Zahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, 28. September 2006

An alle
Gemeinden
in Vorarlberg

Auskünfte:
Dr Elfi Rauch
Tel.: 05574/511-27117
Fax: 05574/511-27195
(Bi\Kurzinfo-107.doc)

Betrifft: Raumplanung und Baurecht, Kurzinformation Nr 107;
- Flächenwidmungsplan, Änderungen Entschädigungsbestimmungen
- „Natura 2000“-Richtlinie

1. Änderungen von Flächenwidmungsplänen – Entschädigungsregelungen nach § 27 RPG:

Im Zuge der Überarbeitung der Flächenwidmungspläne wurde die Raumplanungsabteilung mehrfach mit Fragestellungen zu den Entschädigungsregelungen des § 27 RPG konfrontiert. Dabei hat die Gemeinde als Trägerin von Privatrechten unter den dort näher umschriebenen Voraussetzungen für Wertminderungen, die durch die Wirkung eines Flächenwidmungsplanes entstehen, Entschädigungen zu leisten. Da hinsichtlich der Frage der Voraussetzungen für Entschädigungsansprüche vielfach Unklarheiten bestehen, sollen diese näher erläutert werden:

Anspruchsvoraussetzungen:

Ein Anspruch besteht nur, wenn sowohl die *allgemeinen Voraussetzungen (Abs 1)* als auch alle für den jeweiligen Entschädigungstatbestand verlangten *besonderen Voraussetzungen* gegeben sind.

Allgemeine Voraussetzungen:

- *Die Bebauung des Grundstückes wird durch die Wirkung des Flächenwidmungsplanes verhindert (§ 27 Abs 1).*

  Die Verhinderung der Bebauung muss eine *unmittelbare Folge* des Flächenwidmungsplanes sein.

Wenn Teilflächen rückgewidmet werden, ist zu prüfen, ob bzw inwieweit ausschließlich durch die Rückwidmung die Bebauung verhindert wurde. Handelt es sich hingegen um eine Anpassung der Flächenwidmung an besondere vorherrschende Gegebenheiten, die für sich allein schon eine Bebauung verunmöglichen, wird ein Entschädigungsanspruch abzulehnen sein. Dies kann sich zB aus dem Gefahrenzonenplan ergeben, wenn einen Bebauung gänzlich ausgeschlossen ist; Ähnliches wäre auch denkbar, wenn die Unmöglichkeit der Bebauung ihre Ursache in naturschutzrechtlichen Regelungen hat.

Zu diesen Ausführungen ist allerdings ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass bisher jegliche Rechtsprechung dazu fehlt, sodass die Beantwortung dieser Fragen nicht mit letzter Sicherheit erfolgen kann.

- *Ausländischen Staatsbürgern* - ausgenommen gemäß § 3 des Grundverkehrsgesetzes inländischen Staatsbürgern gleichgestellte Personen – gebührt eine Entschädigung nur so weit, als nach den Gesetzen des Staates, dem sie angehören, österreichischen Staatsbürgern in gleichen Fällen eine Entschädigung gewährt wird.

- *Die Entschädigung ist von der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten zu leisten.*

  Da es sich bei der zu leistenden Entschädigung um eine privatrechtliche Verpflichtung der Gemeinde handelt, darf über einen bei der Gemeinde eingebrachten Entschädigungsantrag nicht mittels Bescheid abgesprochen werden.

- Die *Frist* für den Antrag sowie die Regelung über die *Bemessung der Höhe des Entschädigungsbetrages* ergeben sich aus den Abs 4 und 5 (siehe später). Kommen über Grund und Höhe der Entschädigung keine Einigung zustande, kann jede der Parteien nach Ablauf eines Jahres ab Antragstellung die Festsetzung durch das Gericht verlangen.

Besondere Voraussetzungen:

<u>Zu § 27 Abs 2 lit a – c:</u>

Gesetzeswortlaut:
„Eine unbillige Härte im Sinne des Abs 1 liegt vor, wenn

a) ein Grundstück als Freifläche gewidmet wurde und innerhalb von zehn Jahren vor dem Zeitpunkt der Kundmachung gemäß § 21 Abs 1 im guten Glauben, dass einer Bebauung keinerlei Hindernis entgegenstehen werde, nachweisbar Geld- oder Sachleistungen aufgewendet worden sind, um das Grundstück baureif zu machen,

b) ein Grundstück als Freifläche gewidmet wurde, vor der Widmung nicht in einem land- oder forstwirtschaftlichen Gebiet oder nicht im Ödland gelegen

war und innerhalb der in der lit a bezeichneten Frist im guten Glauben, dass einer Bebauung keinerlei Hindernis entgegenstehen werde, für den entgeltlichen Erwerb des Grundstücks oder dessen Erwerb im Wege einer bäuerlichen Erbteilung ein entsprechender Baugrundpreis als Gegenleistung erbracht bzw zugrunde gelegt worden ist,

c) ein Grundstück, das vor der Widmung nicht in einem land- oder forstwirtschaftlichen Gebiet oder nicht im Ödland gelegen war, allein oder im Zusammenhang mit anderen Grundstücken als Freifläche gewidmet wurde, obwohl es ganz oder überwiegend von gleichwertigen Grundstücken umgeben ist, die nicht als Freiflächen oder Verkehrsflächen gewidmet wurden."

Die Bestimmungen des § 27 Abs 2 lit a und b RPG stellen auf den Zeitraum von *10 Jahren vor dem Zeitpunkt der Erstkundmachung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes* ab; diese Bestimmungen sind somit obsolet.

Dasselbe gilt für die Regelung des Abs 2 lit c. Es ergibt sich aus der Formulierung des Gesetzestextes („... ein Grundstück, das *vor der Widmung* nicht in einem *land- oder forstwirtschaftlichen Gebiet* oder nicht im *Ödland* gelegen war") und im Kontext mit Abs 2 lit b, dass auch hier die erstmalige Widmung angesprochen wird. Vor dem Inkrafttreten der Flächenwidmungspläne lag im Allgemeinen eine Widmung im rechtlichen Sinne nicht vor. Damit waren für die Qualifikation eines Gebietes als Land- bzw Forstwirtschaftsgebiete die damaligen natürlichen Verhältnisse maßgebend.

Zu § 27 Abs 3 lit a:

Gesetzeswortlaut:
„Wenn eine Bauerwartungsfläche nach Ablauf von 15 Jahren nach dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes nicht als Baufläche oder Vorbehaltsfläche gewidmet wird und innerhalb von zehn Jahren vor dem Zeitpunkt der Kundmachung gemäß § 21 Abs 1 nachweisbar Geld- oder Sachleistungen aufgewendet worden sind, um das Grundstück baureif zu machen."

Auch der Abs 3 lit a stellt auf den Zeitraum *von 10 Jahren vor dem Zeitpunkt der Erstkundmachung des Flächenwidmungsplanentwurfes* ab (dh, die Geld- und Sachleistungen müssen innerhalb von zehn Jahren vor dem Zeitpunkt der Kundmachung der Auflage des Erstentwurfes getätigt worden sein); damit ergeben sich auch aus dieser Bestimmung keine Entschädigungsansprüche.

Wird daher eine Bauerwartungsfläche nicht innerhalb des im § 17 RPG (Bauerwartungsflächen) angeführten Zeitraumes in eine Baufläche gewidmet, können daraus auf der Grundlage dieser Bestimmung keine Entschädigungsansprüche abgeleitet werden.

Entschädigungsansprüche ergeben sich somit ausschließlich aus den Bestimmungen des § 27 Abs 3 lit b und c; nur in diesen beiden Gesetzesbestimmungen sind

Fälle im Zusammenhang mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes dezidiert angesprochen.

Zu § 27 Abs 3 lit b:

„Wenn im Vertrauen auf einen rechtswirksamen Flächenwidmungsplan nachweisbar Geld- oder Sachleistungen aufgewendet worden sind, um ein als *Baufläche gewidmetes Grundstück baureif zu machen und die Bebauung durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes verhindert wird*."

Im Einzelnen gilt:

- Das Grundstück ist als *Baufläche* (nicht Bauerwartungsfläche) gewidmet.

- Durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes wird die Bebauung verhindert.

- Im Vertrauen auf die Bauflächenwidmung sind *nachweisbar Geld- oder Sachleistungen* aufgewendet worden, um das Grundstück *baureif* zu machen.

  Diese Regelung betrifft somit ausschließlich Aufwendungen, die entstanden sind, um das Grundstück *baureif* zu machen; in erster Linie handelt es sich dabei um Erschließungskosten.

- Der Antrag auf Entschädigung ist innerhalb eines Jahres nach dem Inkrafttreten der Änderung des Flächenwidmungsplanes bei der Gemeinde einzubringen (§ 27 Abs 4).

- Mangels einer anderweitigen Einigung ist die Entschädigung durch Zahlung eines Geldbetrages zu leisten und nach den nachweisbar aufgewendeten Geldleistungen bzw nach dem Gegenwert der nachweisbaren Sachleistungen zu bemessen (§ 27 Abs 5 lit a).

Zu § 27 Abs 3 lit c:

„Wenn im Vertrauen auf einen rechtswirksamen Flächenwidmungsplan für den entgeltlichen Erwerb eines Grundstücks oder dessen Erwerb im Wege einer bäuerlichen Erbteilung ein *entsprechender Baugrundpreis als Gegenleistung erbracht bzw zugrunde gelegt worden ist und die Bebauung durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes verhindert wird.*"

Hier geht es um die Entschädigung für den Erwerb von Bauflächen, deren Bebauung durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes verhindert wird.

Im Einzelnen gilt:

- Das Grundstück war im Flächenwidmungsplan als Baufläche gewidmet.

- Durch eine Änderung der Flächenwidmungsplanes wird die Bebauung verhindert.

- Das Grundstück wurde im Vertrauen auf die Bauflächenwidmung entweder entgeltlich oder im Wege einer bäuerlichen Erbteilung erworben.

- Für den Erwerb des Grundstückes wurde (nachweisbar) ein entsprechender Baugrundpreis als Gegenleistung erbracht bzw bei der bäuerlichen Erbteilung zugrundegelegt.

- Der Antrag auf Entschädigung ist innerhalb eines Jahres nach dem Inkrafttreten der Änderung des Flächenwidmungsplanes beim Gemeindeamt einzubringen (§ 27 Abs 4).

Mangels einer anderweitigen Einigung ist die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Verkehrswert der Fläche nach der Änderung des Flächenwidmungsplanes einerseits und dem vom Erwerber erbrachten Gegenleistung bzw dem der Erbteilung zugrundegelegten Wert andererseits zu bemessen (§ 27 Abs 5 lit b). Der Entschädigungsbetrag darf in keinem Fall höher sein als der Unterschied zwischen dem Verkehrswert des Grundstückes als Freifläche und dem Verkehrswert des Grundstückes als Baufläche. Es ist also in jedem Fall nicht nur der Unterschied zwischen dem Verkehrswert der Freifläche und der erbrachten Gegenleistung bzw dem der Erbteilung zugrundegelegten Wert zu ermitteln, sondern auch der Unterschied zwischen dem Verkehrswert der Freifläche und jenem der Baufläche.

Liegt der Erwerb länger als drei Jahre vor dem Zeitpunkt der Kundmachung der Planauflage zur Änderung des Flächenwidmungsplanes zurück, ist die Gegenleistung bzw der Wert nach dem vom Amt der Landesregierung verlautbarten Lebenshaltungskostenindex entsprechend anzupassen.

Häufig wird die Frage einer Entschädigungspflicht bei einer „Rückwidmung“ von Bauerwartungsflächen gestellt. Die angeführten Entschädigungstatbestände erfassen jedoch nicht den Fall, dass eine Bauerwartungsfläche „rückgewidmet“, wird, da die Widmungskategorie „Bauerwartungsfläche“ keine Bebauung erlaubt (Bauerwartungsflächen dürfen nach § 17 Abs 3 wie Landwirtschaftsgebiete genutzt werden, wobei die Errichtung von Gebäuden und Anlagen für neue land- oder forstwirtschaftliche Betriebe nicht zulässig ist).

Ungeachtet dieser Entschädigungsvoraussetzungen ist bei allen Änderungen des Flächenwidmungsplanes, insbesondere bei Rückwidmungen, stets auf das Erfordernis einer **ausreichenden Grundlagenforschung** und das Vorliegen eines **wichtigen Grundes** (wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen) als **unabdingbare Änderungsvoraussetzung** zu achten**.**

Die Gemeinden werden weiters gebeten, hinkünftig der Raumplanungsabteilung eine Ausfertigung der Kundmachung der Verordnung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes zu übermitteln.

2. Änderung des Flächenwidmungsplanes - „Natura 2000“-Richtlinie:

Die Umsetzung der Naturschutzrichtlinien der Europäischen Union (Vogelschutzrichtlinie – RL 79/409/EWG und Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - RL 92/43/EWG) in das Landesrecht hat auch auf das Raumplanungsrecht Auswirkungen. Um den Anforderungen der Naturschutzrichtlinien gerecht zu werden, ist es erforderlich, die Bestimmungen des Artikel 6 der FFH-Richtlinie über das Verschlechterungsverbot sowie die Verträglichkeitsprüfung und Bewilligung von Plänen und Projekten in FFH- und Vogelschutzgebieten in das Landesrecht zu übernehmen (nähere Informationen dazu erfolgen demnächst über die Abteilung IVe – Umweltschutz des Amtes der Landesregierung).
Nach Art 6 der FFH-Richtlinie ist eine Naturverträglichkeitsprüfung bei der Erlassung von „Plänen“ im Sinne von Raumordnungsprogrammen erforderlich. Auf Vorarlberg bezogen sind davon jedenfalls die Flächenwidmungspläne erfasst. Die Umsetzung wird voraussichtlich in nächster Zeit erfolgen. Über Details wird gesondert informiert werden.

Die Gemeinden werden jedoch ersucht, bei Umwidmungen im Bereich von „Natura – 2000“- Gebieten bzw im Nahbereich davon unbedingt im Zuge der Grundlagenforschung die Abteilung IVe – Umweltschutz im Amt der Landesregierung zu kontaktieren.

Für die Vorarlberger Landesregierung

Landesrat Manfred Rein