungsgerichtshof schließlich das Bedenken, daß die Umwidmung gegen den Grundsatz der Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verstößt. Denn zum Zeitpunkt der Umwidmung war die mitbeteiligte Gemeinde Eigentümerin einer neben der umgewidmeten Liegenschaft befindlichen Grundfläche, welche sie nicht der gleichen Sonderwidmung unterstellte, obwohl im Hinblick auf ihre Eignung hiezu eine solche in der Vorbereitungsphase der Umwidmung von einzelnen Gemeinderatsmitgliedern ausdrücklich angeregt worden war. Statt eine solche Umwidmung vorzunehmen, verkaufte die Gemeinde dieses Grundstück später (vgl. sinngemäß VfSlg. 7949/1976, S 440 f.).

Der Verfassungsgerichtshof vermag nun vorläufig keinen Grund zu erkennen, warum die Umwidmung ausgerechnet und ausschließlich auf die Liegenschaft der Beschwerdeführer beschränkt war und ist, sich aber nicht auf die gleicher Weise geeignete benachbarte Liegenschaft der Gemeinde bezog. Daran dürfte auch der Umstand nichts ändern, daß auf dem Grundstück der Beschwerdeführer schon ein Hotel bestand. Denn träfen die in der Gegenschrift der belangten Behörde und in der Äußerung der Gemeinde vorgetragenen Gründe zu, daß in Krumpendorf ein nachhaltiger Bedarf an Hotels höherer Kategorie besteht, würde es nicht genügen, zusätzlich zu den schon bestehenden Sonderwidmungen für Hotels nur eine Liegenschaft dafür zu widmen; treffen die vorgebrachten Gründe aber nicht zu, kann die vorgenommene Umwidmung von vorneherein nicht zulässig sein."

3. Die Kärntner Landesregierung hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Äußerung erstattet, in welcher sie zunächst dem Bedenken des Verfassungsgerichtshofes, die vorgenommene Umwidmung sei iS des §9 Abs1 GemeindeplanungsG 1982 nicht erforderlich gewesen, mit näherer Begründung entgegentritt.

Hingegen tritt die Kärntner Landesregierung der im Prüfungsbeschluß geäußerten Auffassung des Verfassungsgerichtshofes bei, daß die Diskrepanz zwischen der vom Gemeinderat der Gemeinde Krumpendorf am Wörther See beschlossenen und der in weiterer Folge von der Kärntner Landesregierung genehmigten Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Krumpendorf am Wörther See eine Rechtswidrigkeit darstellt, die den Flächenwidmungsplan im vorliegendenfalls präjudiziellen Umfang mit Gesetzeswidrigkeit belastet.

Die beschlossene Sonderwidmung könne auch weder allein auf §2 Abs5 noch auf die zitierte Regelung iVm. §5 Abs1 GemeindeplanungsG 1982 gestützt werden, da §2 GemeindeplanungsG 1982 eine erschöpfende Aufzählung der im Bauland zulässigen Baugebiete enthalte. Dies werde bereits aus dem Wortlaut des §2 Abs2 leg.cit. deutlich, der eine taxative Anführung der in Betracht kommenden Baugebiete enthalte. Wäre die Aufzählung der einzelnen Baugebiete in dieser Bestimmung lediglich als demonstrativ zu werten, hätte dieser Umstand entsprechend sprachlich zum Ausdruck gebracht werden müssen, etwa durch die Verwendung des Wortes "insbesondere". Dieses Verständnis stehe mit der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes im Einklang, wonach (lediglich) dem Gesetzgeber die Befugnis zustehe, die verschiedenen Widmungsarten nach seinen rechtspolitischen Vorstellungen zu gestalten, während es der planenden Gemeinde obliege, die richtige Widmung aus der Zahl der vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten auszuwählen.

Aus den gesetzlichen Regelungen des §2 GemeindeplanungsG 1982 betreffend die einzelnen Baugebiete (Abs3 bis 9) könne keine Ermächtigung des (gemeindlichen) Ordnungsgebers abgeleitet werden, weitere Differenzierungen (neben den dort ausdrücklich vorgesehenen Widmungskategorien im Bauland) zu schaffen. Auch aus den im Prüfungsbeschluß angeführten Erkenntnissen VfSlg. 5029/1965 und 5030/1965 könne keine davon abweichende Beurteilung hergeleitet werden, da sich diese (zum Kärntner LandesplanungsG, LGBl. 47/1959, ergangenen) Erkenntnisse mit spezifischen Widmungszusätzen im Grünland auseinandersetzten und eine Übertragung der in diesem Zusammenhang angestellten Überlegungen auf den Fragenkreis der Schaffung zusätzlicher Differenzierungen innerhalb der einzelnen Baulandkategorien nicht möglich sei.

Der Vorbehalt bestimmter Grundflächen für "besondere Verwendungszwecke" iS des §5 Abs1 GemeindeplanungsG 1982 setze stets ein Interesse der Allgemeinheit voraus, zumal sowohl der Wortlaut der Bestimmung ("Wenn wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung es erfordern ...") als auch die verfassungsgesetzliche Grundrechtsordnung (insbesondere das Recht auf Unversehrtheit des Eigentums) ein derartiges Verständnis nahelegten. Die Festlegung von Sonderwidmungen iS des §5 Abs1 GemeindeplanungsG 1982 dürfe daher lediglich zur Sicherstellung gemeinnütziger Zwecke erfolgen.

4. Die Gemeinde Krumpendorf erstattete eine Äußerung folgenden Inhaltes:

"1. Die Gemeinde Krumpendorf am Wörther See ist nach dem Raumordnungsentwicklungsprogramm des Landes Kärnten ein Fremdenverkehrs-Schwerpunkt Kärntens. Laut LGBl. Nr. 39/1977 ist Krumpendorf diesbezüglich ein Unterzentrum, für das als Leitziel 'qualitative Verbesserung des Fremdenverkehrs und der übrigen Dienstleistungseinrichtungen' festgelegt ist.

2. Im Sommerentwicklungskonzept 2000 des Landes Kärnten wird als 'größte Schwäche der Teilregion Wörthersee' - und damit besonders auch für Krumpendorf - die vorhandene Hotelstruktur angeführt. 'Weitere Spitzenhotels (Betriebe) fehlen, in vielen Betrieben entstanden Investitionslücken durch zu langes Zögern. Es müßte eine

konsequente Qualitätspolitik verfolgt werden. Mittelmäßiges ist zu vermeiden, der Anspruch höchster Qualität bei allen Investitionen/Einrichtungen, etc. geltend gemacht werden'.

3. In der Fremdenverkehrsgemeinde Krumpendorf hat in der Vergangenheit eine negative Entwicklung Platz ergriffen. Im Rahmen der Kärntner Fremdenverkehrsgemeinden vor dem 1. Weltkrieg hat Krumpendorf einen hervorragenden dritten Platz eingenommen, war dann im Laufe der Entwicklung zum Ende der 60er Jahre auf den immer noch beachtlichen 10. Platz zurückgefallen. In der Folge gingen Leitbetriebe verloren, sodaß die Gemeinde trotz ausgezeichneter natürlicher und verkehrsmäßiger Grundlagen nur mehr den 19. Rang einnimmt.

Während die Anzahl der Fremdenbetten 1974 noch 5.377 betrug, stehen 1991 nur mehr 4.441 Betten zur Verfügung. Insbesondere ist ein sich vergrößerndes Manko an qualifizierten Fremdenbetten im Seeuferbereich festzustellen. Darüberhinaus weist die Gemeinde kaum öffentlich zugängliche Seeuferflächen (zu denen auch das 'Seehotel Koch' gehörte) auf. Einer Gesamuferlänge von ca. 6 km stehen öffentlich zugängliche Uferbereiche (mit Bädern) von 814 m (13,6 %) und ohne Bäder von 406 m (6,77 %) auf (Anlage 1/Übersicht). Bereits 1972 hat eine Untersuchung des geographischen Institutes der Universität Wien ergeben, daß über 50 % der befragten Gäste die mangelnde Zugangsmöglichkeit zum See kritisiert haben (Anlage 2 - Kopie Auszug aus der Fremdenverkehrsuntersuchung 1972).

Auch aus einer Diplomarbeit an der Universität für Bildungswissenschaften Klagenfurt 1985 ergibt sich diese Problematik für den Fremdenverkehr der Gemeinde, welche die Richtigkeit und Wichtigkeit der von der Gemeinde getroffenen Widmungsentscheidungen untermauert (Anlage 3). Diese liegen im ausgesprochenen örtlichen Interesse und rechtfertigen die Ausschöpfung aller rechtlichen Möglichkeiten zur Absicherung und zur Schaffung der in einer Fremdenverkehrsgemeinde benötigten Betriebsstrukturen.

Für den Gemeinderat der Gemeinde Krumpendorf am Wörther See ist erwiesen, daß in jedem Umwidmungsfall mit besonderer Widmungsfestlegung wie im gegenständlichen Fall ein eminent wichtiger gemeinnütziger Grund (3.1.) zur Änderung des Flächenwidmungsplanes besteht.

Wie aus der Anlage 4 ersichtlich, hat der Gemeinderat zahlreiche Grundflächen durch Sonderwidmungen auch im Bereich der Liegenschaft Bruckner für den Fremdenverkehr bestimmt. In einer Sommer-Fremdenverkehrsgemeinde am See kommen die Gäste fast ausschließlich, um sich am See zu erholen (93 % baden), finanziell potente Gäste wollen primär im Seeuferbereich logieren.

Die unter Punkt 3. wie vor angeführte Negativentwicklung wurde sicherlich auch durch den strukturellen Nachteil, kaum Seeuferbetriebe zu verzeichnen, bewirkt. Diese wurden mehrfach durch Umwandlung einzelner Leitbetriebe Krumpendorfs - wie auch das Hotel Koch - in Zweitwohnhäuser, Wohn- und Geschäftsobjekte, etc. verursacht, was bei der Widmung Kurgelände alleine (... im übrigen aber für Wohngebäude ...) nicht zu verhindern war.

Eine Beurteilung der einzelnen Widmungen in bezug auf wichtige Gründe hat durch die Gemeinde aus örtlicher Sicht (Notwendigkeit) im Rahmen des eigenen Wirkungsbereiches zu erfolgen. Der Gemeinderat stellt daher ausdrücklich fest, daß aufgrund des gegebenen Sachverhaltes im Widmungsfalle 'Seehotel Koch', aber auch in allen anderen Sonderwidmungsfällen örtlich wichtige wirtschaftliche und strukturelle Gründe (§5) für die Abänderung des Flächenwidmungsplanes gegeben waren. Eine generelle und zeitlich idente Widmungsfestlegung ist aufgrund der sich ändernden Voraussetzungen (strukturelle Veränderungen, Änderungen wirtschaftlicher Gegebenheiten, etc.) nicht immer möglich, sodaß Einzelfestlegungen im Rahmen der Gesamterfordernisse erfolgen müssen.

§9 leg.cit. legt sogar ausdrücklich fest, daß der

Flächenwidmungsplan geändert werden muß, wenn ... sich die für die

örtliche Planung maßgebenden ... wirtschaftlichen Verhältnisse

wesentlich geändert haben. Die vorstehend angeführte negative Entwicklung des örtlichen Fremdenverkehrs zeitigt gravierende Auswirkungen wirtschaftlicher Art auf die Fremdenverkehrsgemeinde, welche die Änderung des Flächenwidmungsplanes auch im Einzelfalle rechtfertigt.

Aus den unter 1. bis 3. angeführten Gründen muß und müßte die Fremdenverkehrsgemeinde Krumpendorf alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen, um neue Betriebe zu initiieren, bestehende Fremdenverkehrsbetriebe zu verbessern und insbesondere auch abzusichern bzw. deren Umwandlung in private Wohnhäuser, Appartementshäuser,

Zweitwohnhäuser, etc. hintanzuhalten. Dies erfolgt und erfolgte vielfach durch Festlegung konkreter Flächenwidmungen aufgrund der Bestimmungen des Gemeindeplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 51/1982 im Rahmen der örtlichen Raumplanung (eigener Wirkungsbereich).

4. Im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krumpendorf am Wörther See ist der gesamte seenahe Bereich

-

soweit nicht Grünland oder Verkehrsfläche - als Kurgebiet im Sinne §2 Abs(5) leg.cit. festgelegt. Diese Widmung alleine kann jedoch - wie die Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt haben

-

die Absicherung der Interessen der örtlichen Raumplanung und des örtlichen Fremdenverkehrs nicht bewirken. Mehrere Fremdenverkehrsbetriebe wurden in Wohn-Appartement- und Zweitwohnhäuser umgebaut und vielfach als Einzelwohn(zweitwohn-)einheiten abverkauft. Laut Häuser- und Wohnungszählung in Krumpendorf vom 15.5.1991 sind von insgesamt

1.432 Wohnungen bereits 376 (26,3 %) Zweitwohnungen zu verzeichnen. Diesbezüglich ist besonders der seenahe Bereich gefährdet und werden aber auch teilweise unverbaute Grundstücke zum Zwecke des Wohnbaues von Genossenschaften erworben, ohne daß die Gemeinde die Nutzung der Grundstücke aufgrund der 'Kurgebietswidmung' in dieser den Interessen der örtlichen Entwicklung und des örtlichen Fremdenverkehrs entgegenstehenden Form als Wohnbauplätze verhindern kann. Daß Wohnbauten in ausgesprochenen Fremdenverkehrsbereichen zu Interessenskollisionen und Beeinträchtigung der Struktur einer Fremdenverkehrsgemeinde führen, ist unbestritten und zeigt sich auch ständig im bereits beeinträchtigten Bereich Krumpendorfs.

5. Aus den unter 4. ersichtlichen Gründen war die Gemeinde bestrebt und verpflichtet, Grundflächen und Objekte durch das 'Kurgebiet' präzisierende Widmungsbeschlüsse abzudecken. In den vergangenen Jahren wurden vielfach auch Beschlüsse gefaßt, die Kurgebietswidmungen als 'Hotel' oder 'Hotel-Pension' spezifizieren (Anlage 5).

6. Zum Widmungsverfahren der Beschwerdeführer (Vorbesitzer):

a) Seit dem Jahr 1984 wurden bezüglich der Liegenschaft des Vorbesitzers, Hans Koch (Leitbetrieb Krumpendorfs, Gastbetrieb Koch) und auch der EZ 346 KG Krumpendorf (Seehotel Koch - nunmehr Bruckner, Gesamtfläche 3.233 m<sup>2</sup>) mehrfach Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet und kam es zu entsprechenden Beschlüssen des Bezirksgerichtes Klagenfurt auch betreffend das ehemalige Seehotel Koch. Die Beschwerdeführer haben die EZ letztlich mit Vertrag vom 21.09.1987 (Grundbuchsbeschluß vom 08.07.1988) im Wissen und in Kenntnis der bestehenden Widmung und des bestehenden Hotels erworben. Erst 1988 wurden die bewilligten Exekutionen durch Versteigerung eingestellt.

Die Erwerber Bruckner haben gegenüber dem Bürgermeister mehrfach den Wunsch, 'ein Hotel am See zu erwerben und zu betreiben' bekundet und dieses auch, allerdings mit der Konzession 'Fremdenpension', in der Werbung jedoch 'Seehotel Bruckner' über einige Zeit betrieben. 1990 wurde die Konzession zurückgelegt.

b) Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, daß der ehemalige Krumpendorfer gastronomische Leitbetrieb Koch (Teilbetrieb davon war Seehotel Koch mit 42 Betten) durch Teilung und Parifizierung zerstückelt und in Teilen abverkauft wurde (Geschäft, Wohneinheiten, Gastlokalitäten). Aufgrund dieser Vorgänge ist verständlich, daß die Gemeinde das ehemalige Seehotel Koch (als Hotel vermarktet und betrieben) - einer der wenigen Betriebe direkt auf einem der schönsten Seegrundstücke - durch Widmungsfestlegung bestandmäßig absicherte.

c) Der Standort des Betriebes wird vom Rechtsvertreter der Beschwerdeführer im Schreiben vom 19.09.1991, Punkt 1.1, wie folgt klassifiziert: 'Die Lage des Grundstückes (Größe 2.460 m<sup>2</sup>), auf dem sich das Objekt befindet, gehört zu den herausragend schönen Lagen am Wörther See. Die gesamte Situierung des Grundstückes ist so außergewöhnlich gut, daß von der Situierung her gehobenes Gästepublikum (Zielvorstellung der Kärntner Touristikplanung) angesprochen werden kann und soll. Grundsätzlich wäre die Lage der Liegenschaft also prädestiniert für ein Hotel mit einer 4-Sterne-Kategorisierung'. Diese Auffassung vertritt auch die Gemeinde Krumpendorf am Wörther See, zumal dieses Areal durch den Kurpark (Parkvilla) vom öffentlichen Parkbad der Gemeinde (Lärm) abgeschirmt wird. Darüberhinaus war das Seehotel Koch (nunmehr Bruckner) eines der wenigen Grundstücke in Krumpendorf, welches

durch die Hotelnutzung den öffentlichen Zugang zum See nicht nur für seine Gäste, sondern für jedermann ermöglichte. Die wenigen öffentlich zugänglichen Seeufer stellen einen strukturellen Mangel der Gemeinde dar, welcher erst in den letzten Jahren durch das Bemühen der Gemeinde teilweise beseitigt werden konnte und die intensiven Bemühungen zum Erhalt (zur Absicherung) der öffentlich zugänglichen Betriebe rechtfertigen und begründen.

d) Die festgelegte Widmung 'Kurgebiet - Sonderwidmung Hotel' entsprach der langjährigen Nutzung des 'Seehotels Koch' in der Betriebsart 'Hotel' und erlaubt auch die Errichtung (den Bestand) eines qualifizierten Fremdenverkehrsbetriebes im zentralen Fremdenverkehrsbereich der Gemeinde.

7. Das Widmungsverfahren wurde 1985 eingeleitet. Der damalige Eigentümer Hans Koch wurde von der beabsichtigten Widmungsänderung in Kenntnis gesetzt. Er hat keine Einwendungen erhoben. Die Widmung Kurgebiet-Hotel wurde nach ordnungsgemäßem Verfahren vom Gemeinderat beschlossen, vom Land genehmigt und durch Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung rechtskräftig. Daß in einer Fremdenverkehrsgemeinde die Sicherung der und Schaffung von Fremdenverkehrsgrundflächen für Betriebe insbesondere im Seeuferbereich einen wichtigen Grund zur Änderung des Flächenwidmungsplanes darstellt, braucht nicht weiter begründet zu werden.

Beim Gemeinderatsprotokoll vom 20.03.1986 handelt es sich nur um ein Resümeeprotokoll, das nur die wesentlichen Umstände der Beratungen aufzeigt. Die 'Privatisierung' in der Begründung des Beschlusses bezieht sich auf die unter Punkt 6. angeführten Kriterien, welche durch die angeführten Vergleichszahlen (Betten am See = Qualitätsbetriebe) noch untermauert werden.

In der Gemeindevorstandssitzung vom 4.3.1986 wurde angeregt, eine Sonderwidmung für den Bereich der gemeindeeigenen Parkvilla festzulegen. Dies hätte aber auch für den überwiegenden Teil des Areals 'Grünland - öffentliche Parkanlage' sein können. Für das Objekt wäre eine Sonderwidmung 'Hotel' der ursprünglich geplanten und nicht auszuschließenden Nutzung als öffentlich den Gästen gewidmete Aufenthaltsräume entgegengestanden. Die erfolgte Anregung, auch den Bereich Parkvilla mit einer Sonderwidmung zu belegen, hat letztlich zur Befassung des zuständigen Ausschusses mit dieser Problematik geführt. 1988 hat dieser Ausschuß schließlich empfohlen, alle Betriebe und alle für Betriebe geeigneten Grundstücke im seenahen Bereich mit einer Sonderwidmung für Fremdenverkehrszwecke zu belegen, was auch zum Teil erfolgt ist (Anlage 6, Niederschrift). Von einer Verletzung der Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nicht gesprochen werden, zumal es keine gesetzliche Bestimmung gibt, die absolut die Festlegung von Baulandwidmungen aber auch Sonderwidmungen gleicher Art für alle in selber Weise geeigneten Grundstücke festlegt. Die Einzelentscheidung hat die Gemeinde unter Berücksichtigung der örtlichen Erfordernisse (Bedarf) im Rahmen des eigenen Wirkungsbereiches zu treffen. Der absolute Ausschluß der Möglichkeit, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind, auch in Einzelfällen Widmungsfestlegungen treffen zu können, wäre eine verfassungswidrige Einschränkung der von der Gemeinde gemäß Art118 Abs3 Zif. 9 B-VG im eigenen Wirkungsbereich auszuübenden örtlichen Raumplanung. Im gegenständlichen Fall war Dringlichkeit der Sonderwidmung gegeben, da große Unsicherheit über den Weiterbestand des 'Seehotel Koch' gegeben war (Kaufinteressenten für Einzelwohnungen im Objekt traten bereits auf) und von diesen bereits Überlegungen zum Umbau des Hotels in Wohnungen, etc. angestellt wurden.

8. Im Jahre 1993 wurde für die Gemeinde Krumpendorf am Wörther See mit der Erarbeitung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes begonnen. In diesem Konzept werden die Interessen der weiteren Entwicklung auch des örtlichen Fremdenverkehrs zu berücksichtigen und abzusichern sein. Die Auswirkungen des Konzeptes werden sich in der Änderung des geltenden Flächenwidmungsplanes niederschlagen. Bis zur Rechtswirksamkeit der geplanten Änderungen muß die Gemeinde sicherlich - aus wichtigen Gründen - zur Vermeidung irreparabler Beeinträchtigungen auch künftig Einzelbeschlüsse fassen. Das eingeholte Vorgutachten des beauftragten Ortsplaners (Anlage 7) bestätigt die Richtigkeit der vorausschauend durchgeführten Sicherungswidmungen des Gemeinderates.

9. Zum Verkauf der Parkvilla (Parkschlößl, Baupläne aus 1836) durch die Gemeinde Krumpendorf am Wörther See:

a) die Liegenschaft EZ 12 KG Krumpendorf, westlich des öffentlichen Gemeindebades gelegen, bestehend aus Grundstücken im Gesamtausmaß von 6.384 m<sup>2</sup> und eines ausschließlich von der Familie des Verkäufers bewohnten privaten Wohnhauses wurde von der Gemeinde mit Vertrag vom 24.03.1965 erworben. Begründung für den Erwerb war die später realisierte Eingliederung der ursprünglichen Parkanlage in das öffentliche Gemeindebad und die später stattgefundenene Errichtung einer neuen Parkanlage auf dem südlichen Bereich der Erwerbsliegenschaft. Das erworbene



Haus sollte ebenfalls der öffentlichen Benützung durch Ausgestaltung von den Gästen dienenden Aufenthaltsräumen, Clubräumen, Leseräumen, etc. gewidmet werden (lt. §1 des zit. Vertrages/liegt Akt VerwGH bei). In der Folge kam es allerdings 1966 zu einer Verpachtung nur des Objektes und wurde dieses bis 1986 fremdenverkehrsmäßig durch Pächter genutzt. Die Gemeinde stand dann vor der Alternative, für die Sanierung des Hauses mindestens S 3 Mio. oder aber für eine Restaurierung S 10 bis 12 Mio. aufzuwenden. 1987 wurden alle Krumpendorfer gastgewerblichen Betriebe informiert, daß eine Neuvergabe beabsichtigt ist. Aufgrund der hohen Investitionserfordernisse war kein Interessent zu verzeichnen, weshalb dann die Entscheidung zum Verkauf getroffen wurde. Letztlich wurde 1987 der Verkauf des Objektes und eines Grundstreifens (Parz. 112/4, 112/5 KG Krumpendorf, 2758 m<sup>2</sup>) durchgeführt. Die verbliebene Restfläche, insbesondere der am Seeufer gelegene Südtail, wurde als Kurpark belassen (Lageplan, Anlage 4) und wird daher fremdenverkehrsmäßig genutzt. Im Kaufvertrag wurde bestimmt, daß das Kaufobjekt auch einer gewerblichen Nutzung mit Fremdenverkehrswirksamkeit zugeführt wird. Dem entspricht auch die Einrichtung und Führung eines anderen fremdenverkehrswirtschaftlich wirksamen Betriebes (mindestens Privatzimmervermietung). Diese Benützung wurde vertraglich durch das Wiederverkaufsrecht gemäß §§1068 ff des ABGB betreffend Parz. 112/5 (Seeufergrundstück hinter Anlandungsflächen) abgesichert. Auch wurde ein Vorkaufsrecht gemäß §§1072 ff ABGB vereinbart.

Der Erwerber hat das Kaufobjekt inzwischen vertragsmäßig adaptiert und benutzt das Haus als private Krankenanstalt im Rahmen seiner beruflichen Praxis als Facharzt für Frauenheilkunde (Gynäkologie). Als Kapazität auf diesem Gebiet bewirkt der Arzt die Anreise von Patienten aus aller Welt und führt Elterntreffen durch, wovon ebenfalls ein bedeutender medialer Effekt ausgeht. Die Patienten (ca. 3.000 Nächtigungen/Jahr) halten sich über längere Zeit im Krumpendorf am Wörther See auf und bewirken durch entgeltliche Nächtigung/Aufenthalt wirtschaftliche Erträge.

Eine widmungsfremde Verwendung des Areals ist ebensowenig gegeben wie auch kein Abverkauf für ausschließliche Privatnutzung erfolgt ist. Die Festlegung einer Sonderwidmung 'Hotel' o.ä. war in diesem Fall aufgrund der Nutzung insbesondere der seeufernahen Flächen als öffentliche Parkanlage nicht erforderlich, da der von der Gemeinde gewollte Effekt (z.T. fremdenverkehrsmäßige Nutzung) durch andere Vorkehrungen (Vertrag) erreicht werden konnte. Die Errichtung der privaten Krankenanstalt mit den angeführten fremdenverkehrsmäßig positiven Auswirkungen für Krumpendorf war im Rahmen der bestehenden 'Kurgebiet'-Widmung zulässig.

Die Gemeinde hat nicht die neben Bruckner gelegene Gesamtgrundfläche, sondern, wie angeführt, nur Teilflächen (Anlage 4) veräußert, wobei die Seeuferflächen weitgehend als öffentlicher Park verblieben sind und bestehen.

10. Ausdrücklich ist anzuführen, daß der Gemeinderat bei der Beschlußfassung spezifischer Widmungen (Kurgebiet - Hotel) keine Sonderwidmungen zum Zwecke des Gemeinbedarfes, sondern eine Abgrenzung/Präzisierung der festgelegten Widmungen vorgenommen hat. Nach Auffassung des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am Wörther See weist der §2 ebenso keine erschöpfenden (taxativen) Aufzählungen aus: die Formulierungen (Abs2 - kommen in Betracht ...) wie §3 (Abs2a) ... wie Flächen für Erholungszwecke (mit oder ohne Beifügung einer spezifischen Erholungsnutzung ...) schließen die Festlegung detaillierter Widmungsdetails 'Hotel' o.ä. nicht aus. Wenn §5 leg.cit. die Festlegung einzelner Sonderwidmungen (Appartementshäuser, Einkaufszentren, etc.) als Verpflichtung (müssen ...) bestimmt, schließt er damit die Festlegung weiterer Sonderwidmungen offensichtlich ebenso nicht aus.

Zusammenfassend stellt der Gemeinderat ausdrücklich fest, daß die Beschlußfassung des Flächenwidmungsplanes (insbesondere auf den Prüfungsanlaß bezogen) nach bestem Wissen und Gewissen unter Berücksichtigung der gegebenen Rechtslage erfolgt ist und nach seiner Auffassung weder wissentlich noch unwissentlich eine verfassungs- oder rechtswidrige Entscheidung getroffen wurde."

5. Dem Vorbringen der Gemeinde Krumpendorf sind die beteiligten Parteien - das sind die beiden Beschwerdeführer des zugrundeliegenden verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens - in einem Schriftsatz entgegengetreten. Dieser konnte wegen Verspätung aber nicht mehr berücksichtigt werden.

II. Der in Prüfung genommene Teil des Flächenwidmungsplanes von Krumpendorf und seine rechtliche Beurteilung sind vor folgendem gesetzlichen Hintergrund zu sehen:

In Ausführung des §1 GemeindeplanungsG 1982 ordnet §2 Abs1 leg.cit. an, daß als Bauland nur Flächen festzulegen sind, die für die Bebauung geeignet sind. §2 Abs2 und 5, §5, §7 Abs4, §8 Abs1 sowie §9 Abs1 und 4 GemeindeplanungsG 1982 idF des Landesgesetzes LGBl. für Kärnten 30/1990 lauten:

"§2

Bauland

(1) ...

(2) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen in Baugebiete zu gliedern. Als Baugebiete kommen in Betracht:

Dorfgebiete, Wohngebiete, Kurgebiete, gemischte Baugebiete, Geschäftsgebiete, Leichtindustriegebiete, Schwerindustriengebiete.

...

(5) Als Kurgebiete sind jene Flächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben, im übrigen aber für Wohngebäude und für Einrichtungen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr dienen, bestimmt sind, und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Kurgebiet keine örtlich unzumutbare Umweltbelastung mit sich bringen. Das Kurgebiet ist unbeschadet der Bestimmungen des §5 Abs2 für Apartmenthäuser und Feriendörfer nur dann bestimmt, wenn diese zu mehr als einem Drittel der gewerblichen Nutzung dienen oder im Verbande mit Einrichtungen geschaffen werden, die im Verhältnis zur Gesamtanlage mindestens zu einem Drittel der gewerblichen Nutzung dienen oder von jedermann unter den gleichen Bedingungen benützt werden können.

(LGBI. Nr. 78/1979, Artl Z. 6)

...

§5

Sonderwidmung

(1) Wenn wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung es erfordern, dürfen nach §§2 oder 3 festgelegte Flächen für besondere Verwendungszwecke vorbehalten werden.

(2) Flächen für Apartmenthäuser, Feriendörfer, Wochenendhäuser und Hoteldörfer müssen als Sonderwidmung festgelegt werden.

(LGBI. Nr. 57/1972, Artl Z. 2, LGBI. Nr. 78/1979, Artl Z. 13 und LGBI. Nr. 70/1981, Artl Z. 4)

(3) Ein Apartmenthaus ist ein Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten, von dem auf Grund seiner Lage, seiner Ausgestaltung und Einrichtung oder auf Grund der vorgesehenen Eigentums- oder Bestandsverhältnisse anzunehmen ist, daß es nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen, sondern überwiegend während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder nur zeitweilig als Zweitwohnung, benützt werden soll. Ein Feriendorf ist eine von einem Bauträger nach einem Gesamtplan errichtete Siedlung, von der auf Grund ihrer Lage, Ausgestaltung und Einrichtung oder auf Grund der vorgesehenen Eigentums- oder Bestandsverhältnisse anzunehmen ist, daß sie nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen, sondern überwiegend während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder nur zeitweilig als Zweitwohnung benützt werden soll. Ein Wochenendhaus ist ein Gebäude, das höchstens drei Wohnungen enthält und von dem auf Grund seiner Lage und Ausgestaltung oder auf Grund des Berufes oder des Wohnsitzes des Bauwerbers anzunehmen ist, daß es nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfes dienen, sondern überwiegend als Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder nur zeitweilig als Zweitwohnung benützt werden soll. Ein Hoteldorf ist eine einem Feriendorf vergleichbare Anlage, die der gewerbsmäßigen Fremdenbeherbergung dient.

(LGBI. Nr. 78/1979, Artl Z. 14 und LGBI. Nr. 70/1981, Artl Z. 5)

(4) Flächen für Einkaufszentren müssen als Sonderwidmung festgelegt werden. Bei der Festlegung der Sonderwidmung ist auch das Höchstmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsflächen festzulegen.

(LGBI. Nr. 8/1977, Z. 1 (und LGBI. Nr. 30/1990, Artl Z. 1))

(5) Einkaufszentren sind Verkaufslokale des Einzelhandels und des Großhandels, wie Verbrauchermärkte, Abholgroßmärkte u.ä., deren wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 600 m<sup>2</sup> übersteigt.

(LGBI. Nr. 8/1977, Z. 1 und LGBI. Nr. 70/1981, Artl Z. 6 (und LGBI. Nr. 30/1990, Artl Z. 2))

(6) Bei der Festlegung der Sonderwidmung für Zwecke des Gemeinbedarfes ist auf die Vermeidung unbilliger Härten für den Grundeigentümer Bedacht zu nehmen. Wird eine Sonderwidmung für Zwecke des Gemeinbedarfes ausgesprochen, so ist hinsichtlich solcher Grundstücke der Erwerb oder die Nutzungsberechtigung sicherzustellen.

(LGBI. Nr. 8/1977, Z. 2)

(7) Nach Ablauf von sechs Jahren kann der Eigentümer von Grundstücken, für die eine Sonderwidmung für Zwecke des Gemeinbedarfes festgelegt wurde, die Einlösung verlangen. Begehrt der Grundeigentümer die Einlösung, so hat die Gemeinde binnen zwei Jahren das Grundstück zum Verkehrswert zu erwerben oder - wenn sie hierzu nicht bereit ist - die Sonderwidmung aufzuheben. Wird innerhalb dieser Frist keine Einigung über die Höhe des Verkehrswertes erzielt, so hat der Grundeigentümer nach Ablauf der Frist das Recht, bei der Bezirksverwaltungsbehörde einen Antrag auf Eigentumsübergang an die Gemeinde und auf Festsetzung der Höhe des dafür zu zahlenden Verkehrswertes zu stellen. Dieser Antrag kann vom Grundeigentümer bis zur Erlassung der Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde zurückgezogen werden. Der Grundeigentümer kann binnen zwei Monaten nach Rechtskraft des Bescheides die Entscheidung über die Höhe des Verkehrswertes bei jenem Bezirksgericht beantragen, in dessen Sprengel sich das Grundstück befindet. Mit der Anrufung des Gerichtes tritt die verwaltungsbehördliche Entscheidung über die Höhe des Verkehrswertes außer Kraft. Für die Ermittlung der Höhe des Verkehrswertes ist das Eisenbahnteilungsgesetz, BGBl. Nr. 71/1954, sinngemäß anzuwenden. Bei Zurücknahme des Antrages beim Bezirksgericht gilt die im Bescheid der Bezirksverwaltungsbehörde festgesetzte Höhe des Verkehrswertes als vereinbart. (LGBI. Nr. 8/1977, Z. 2 und LGBI. Nr. 78/1979, Artl Z. 15)

(8) Zieht der Grundeigentümer seinen Antrag bei der Bezirksverwaltungsbehörde (Abs7) zurück, so ist frühestens fünf Jahre nach diesem Zeitpunkt ein neuerliches Begehren auf Einlösung bei der Gemeinde möglich.

(LGBI. Nr. 78/1979, Artl Z. 16)

§7

Verfahren

...

(4) Der Flächenwidmungsplan bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Der Bürgermeister hat den vom Gemeinderat beschlossenen Flächenwidmungsplan mit Erläuterungen, aus denen hervorgeht, inwieweit auf die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse der Gemeinde Bedacht genommen wurde, unter Anschluß der vorgebrachten Einwendungen und der Niederschrift über die Beschlußfassung des Gemeinderates in dreifacher Ausfertigung der Landesregierung vorzulegen.

...

§8

Kundmachung

(1) Die Genehmigung des Flächenwidmungsplanes ist von der Landesregierung im amtlichen Verkündblatt des Landes kundzumachen. Der Flächenwidmungsplan wird mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung wirksam.

...

§9

Änderung des Flächenwidmungsplanes

(1) Der Flächenwidmungsplan darf nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.

...

(4) Für das Verfahren und die Kundmachung bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes gelten die Bestimmungen der §§7 und 8 sinngemäß mit der Maßgabe, daß Änderungen des Flächenwidmungsplanes höchstens einmal jährlich erfolgen dürfen und daß die Genehmigung auch zu versagen ist, wenn die Voraussetzungen der Abs1 oder 2 nicht gegeben sind. (LGBI. Nr. 57/1972, Artl Z. 7)"

III. Der Verfassungsgerichtshof

hat erwogen:

A. Im Verfahren ist weder vorgebracht worden noch sonst hervorgekommen, daß die vorläufigen Annahmen des Verfassungsgerichtshofes über die Zulässigkeit der Beschwerde und über die Präjudizialität des in Prüfung gezogenen, als Verordnung zu qualifizierenden (vgl. beispielsweise VfSlg. 9150/1981, 11990/1989, 12555/1990) Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Krumpendorf - soweit er sich auf die eingangs zitierten Flächen bezieht - idF des Beschlusses des Gemeinderates vom 20. März 1986 unzutreffend wären. Da auch die übrigen Prozeßvoraussetzungen vorliegen, ist das Verordnungsprüfungsverfahren zulässig.

B. Zur Sache:

1.1. Wie unter I.1.1. dargestellt wurde, hat der Gemeinderat der Gemeinde Krumpendorf eine Umwidmung der Liegenschaft (von ca. 2000 m<sup>2</sup>) bis zum Wörther See beschlossen, währenddem die Kärntner Landesregierung in ihrem mehrfach zitierten Bescheid vom 7. Juli 1986 einen 10 m breiten Uferbegleitstreifen entlang des Wörther Sees von ca. 400 m<sup>2</sup> von ihrer Genehmigung ausgenommen hat, sodaß nur ca. 1.600 m<sup>2</sup> umgewidmet wurden.

Gemäß Art118 Abs3 Z9 B-VG obliegt der Gemeinde die örtliche Raumplanung zur Besorgung im eigenen Wirkungsbereich. Die Erlassung des Flächenwidmungsplanes fällt als eine Angelegenheit der örtlichen Raumplanung in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde (vgl. zB VfSlg. 8227/1977, 12169/1989). Die Gemeinde hat somit die Flächenwidmungsplanung "im Rahmen der Gesetze und Verordnungen des Bundes und des Landes in eigener Verantwortung frei von Weisungen" (Art118 Abs4 B-VG) zu besorgen. Daher ist es verfassungsrechtlich ausgeschlossen, daß das Land auf den Inhalt eines Flächenwidmungsplanes Einfluß nimmt, soweit es nicht im Wege des Aufsichtsrechtes gemäß Art119a B-VG die Rechtmäßigkeit der örtlichen Raumplanung und unter Umständen auch die Durchsetzung überörtlicher Interessen sicherzustellen hat (so VfSlg. 12169/1989, S 203). Der in §7 Abs4 Gemeindeplanungsg 1982 iVm. Art119a Abs8 B-VG vorgesehene Genehmigungsvorbehalt ermächtigt die Landesregierung nur dazu, einen Beschluß des Gemeinderates zu genehmigen oder nicht zu genehmigen, nicht jedoch dazu, irgendeine inhaltliche Änderung bezüglich des Beschlossenen herbeizuführen (in diesem Sinne auch VfGH 2.12.1992, V15/92).

1.2. Im vorliegenden Fall liegt jedoch eine solche - unzulässige - Veränderung des vom Gemeinderat Beschlossenen insofern vor, als die Aufsichtsbehörde eine kraft (Bundesverfassung und) Gemeindeplanungsg 1982 nur vom Gemeinderat zu ziehende Grenze ihrerseits - an Stelle der Gemeinde - festgelegt hat. Somit ist hier nicht nur die Genehmigung eines Teiles des Beschlusses des Gemeinderates von Krumpendorf unterblieben, sondern die Landesregierung hat im Ergebnis die vom Gemeinderat gezogene Grenze verlegt und so auf die Gestaltung des Flächenwidmungsplanes bis ins Detail Einfluß genommen. Damit hat aber die Landesregierung - entgegen §21 Abs1 Gemeindeplanungsg 1982, aber auch entgegen Art116 und 118 B-VG - gestaltend in den von der Gemeinde in selbständiger Verantwortung wahrzunehmenden eigenen Wirkungsbereich eingegriffen (in diesem Sinne auch Fröhler-Oberndorfer, Österreichisches Raumordnungsrecht II (1986), S 100).

Diese Diskrepanz zwischen der vom Gemeinderat der Gemeinde Krumpendorf beschlossenen und der in weiterer Folge von der Kärntner Landesregierung genehmigten Änderung des Flächenwidmungsplanes stellt - wie auch die Kärntner Landesregierung in ihrer Äußerung einräumt - eine Rechtswidrigkeit dar, die den Flächenwidmungsplan im präjudiziellen Umfang mit Gesetzwidrigkeit belastet.

2. Es erweist sich jedoch auch das Bedenken des Verfassungsgerichtshofes, daß die beschlossene Sonderwidmung nicht auf §2 Abs5 Gemeindeplanungsg 1982 gestützt werden kann, als zutreffend:

2.1. Eine Berufung auf §2 Abs5 leg.cit. allein scheitert nämlich daran, daß diese Regelung - wie im Prüfungsbeschluß, dem die Kärntner Landesregierung in ihrer Äußerung insoweit folgt, dargelegt wurde - als abschließende derart aufzufassen ist, daß dem Ordnungsgeber keine Befugnis zukommt, weitere Differenzierungen neben den hier ausdrücklich vorgesehenen Widmungskategorien zu schaffen. Wie die Kärntner Landesregierung in ihrer Äußerung unter Hinweis auf die Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 8701/1979 und 10910/1986 zutreffend ausführt, obliegt es allein dem Gesetzgeber, die verschiedenen Widmungsarten nach seinen rechtspolitischen Vorstellungen zu gestalten, während es andererseits der planenden Gemeinde obliegt, die richtige Widmung aus der Zahl der vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten auszuwählen. Der entgegenstehenden Meinung der Gemeinde Krumpendorf kann nicht gefolgt werden, weil sie dem Legalitätsgebot, wie es in Art18 Abs1 und 2 B-VG verankert ist - daß dieses auch für die Vollziehung von Aufgaben im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden gilt, hat der

Verfassungsgerichtshof mehrfach ausgesprochen (vgl. VfSlg. 6895/1972, 8280/1978,

**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)