AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Zahl: VIIa-100.1
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, 12. Mai 1995

An alle
Gemeinden
in Vorarlberg

Auskünfte:
Dr. Franz Hämmerle
Tel.: 05574/511-2710
(PC2\1001.HAM)

Betrifft: Raumplanung und Baurecht;
Kurzinformation Nr. 76
Vorbehaltsflächen - Judikatur

Über Antrag des Landesvolksanwaltes hatte sich der Verfassungsgerichtshof mit einer Vorbehaltsflächen-Widmung einer Vorarlberger Gemeinde zu befassen. Der Flächenwidmungsplan dieser Gemeinde, der erstmals im Jahre 1976 erlassen wurde, wies bestimmte Flächen als Vorbehaltsflächen-"Öffentliches Grün, Stellfläche und Sport" aus. Aufgrund mangelndem Verkaufswillens eines Grundeigentümers gelang es der Gemeinde bislang noch nicht, ihr diesbezügliches Planungsziel zu erfüllen.

Anläßlich der periodischen Überprüfungen des Flächenwidmungsplanes sah die Gemeinde den Bedarf nach wie vor als gegeben an und hielt die Widmung Vorbehaltsfläche aufrecht.

Der Verfassungsgerichtshof hob den Flächenwidmungsplan der betreffenden Gemeinde, soweit die fraglichen Grundstücke als Vorbehaltsflächen-"Öffentliches Grün, Stellfläche und Sport" gewidmet waren, als gesetzwidrig auf.

Das Erkenntnis wurde im wesentlichen wie folgt begründet:

"Die 15-Jahresfrist des § 18 Abs. 1 RPG soll .... verhindern, daß für den Grundeigentümer ein Bauverbot auf unbestimmte Zeit auch dann besteht, wenn der mit der Vorbehalts-Flächenwidmung verbundene Zweck nicht verwirklicht wird. Durch eine solche Fristsetzung

Umweltbewußt produziert – ohne Einsatz von Chlor

wird auch dem verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz Rechnung getragen (s. VfSlg. 11849/1988 und die dort verwiesene Judikatur des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte).

So gesehen erweist sich die Rechtsmeinung der Stadtvertretung von ....., die 15-Jahresfrist beginne mit jeder Überprüfung des Flächenwidmungsplanes nach § 22 RPG durch die Gemeindevertretung neu zu laufen, als verfehlt. Auf diese Art könnte, wenn der Verordnungsgeber in periodischen Abständen eine Willenskundmachung über seine unveränderte Planungsabsicht vornimmt, die Vorbehaltswidmung ohne zeitliche Begrenzung aufrecht erhalten werden. Es liegt auf der Hand, daß dies mit dem Grundgedanken der oben angeführten (bzw. verwiesenen) Judikatur des Verfassungsgerichtshofes und des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte, wonach ein Eigentumsbeschränkungen verursachender Bedarf an einer bestimmten, im öffentlichen Interesse liegenden Nutzung eines Grundstückes innerhalb angemessener Frist auch zur Verwirklichung dieser Nutzung führen muß, nicht in Einklang steht.

Das "Tatbestandselement des Zeitraumes von 15 Jahren" zwingt also - entgegen der Auffassung der Vorarlberger Landesregierung - nicht nur die Planungsbehörde dazu, "die Zukunft abzuschätzen", sondern es nötigt sie auch, ihre Planungsabsichten innerhalb dieses Zeitraumes in Angriff zu nehmen. Das wird auch aus der, vom Gesetzgeber allerdings erst ab Erwerb der Vorbehaltsfläche berechneten 15-Jahre-Frist gemäß dem Abs. 4 des § 18 RPG deutlich, nach deren Ablauf die Rückersatzpflicht eintritt.

Wenn die Rechtsordnung der Behörde keine geeigneten (Zwangs-)Mittel zur Durchsetzung ihrer Vorhaben zur Verfügung stellt, - worauf Landesregierung und Stadtvertretung ihre Argumentation weitgehend stützen -, darf dies schon aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht zu einer faktisch unbefristeten Flächenreservierung für Zwecke des Gemeinbedarfes führen: Da so gesehen keine Gewißheit besteht, daß die beabsichtigte Nutzung im allgemeinen Interesse jemals realisiert werden kann, muß sich die verfassungsrechtlich dem Eigentumsrecht innewohnende Privatnützigkeit (vgl. besonders deutlich Art. 11 Abs. 1 Gesetz über die Verfassung des Landes Vorarlberg) durchsetzen. Kann die öffentliche Hand - aus welchen Gründen immer - eine im öffentlichen Interesse gelegene Verwendung der deshalb als Vorbehaltsfläche gewidmeten Grundfläche nicht innerhalb angemessener (hier vom Gesetzgeber selbst mit 15 Jahren festgelegter) Zeit realisieren, so entfällt das öffentliche Interesse an der das Eigentum besonders intensiv beschränkenden Widmung als Vorbehaltsfläche. An diesen grundsätzlichen Erwägungen vermag im vorliegenden Fall auch der Umstand nichts zu ändern, daß die Stadtgemeinde ..... in den vergangenen 20 Jahren einige der für die Errichtung einer Sportstätte (samt PKW-Stellplätzen und dem für die Ausgestaltung

erforderlichen Grünland) vorgesehene Grundstücke (im Ausmaß von lediglich etwas über 12.000 m²) erworben hat.

Die Wahrung der in § 18 Abs. 1 RPG enthaltenen Frist ist sohin - verfassungskonform unter dem Aspekt des Eigentumsschutzes interpretiert - als eine Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit einer Vorbehaltsflächenwidmung anzusehen, deren Nichterfüllung die Rechtswidrigkeit der Vorbehaltsflächenwidmung zur Folge hat."
(Erkenntnis vom 2.3.1995, V 43/94-7)

Diese Rechtsansicht des Verfassungsgerichtshofes wird hinkünftig zu beachten sein.

Für die Vorarlberger Landesregierung

Landesrat Manfred Rein