

Gericht

Verfassungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

14.10.1998

Geschäftszahl

B48/97,B49/97

Sammlungsnummer

15303

Leitsatz

Keine Gesetzwidrigkeit der Umwidmung von Grundstücken von Bauland-Industriegebiet in Grünland; ausreichende Grundlagenforschung; ausführliche Auseinandersetzung mit den Einwendungen der Beschwerdeführer

Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch die angefochtenen Bescheide nicht wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerden werden abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die Beschwerdeführerin zu B48/97 ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 99 der KG 04042 Grundbuch Blumau-Neurißhof, bestehend aus mehreren Grundstücken mit einem Gesamtflächenausmaß von 124.018 m².

Der Beschwerdeführer zu B49/97 ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 209 der KG 04042 Grundbuch Blumau-Neurißhof, bestehend aus mehreren Grundstücken mit einem Gesamtflächenausmaß von 209.063 m².

Diese Liegenschaften waren im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Blumau-Neurißhof vom 31. Mai 1970 - abgesehen von schmalen "Grünland-Forst" - Streifen an den Rändern - überwiegend als Bauland-Industriegebiet gewidmet.

In der Zeit vom 20. Dezember 1991 bis 14. Februar 1992 legte die Gemeinde den Entwurf eines örtlichen Raumordnungsprogrammes mit dem Flächenwidmungsplan gemäß §21 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-6, zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt auf. Nach dem Entwurf des Flächenwidmungsplanes war für die im Eigentum der Beschwerdeführer stehenden Grundstücke die Widmungsart "Grünland" vorgesehen. Die gleiche Widmungsart war auch im überarbeiteten Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes, der in der Zeit vom 28. August 1992 bis 23. Oktober 1992 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt wurde, enthalten.

Gegen beide Entwürfe erhoben die Beschwerdeführer Einwendungen gemäß §21 Abs2 NÖ ROG 1976, die in der Sitzung des Gemeinderates vom 26. Jänner 1993 behandelt wurden. Das örtliche Raumordnungsprogramm wurde in dieser Sitzung des Gemeinderates beschlossen, von der Niederösterreichischen Landesregierung mit Bescheid vom 2. Juni 1993 aufsichtsbehördlich genehmigt und ist am 1. Juli 1993 in Kraft getreten. Es legt für die genannten Liegenschaften der Beschwerdeführer die Widmungsart "Grünland", teilweise mit den Nutzungsarten "Landwirtschaft", "Forstwirtschaft-Erholungswald", "Grüngürtel" und "Spielplatz" fest.

2. Am 26. September 1994 beantragten die Beschwerdeführer gemäß §12 Abs1 NÖ Bauordnung 1976 die Bauplatzerklärung hinsichtlich der genannten Liegenschaften. Mit Bescheiden vom 4. April 1995 wies der Bürgermeister die beantragten Bauplatzerklärungen unter Hinweis auf die Grünlandwidmung der Liegenschaften ab. Den gegen diese Bescheide erhobenen Berufungen wurde keine Folge gegeben. Mit den angefochtenen Bescheiden wies die Niederösterreichische Landesregierung die gegen die Bescheide des Gemeinderates erhobenen Vorstellungen ab.

3. Die auf Art144 Abs1 B-VG gestützten Beschwerden machen die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm, nämlich des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Gemeinde Blumau-Neurißhof, geltend und begehren die Aufhebung der angefochtenen Bescheide.

4. Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in der sie den Argumenten der Beschwerden entgegentritt und deren Abweisung beantragt.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die zulässigen - in sinngemäßer Anwendung der §§187 und 404 ZPO iVm §35 Abs1 VerfGG 1953 zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbundenen - Beschwerden erwogen:

Die Beschwerdeführer machen ausschließlich Gesetzwidrigkeiten der Flächenwidmungsplanänderung geltend.

1.1. Sie verweisen zunächst auf §22 Abs1 NÖ ROG 1976, wonach ein örtliches ROP bei sonstiger Gesetzwidrigkeit nur "wegen wesentlicher Änderungen der Grundlagen" hinsichtlich der umzuwiddmenden Liegenschaften abgeändert werden dürfe. Mangels eines rechtlich fundierten Änderungsanlasses im Hinblick auf die hier in Frage stehenden Liegenschaften erweise sich die gegenständliche Flächenwidmungsplanänderung als mit dem Gesetz nicht vereinbar.

1.2. §22 Abs1 NÖ ROG 1976, in der zum Zeitpunkt der Erlassung des örtlichen ROP geltenden Fassung LGBl. 8000-8, lautete:

"(1) Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

1. wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,
2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen oder
3. wegen Löschung des Vorbehaltes."

Von seinem Wortlaut her beschränkt §22 Abs1 NÖ ROG 1976 nur die förmliche Abänderung eines bestehenden örtlichen Raumordnungsprogrammes durch die drei genannten inhaltlichen Kriterien. Betrachtet man jedoch Sinn und Zweck der Regelung, einem Flächenwidmungsplan im Interesse der Rechtssicherheit erhöhte Bestandskraft zuzumessen, so müssen die Voraussetzungen des §22 Abs1 leg. cit. auch für den Fall zutreffen, daß ein bestehender Flächenwidmungsplan aufgehoben und durch einen neuen Flächenwidmungsplan mit einer geänderten Widmung ersetzt wird (vgl. im übrigen VfSlg. 13306/1992 zum OÖ Raumordnungsgesetz und VfSlg. 14143/1995 zum Kärntner Gemeindeplanungsgesetz). Andernfalls hätte es der Gemeindeverordnungsgeber in der Hand, durch Wahl der legislatischen Technik die im Interesse der Rechtssicherheit erforderlichen Voraussetzungen für die Abänderung eines Raumordnungsprogrammes zu umgehen.

1.3. Im vorliegenden Fall hat jedoch der Verfassungsgerichtshof keine Zweifel daran, daß die Voraussetzungen des §22 Abs1 NÖ ROG 1976 erfüllt sind:

Die Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan verweisen einerseits auf die Anlage 1 zur Verordnung der NÖ Landesregierung vom 9. Jänner 1990, LGBl. 8000/77-0, über ein regionales Raumordnungsprogramm für das Wiener Umland, Plan 76 "Wiener Neustadt", gemäß dem im Bereich der genannten Liegenschaften eine "Regionale Grünzone" ausgewiesen ist. Gemäß §2 Z4 des zitierten überörtlichen Raumordnungsprogrammes sind überörtliche Grünzonen Grünlandbereiche, die eine besondere raumgliedernde und siedlungstrennende Funktion besitzen oder für eine siedlungsbezogene Erholung von regionaler Bedeutung sind. Gemäß §6 Abs2 leg. cit. sollen die in der Anlage 1 als regionale Grünzonen festgelegten Gebiete entsprechend ihrer besonderen Funktion als Grünlandbereiche erhalten werden.

Die Gemeinde konnte sich daher bei der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes bezüglich der oben angeführten Liegenschaften einerseits auf eine rechtswirksame überörtliche Planung des Landes, gegen

deren Gesetzmäßigkeit der Verfassungsgerichtshof unter dem Blickwinkel der Beschwerdefälle keine Bedenken hegt, berufen.

Andererseits stellt die Grundlagenforschung die ungünstige Lage der Industriegebiete zwischen den Wohngebieten Blumau und Neurißhof als Ergebnis der historischen Bedeutung der Gemeinde als Standort militärischer Anlagen sowie der Waffen- und Munitionserzeugung dar und beruft sich auf die Notwendigkeit, Nutzungskonflikte durch eine gestaffelte Widmungs- und Nutzungsabgrenzung sowie durch Anordnung von "Pufferzonen" zu mildern.

Selbst wenn man der Gemeinde entgegenhält, diese Nutzungskonflikte hätten bereits bei der Flächenwidmung 1970 bestanden, so ist darauf zu verweisen, daß die Bestimmung des §22 Abs1 leg. cit. es der Gemeinde nicht verwehrt, gesetzwidrige Planungen im Zuge einer Flächenwidmungsplanänderung zu korrigieren (vgl. VfSlg. 12555/1990). §12 Abs3 des NÖ ROG, LGBl. Nr. 275/1968, verpflichtete die Gemeinde, die Widmungsarten so festzulegen, daß eine Beeinträchtigung der Bevölkerung insbesondere durch Rauch, Lärm, Abwässer und dergleichen weitestgehend vermieden wird und verhinderte das Aufeinandertreffen konfligierender Widmungen, insbesondere von Industriegebiet und Wohngebiet.

Die Bedenken der Beschwerden, es liege bezüglich der beschwerdegegenständlichen Liegenschaften kein Änderungsanlaß im Sinne des §22 Abs1 NÖ ROG 1976 vor, treffen daher nicht zu.

2.1. Die Beschwerden bringen weiters inhaltliche Bedenken gegen die Festlegung der Widmung "Grünland" vor. Die Widmung widerspreche §1 Abs2 Z3 lita sowie §14 Abs2 Z3 NÖ ROG 1976, LGBl. 8000-8.

Diese Bestimmungen lauteten in der zum Zeitpunkt der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes geltenden Fassung:

"§1 Begriffe und Leitziele

...

(2) Für die überörtliche und örtliche Raumordnung sind folgende Leitziele anzustreben:

...

3. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft ist anzustreben:

a) Gebiete mit besonderer Standorteignung für die Ansiedlung von Betrieben der Industrie, des Gewerbes, von Dienstleistungsbetrieben und Betrieben und Anlagen der Energieversorgung sollen vor Nutzungen gesichert werden, die eine standortgerechte Verwendung behindern oder unmöglich machen.

§14 Flächenwidmungsplan

...

(2) Bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen ist unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen:

...

3. Flächen mit einer besonderen Eignung als Standorte für industrielle oder gewerbliche Betriebsstätten sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für diese Nutzung vorzusehen."

2.2. Im Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan hat die Gemeinde die Rückwidmung von Industriegebiet in Grünland einerseits mit der Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Industriegebiet und den Wohngebieten und andererseits mit der Schaffung eines Grünlandbereichs mit Erholungsfunktion zwischen den Siedlungsgebieten Blumau und Neurißhof begründet. Außerdem stehen in der Gemeinde im Bereich der Pottendorferstraße ausreichende als "Bauland-Industriegebiet" gewidmete Flächen zur Verfügung.

2.3. Da die Gemeinde in den Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan einerseits die mangelnde Eignung der beschwerdegegenständlichen Grundstücke für die Industriegebietswidmung sowie den Vorrang der Erholungsfunktion begründete und andererseits entsprechend der Grundlagenforschung ausreichende Flächen für Industrieansiedlungen vorgesehen hat, kann der Verfassungsgerichtshof in der vorgenommenen Widmung keinen Widerspruch zu den genannten Zielen des NÖ ROG betreffend die örtliche Raumplanung erkennen.

3.1. Schließlich behaupten die Beschwerden die Gesetzwidrigkeit der Flächenwidmung mit dem Argument, die Entscheidungsgrundlagen seien nicht ausreichend erforscht worden. Es seien der Entscheidung unzulässigerweise ausschließlich rechtlich irrelevante Interessen zugrundegelegt worden. Die vorgesehene Umwidmung diene nicht ausschließlich dem "allgemeinen Interesse", verletze eine besondere Vertrauenslage der Beschwerdeführer und stelle als entschädigungslose Enteignung ein "gleichheitswidriges Sonderopfer" dar. Die Liegenschaften der Beschwerdeführer seien wegen ihrer Lage - von Bauland umschlossen - sowie wegen ihrer historischen Nutzung und infrastrukturellen Aufschließung für eine Baulandwidmung besonders geeignet. Daher sei der in der Umwidmung gelegene "Verstoß gegen Treu und Glauben als reine Willkür anzusehen". Den Beschwerdeführern werde ein extremer Wertverfall ihrer Liegenschaften zugemutet, während gleichzeitig durch Verlagerung des bereits bestehenden Industriegebietes in einen anderen Bereich des Ortsgebietes anderen Liegenschaftseigentümern eine extreme Wertsteigerung zugeordnet werde. Durch diese Vorgangsweise werde der Gleichheitsgrundsatz verletzt.

3.2. Auch dieser Vorwurf gegen die im örtlichen Raumordnungsprogramm vorgenommene Grünlandwidmung trifft nicht zu, und zwar aus folgenden Gründen:

Aus dem Protokoll der Sitzung des Gemeinderates vom 26. Jänner 1993, in der das örtliche ROP beschlossen wurde, ergibt sich, daß der Gemeinderat den Einwendungen der Beschwerdeführer folgendes entgegensetzte:

"Es besteht in der Natur im gegenständlichen Bereich zum größten Teil Wald. Zusätzlich ist diese Fläche in ihrer Größe und Geschlossenheit für das Steinfeld generell und für die Gemeinde Blumau-Neurißhof im besonderen, hinsichtlich der klimatischen und ökologischen Bedingungen von großer Bedeutung.

Diesem Umstand wird bereits in den 'Allgemeinen Zielen' der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm Rechnung getragen (siehe Verordnung §2, Abs1.1, weiters §5 Abs2.1 und Abs2.5).

(Diese Bestimmungen lauten:

§2 Ziele der örtlichen Raumordnung sind:

1) Allgemeine Ziele

1.1) Oberstes Ziel dieses Raumordnungsprogrammes ist die Erhaltung und Gestaltung des gesamten Gemeindegebietes als geeigneter Lebensraum für die ansässige Bevölkerung, bei Erhaltung der Landschaft und ihrer ökologisch wertvollen Flächen.

§5 Als Maßnahmen der örtlichen Raumordnung werden festgelegt:

2) Naturraum, Umwelt, Spiel, Sport und Erholung

2.1) Zusammenhängende land- und forstwirtschaftliche Flächen müssen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes erhalten bleiben.

2.5) Die freie Zugänglichkeit bzw. Durchschreitbarkeit des großen Grünbereiches zwischen Blumau und Neurißhof (Hauptallee, Fliederalee) ist unbedingt zu gewährleisten. Die bestehenden Waldflächen in diesem Bereich sollen saniert und als Erholungswald für die Öffentlichkeit nutzbar sein. Der Gruppenübungsplatz ist bei diesen Sanierungsmaßnahmen mit einzubeziehen.)

...

Das regionale Raumordnungsprogramm Wien-Umland weist für den gegenständlichen Bereich sehr wohl 'gewidmetes Bauland-Betriebsgebiet und Industriegebiet' aus. Diese ausgewiesenen Flächen stehen im Einklang mit dem derzeit gültigen Flächenwidmungsplan. Daraus läßt sich aber für eine zukünftige Entwicklung keine verbindliche Vorgabe ableiten (siehe Verordnung §2 Abs2.1).

(Diese Bestimmung lautet:

2) Besondere Ziele

2.1) Funktion der Gemeinde im größeren Raum:

Die Gemeinde soll ihre Funktion als Wohn- und Industriestandort erhalten und weiter ausbauen. Weiters soll die Gemeinde künftig entsprechende Voraussetzungen für Naherholung (Sportausübung) bieten.)

Da die Gemeinde in der Verordnung durch die eindeutigen Festlegungen für diesen Bereich, der lt. Grundlagenforschung 'Naturräumliche Gegebenheiten, Grünflächen' überwiegend bewaldet ist, ein großflächiges Erholungsgebiet schaffen will, wird diese Absicht widmungsmäßig abgesichert (siehe Verordnung §2 Abs2.2, weiters §5 Abs1.2 und Abs2.6).

(Diese Bestimmungen lauten:

§2 Ziele der örtlichen Raumordnung sind:

2) Besondere Ziele

2.2) Naturraum, Umwelt, Spiel, Sport und Erholung:

... Es ist für eine Erhaltung der Waldbestände und der landschaftsgliedernden Gehölze entlang der Verkehrsflächen und Gewässer zu sorgen.

§5 Als Maßnahmen der örtlichen Raumordnung werden festgelegt:

1) Funktion der Gemeinde im größeren Raum

1.2) Die Ausschöpfung der Förderungsmöglichkeiten, sowie die Unterstützung von Privatinitiativen im Bereich der Naherholung (Sportausübung) soll die Erholungsfunktion der Gemeinde fördern.

2) Naturraum, Umwelt, Spiel, Sport und Erholung

2.6) Die bestehende allgemeine Sportanlage in Neurißhof soll mittel- bis langfristig (nach Maßgabe der vorhandenen Mittel) aufgelassen und in de(m) großen zusammenhängenden Grünlandbereich zwischen beiden Ortschaften neu errichtet werden.)

Gegen die Beibehaltung von 'BI' sprechen weiters folgende Kriterien:

- Waldbestand und damit Forstzwang
- Überflutungsgebiet (B3/A)
- Altlasten mit unbekannte(m) Verfüllungsmaterial
- Bauruinen
- die ungünstige Lage inmitten der beiden Ortsteile (und damit damit verbundenen Emissionen)
- 2 Industriestandorte innerhalb des Gemeindegebietes sind aufgrund der Gemeindegröße nicht rentabel und vertretbar. (siehe Verordnung §5 Abs4.1 und Abs4.2)

(Diese Bestimmungen lauten:

§5 Als Maßnahmen der örtlichen Raumordnung werden festgelegt:

4.) Wirtschaft

4.1) Durch die Schaffung der widmungsgemäßen Voraussetzungen werden die vorhandenen betrieblichen Strukturen gesichert.

4.2) Als Reserveflächen für bestehende ev. auch für künftige Bestriebsansiedlungen werden die noch unbebauten Flächen zwischen den bestehenden Betrieben, insbesondere entlang der Pottendorfer Straße, als geeignet erachtet.)

Weiters würde die Herstellung der techn. Infrastruktur das Gemeindebudget übermäßig belasten und andere kommunale Vorhaben behindern.

Aufgrund der derzeit vorliegenden Unterlagen (Kaufverträge) dürfte die Errichtung d. techn. Infrastruktur (Gas, Wasser, Kanal, Strom, Anschlußstraßen, event. Bahnanschluß, usw.) der Gemeinde wesentlich teurer kommen als eine eventuelle Entschädigungszahlung ...".

Der Inhalt des Sitzungsprotokolls zeigt, daß sich der Gemeinderat ausführlich mit den Einwendungen der Beschwerdeführer auseinandergesetzt hat und die öffentlichen Interessen, die gegen die Beibehaltung der Widmungs- und Nutzungsart "Bauland-Industriegebiet" sprachen, entsprechend der vorangegangenen Grundlagenforschung dargelegt und mit den Interessen der Beschwerdeführer auf Beibehaltung der Widmung abgewogen hat.

Der Verfassungsgerichtshof kann weder finden, daß das von der Gemeinde für die Umwidmung ins Treffen geführte Argument der ungünstigen Lage des seinerzeitigen Industriegebietes zwischen den Siedlungsteilen Blumau und Neurißhof unsachlich ist noch daß die Vermeidung von Nutzungskonflikten nicht im öffentlichen Interesse gelegen ist. Die Beschwerden sind vor allem den Feststellungen der Gemeinde, daß die beschwerdegegenständlichen Liegenschaften inzwischen überwiegend bewaldet sind, nicht entgegengetreten. Infolge dieser Entwicklung war eine uneingeschränkte Nutzung im Sinne der bisherigen Widmung ohne Bedachtnahme auf forstrechtliche Bestimmungen nicht mehr möglich. Im Hinblick auf diese naturräumlichen Gegebenheiten erachtet der Verfassungsgerichtshof auch das mit der Widmungsänderung verfolgte Ziel der Nutzbarmachung der Flächen als Erholungswald nicht als unsachlich.

Die von den Beschwerden behaupteten Gesetzwidrigkeiten der Flächenwidmungsplanänderung treffen daher nicht zu. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Flächenwidmungsplanänderung aus einem anderen Grund gesetzwidrig wäre. Die Beschwerdeführer sind daher durch die angefochtenen Bescheide nicht in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt worden.

4. Die Beschwerden waren daher als unbegründet abzuweisen.

5. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG 1953 ohne vorangegangene mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.