

VERFASSUNGSGERICHTSHOF

E 3084/2018-11

24. September 2018

## BESCHLUSS

Der Verfassungsgerichtshof hat unter dem Vorsitz der Präsidentin  
Dr. Brigitte BIERLEIN,

in Anwesenheit der Mitglieder

Dr. Christoph HERBST,

Dr. Michael HOLOUBEK,

Dr. Helmut HÖRTENHUBER und

Dr. Claudia KAHR

als Stimmführer, im Beisein des verfassungsrechtlichen Mitarbeiters  
Mag. Gernot POSCH  
als Schriftführer,

in der Beschwerdesache 1. der \*\*\*\*\*, und 2. des \*\*\*\*\*, beide \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Michael E. Sallinger, Sillgasse 21/III, 6020 Innsbruck, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 22. Juni 2018, Z \*\*\*\*\*, in seiner heutigen nichtöffentlichen Sitzung beschlossen:

- I. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 2 B-VG wird die Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee, beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee am 15. Dezember 2016, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 15. März 2017 und kundgemacht an der Amtstafel der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee in der Zeit vom 20. März bis 4. April 2017, soweit er sich auf die (ehemaligen) Grundstücke Nr. 522 und Nr. 526, KG 82115 St. Ulrich am Pillersee, bezieht, von Amts wegen geprüft.
- II. Das Beschwerdeverfahren wird nach Fällung der Entscheidung im Verordnungsprüfungsverfahren fortgesetzt werden.

## Begründung

### I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1. Mit Beschluss vom 17. Dezember 2015, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel in der Zeit vom 21. Dezember 2015 bis 19. Jänner 2016, änderte der Gemeinderat der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee im Zuge einer Flurbereinigung den Flächenwidmungsplan im Bereich "Weiler Flecken" und wies – unter anderem – einen Teilbereich der (ehemaligen) Grundstücke Nr. 522 und Nr. 526, KG 82115 St. Ulrich am Pillersee, als "Sonderfläche Hofstelle" aus, während der restliche Teil des (ehemaligen) Grundstückes Nr. 522 als "Freiland" und die übrigen Teile des (ehemaligen) Grundstückes Nr. 526 als "Freiland" bzw. "landwirtschaftliches Mischgebiet" verblieben (im Folgenden: "Flächenwidmungsplan 2015").

1

2. Nachdem die Tiroler Landesregierung hinsichtlich der angestrebten Flächenwidmungsplanänderung im Rahmen des Beschlusses vom 17. Dezember 2015 die

2

aufsichtsbehördliche Genehmigung wegen der zu befürchtenden Zersiedelung und des Verlustes der kompakten Weilerstruktur versagte, hob der Gemeinderat der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee mit Beschluss vom 5. Juli 2016 seinen Beschluss vom 17. Dezember 2015 auf und beschloss den Flächenwidmungsplan im Bereich "Weiler Flecken" in geänderter Form, indem er (unter anderem) auf einem – nun Richtung Nordwesten erweiterten und im Südosten verkleinerten – Teilbereich der (ehemaligen) Grundstücke Nr. 522 und Nr. 526, KG St. Ulrich am Pillersee, die Widmung "Sonderfläche Hofstelle" auswies, während der restliche Teil des (ehemaligen) Grundstückes Nr. 522 als "Freiland" und die übrigen Teile des (ehemaligen) Grundstückes Nr. 526 als "Freiland" bzw. "landwirtschaftliches Mischgebiet" verblieben.

3. Nachdem die Tiroler Landesregierung hinsichtlich der angestrebten Flächenwidmungsplanänderung im Rahmen des Beschlusses vom 5. Juli 2016 die aufsichtsbehördliche Genehmigung auf Grund des fehlenden Planverweises im Protokoll über die Sitzung des Gemeinderates vom 5. Juli 2016 versagte, wiederholte der Gemeinderat der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee am 15. Dezember 2016 unter Einhaltung der Vorgaben der Tiroler Landesregierung die Beschlussfassung über den Flächenwidmungsplan im Bereich "Weiler Flecken" in der unter Punkt I.2. genannten Form, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 15. März 2017 und kundgemacht an der Amtstafel der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee in der Zeit vom 20. März bis 4. April 2017 (im Folgenden: "Flächenwidmungsplan 2016").

4. Mit Bescheid vom 6. September 2017 erteilte die Bürgermeisterin der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee dem Bauwerber die Baubewilligung für den Neubau eines (durch einen Brand im Jahr 2015 zerstörten) Wirtschaftsgebäudes mit Festmistlager, Güllegrube und Heulagerhalle auf dem Grundstück Nr. 2170, KG St. Ulrich am Pillersee (welches die ehemaligen Grundstücke Nr. 522 und Nr. 526, KG St. Ulrich am Pillersee, umfasst) unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen.

5. Mit Erkenntnis vom 22. Juni 2018 wies das Landesverwaltungsgericht Tirol die Beschwerde der beschwerdeführenden Parteien (im Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof) mit näherer Begründung ab.

6. In ihrer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof gemäß Art. 144 B-VG behaupten die beschwerdeführenden Parteien unter anderem die Verletzung in Rechten wegen Anwendung des ihrer Ansicht nach gesetzwidrigen Flächenwidmungsplanes 2016. Die verordnungserlassende Behörde habe keine Grundlagenforschung bzw. Interessenabwägung durchgeführt, weil sie im Zuge der Erlassung des Flächenwidmungsplanes 2016 unverändert die dem Flächenwidmungsplan 2015 zugrunde liegenden Erwägungen (hinsichtlich der Vermeidung eines Nutzungskonfliktes) übernommen habe. Diese Erwägungen träfen jedoch im Hinblick auf die vorgesehene Widmung im Rahmen des Flächenwidmungsplanes 2016 nicht mehr zu, weil es zu einer massiven Änderung der Lage der Widmungsfläche gekommen sei. Die aufsichtsbehördliche Genehmigung der Tiroler Landesregierung sei auch nur im Hinblick auf eine konkrete Positionierung der Gebäude (durch den Bauwerber) erfolgt, weshalb die Erlassung eines Bebauungsplans iSd § 54 Abs. 9 TROG 2016 erforderlich sei. Die Widmung sei auch unsachlich, weil sie (ausschließlich) im Interesse des Bauwerbers erfolgt sei. Es sei unberücksichtigt geblieben, dass es sich bei dem vorliegenden Gebäude nicht um eine Hofstelle, sondern um ein sonstiges land- und forstwirtschaftliches Gebäude gemäß § 47 TROG 2016 handle. Darüber hinaus genüge der Flächenwidmungsplan 2016 nicht den rechtsstaatlichen Anforderungen, weil nicht ersichtlich sei, woran sich die auf den (ehemaligen) Grundstücken Nr. 522 und Nr. 526 gezogenen Widmungsgrenzen orientierten. Zudem sei § 33 Abs. 3 lit. d TBO 2018 verfassungswidrig, weil eine sachliche Rechtfertigung für die Beschränkung der Einwendungen im Hinblick auf das örtliche Raumordnungskonzept nicht bestehe. Es handle sich bei den Festlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept der Sache nach auch um Bebauungsplanfestlegungen im Sinne des § 33 Abs. 3 lit. c TBO 2018. Das Landesverwaltungsgericht Tirol habe sich darüber hinaus zu Unrecht inhaltlich nicht mit den – nach Ansicht der beschwerdeführenden Parteien – auch im Zusammenhang mit der Flächenwidmung "Hofstelle" zulässigen, den Immissionsschutz betreffenden Einwendungen auseinandergesetzt.

6

7. Das Landesverwaltungsgericht Tirol legte die Gerichtsakten vor und sah von der Erstattung einer Gegenschrift ab.

7

8. Die belangte Behörde im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol erstattete eine Gegenschrift, in der sie den Beschwerdebehauptungen mit näherer Begründung entgegentritt.

8

9. Die verordnungserlassende Behörde legte die Verordnungsakten vor.

9

## II. Rechtslage

§ 29, § 35, § 36 und § 44 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. 101/2016 lauten:

10

### "§ 29 Planungsinstrumente

(1) Jede Gemeinde hat durch Verordnung ein örtliches Raumordnungskonzept, einen Flächenwidmungsplan sowie nach Maßgabe des § 54 Bebauungspläne zu erlassen. Die Stadt Innsbruck kann das örtliche Raumordnungskonzept auch in Form von Teilkonzepten für einzelne Stadtteile und den Flächenwidmungsplan in Form von Teilplänen für größere funktional zusammenhängende Gebiete erlassen.

(2) Das örtliche Raumordnungskonzept besteht aus textlichen Festlegungen sowie aus Karten und Plänen samt Planzeichenerläuterung. Der Flächenwidmungsplan und die Bebauungspläne bestehen aus Plänen samt Planzeichenerläuterung und aus ergänzenden textlichen Festlegungen. Dem örtlichen Raumordnungskonzept, dem Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplänen sind Erläuterungen anzuschließen, die eine zusammenfassende Darstellung der wesentlichen Entscheidungsgrundlagen zu enthalten haben.

(3) Die örtlichen Raumordnungskonzepte, die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne sind in digitaler Form zu erstellen. Die Flächenwidmungspläne sind weiters auf der Grundlage digitaler Daten zu beschließen und elektronisch kundzumachen. Die digitalen Daten müssen ein Format aufweisen, das die Aufwärtskompatibilität gewährleistet, und in einem zuverlässigen Prozess erzeugt werden. Digitale Daten, denen ein Beschluss des Gemeinderates zugrunde liegt, dürfen nicht mehr geändert und gelöscht werden.

(4) Die Landesregierung hat durch Verordnung nähere Bestimmungen über die Erstellung, die digitalen Formate, die Form und den Maßstab der örtlichen Raumordnungskonzepte, der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne zu erlassen. Dabei sind insbesondere die zu verwendenden Pläne und Daten sowie die darin zu verwendenden Planzeichen und Bezeichnungen zu regeln. Die Verpflichtungen aus den Durchführungsbestimmungen nach Art. 4 Abs. 7, Art. 7 Abs. 1, Art. 16, Art. 17 Abs. 8 und Art. 21 Abs. 4 der INSPIRE-Richtlinie 2007/2/EG sind zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Flächenwidmungspläne ist weiters die von der Landesregierung zur Verfügung zu stellende EDV-Anwendung einschließlich des Zuganges, der Schnittstellen, der Übermittlungsvorgänge und der Mindestanforderungen an die Datensicherheit zu regeln.

[...]

### 3. Abschnitt Flächenwidmungsplan

#### § 35 Inhalt

(1) Im Flächenwidmungsplan ist unbeschadet der Planungskompetenzen des Bundes und des Landes unter Berücksichtigung der Ziele der örtlichen Raumordnung, des örtlichen Raumordnungskonzeptes und der Ergebnisse der Bestandsaufnahme für alle Grundflächen des Gemeindegebietes der Verwendungszweck durch die Widmung als Bauland, Freiland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen festzulegen. Weiters ist der Verlauf der Straßen nach § 53 Abs. 1 festzulegen.

(2) Jene Grundflächen, für die im örtlichen Raumordnungskonzept eine Festlegung nach § 31 Abs. 1 lit. f besteht, sind im Flächenwidmungsplan entsprechend zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung bewirkt, dass auf diesen Grundflächen unbeschadet der bestehenden Widmung nur die im Freiland nach § 41 Abs. 2 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. § 55 Abs. 2 lit. b und c ist anzuwenden. Die Kennzeichnung ist aufzuheben, sobald die im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten weiteren Voraussetzungen erfüllt sind und überdies ein Bedarf nach einer widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht.

(3) Im Flächenwidmungsplan sind die im § 28 Abs. 2 und 3 genannten Gebiete, Grundflächen und Anlagen ersichtlich zu machen, soweit die entsprechenden Daten in elektronischer Form verfügbar sind. Weiters sind die Verkehrsflächen nach § 53 Abs. 3 ersichtlich zu machen, sobald die dafür erforderlichen Geodaten verfügbar sind; der Straßenverwalter hat diese Daten der Landesregierung unverzüglich zur Verfügung zu stellen.

(4) Die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit der im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmung ist nach der Art, dem Verwendungszweck und den Verkehrsauswirkungen der jeweiligen baulichen Anlage sowie nach jenen Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung, deren Durchführung technisch möglich und rechtlich sichergestellt ist, zu beurteilen.

#### § 36 Änderung

(1) Der Flächenwidmungsplan ist zu ändern, soweit dies

- a) aufgrund einer Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes,
- b) zur Verwirklichung einer dem örtlichen Raumordnungskonzept, insbesondere den Festlegungen nach § 31 Abs. 1 lit. d bis g, entsprechenden weiteren räumlichen Entwicklung der Gemeinde,
- c) aufgrund von Raumordnungsprogrammen oder anderen vorrangigen raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen des Landes zur Vermeidung von Planungswidersprüchen oder

d) aufgrund von unionsrechtlichen Verpflichtungen Österreichs oder aufgrund der verfassungsrechtlich gebotenen Berücksichtigung raumbedeutsamer Planungen oder Maßnahmen des Bundes zur Vermeidung von Planungswidersprüchen erforderlich ist.

(2) Der Flächenwidmungsplan darf geändert werden, wenn die Änderung

- a) den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widerspricht und ein Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht, insbesondere zum Zweck der Befriedigung des Wohnbedarfes oder für Zwecke der Wirtschaft,
- b) einer den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept entsprechenden Abrundung von Widmungsbereichen dient,
- c) eine Festlegung nach § 13 Abs. 3 zweiter und dritter Satz zum Inhalt hat.

(3) Wird ein örtliches Raumordnungskonzept vom Verfassungsgerichtshof aufgehoben, so dürfen außer in den Fällen des Abs. 1 lit. c und d bis zum Inkrafttreten eines neuen örtlichen Raumordnungskonzeptes keine weiteren Grundflächen als Bauland, als Sonderflächen oder als Vorbehaltsflächen gewidmet werden. Wird ein örtliches Raumordnungskonzept vom Verfassungsgerichtshof teilweise aufgehoben, so gilt dies für die von der Aufhebung betroffenen Teile des Gemeindegebietes.

[...]

#### § 44 Sonderflächen für Hofstellen

(1) Die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für Hofstellen ist nur zulässig, wenn

- a) die Widmung der Beseitigung betriebswirtschaftlich ungünstiger Orts- oder Hoflagen, der im Interesse der Landeskultur gelegenen Neugründung landwirtschaftlicher Betriebe oder sonstigen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere der Auflösung materiell geteilten Hauseigentums, dient oder wenn die Widmung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder aus anderen besonderen raumordnungsfachlichen Gründen erforderlich ist,
- b) die Widmung insbesondere den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. f, g, h, i und j nicht widerspricht; dabei ist insbesondere auf die Entfernung zum bestehenden Siedlungsgebiet Bedacht zu nehmen,
- c) die betreffenden Grundflächen für eine dem besonderen Verwendungszweck entsprechende Bebauung in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht geeignet sind und
- d) im Fall der Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebes
  1. landwirtschaftliche Eigenflächen im Ausmaß von mindestens 3 ha bestehen und
  2. durch ein Finanzierungskonzept nachgewiesen wird, dass die Widmung im Interesse der Landeskultur und im Interesse an der Schaffung eines wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Grundbesitzes gelegen ist.

(2) Auf Sonderflächen für Hofstellen dürfen nur Hofstellen, deren Wohnnutzfläche höchstens 300 m<sup>2</sup> beträgt und deren betriebliche Nutzfläche unter Bedachnahme auf die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse des jeweiligen Betriebes angemessen ist, samt den dazugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen errichtet werden. In begründeten Fällen kann insbesondere unter Berücksichtigung

a) der regional unterschiedlichen Betriebsstrukturen,  
b) des Anteils der Ferienwohnungen an der gesamten Wohnnutzfläche oder  
c) der Möglichkeit der Vergrößerung der Wohnnutzfläche ausschließlich durch Umbauten oder die Änderung des Verwendungszwecks von bisher zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumen zu Wohnzwecken  
anlässlich der Widmung als Sonderfläche für Hofstellen auch eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche festgelegt werden. In den Fällen der lit. b kann jedenfalls eine höchstzulässige Wohnnutzfläche von 380 m<sup>2</sup> festgelegt werden.

(3) Als Wohnnutzfläche gilt die gesamte Nutzfläche des Wohngebäudes bzw. des Wohnteiles einschließlich allfälliger Ferienwohnungen und allfälliger der Privatzimmervermietung, als Freizeitwohnsitz oder als Altenwohnteil dienender Räume mit Ausnahme von Keller- und Dachbodenräumen, soweit sie nach ihrer baulichen Ausgestaltung nicht für Wohnzwecke geeignet sind, von Gängen, Treppen, offenen Balkonen, Loggien und Terrassen und von Räumen, die für landwirtschaftliche Zwecke besonders ausgestattet sind. Die Wohnnutzfläche mehrerer Gebäude im selben Hofverband einschließlich allfälliger Austraghäuser ist zusammenzuzählen.

(4) Zubauten zu Hofstellen, mit denen Wohnräume geschaffen werden, dürfen auf Sonderflächen für Hofstellen nur errichtet werden, wenn das Gesamtausmaß der Wohnnutzfläche 300 m<sup>2</sup>, im Fall einer Festlegung nach Abs. 2 zweiter Satz das danach festgelegte Ausmaß, nicht übersteigt. Dies gilt auch für die Änderung des Verwendungszweckes von bisher zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumen von Hofstellen zu Wohnzwecken. Eine solche Änderung des Verwendungszweckes ist weiters nur zulässig, wenn sie nicht im Widerspruch zu betriebswirtschaftlichen Erfordernissen steht. Zubauten zu Hofstellen, mit denen Räume für betriebliche Zwecke geschaffen werden, dürfen auf Sonderflächen für Hofstellen nur errichtet werden, wenn sie betriebswirtschaftlich erforderlich sind.

(5) Für die weitere Verwendung der Hofstellen von aufgelassenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie für Zu- und Umbauten und den Wiederaufbau solcher Hofstellen gilt § 42 Abs. 2, § 42b Abs. 3 und 4 erster, zweiter und dritter Satz und § 42c sinngemäß. Besteht für die betreffende Sonderfläche für Hofstellen eine Festlegung nach Abs. 2 zweiter Satz, so darf die Wohnnutzfläche statt 300 m<sup>2</sup> das danach festgelegte Ausmaß nicht übersteigen.

(6) Abweichend von Abs. 2 zweiter Satz darf auf Sonderflächen für Hofstellen, auf denen aufgrund einer Festlegung im Flächenwidmungsplan nach § 13 Abs. 3 zweiter Satz Freizeitwohnsitze geschaffen werden dürfen, nur im Fall, dass das bisher rechtmäßig bestehende Ausmaß der Wohnnutzfläche mehr als 300 m<sup>2</sup> betragen hat, eine höchstzulässige Wohnnutzfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> festge-

legt werden. Dabei darf das bisherige Ausmaß der Wohnnutzfläche jedoch nicht überschritten werden.

(7) Auf Sonderflächen für Hofstellen dürfen auch im Fall des Bestehens einer Festlegung im Flächenwidmungsplan nach § 13 Abs. 3 zweiter Satz Freizeitwohnsitze nur geschaffen und als solche verwendet werden, wenn

- a) die Hofbewirtschaftung aufrecht ist,
- b) der erforderliche Wohnbedarf des Hofbetreibers und seiner Familie nicht beeinträchtigt wird,
- c) die als Freizeitwohnsitze genutzten Räume Teil des bestehenden Wohngebäudes bzw. Wohnteiles sind und deren Wohnnutzfläche höchstens 25 v.H. der rechtmäßig bestehenden Wohnnutzfläche der betreffenden Hofstelle beträgt und weiters
- d) an den als Freizeitwohnsitze genutzten Räumen keine vom Eigentum an der Hofstelle sonst abweichenden Eigentumsverhältnisse bestehen und an diesen auch kein der Genehmigungspflicht nach § 4 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 unterliegender Rechtserwerb stattgefunden hat bzw. stattfindet.

(8) Im Rahmen von Hofstellen darf eine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt werden, wenn dies durch eine Festlegung im Flächenwidmungsplan zusätzlich zur Widmung als Sonderfläche für Hofstellen für zulässig erklärt worden ist. Eine solche Festlegung muss die Art der gewerblichen Tätigkeit genau bezeichnen. Sie darf nur getroffen werden, wenn durch die Ausübung der gewerblichen Tätigkeit auf der betreffenden Grundfläche eine geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde entsprechend den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere dürfen

- a) kein zusätzlicher Aufwand für die verkehrsmäßige Erschließung der betreffenden Grundfläche und deren Erschließung mit Einrichtungen zur Wasser- und Löschwasserversorgung und zur Abwasserentsorgung entstehen sowie
- b) unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten keine schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung, keine unzumutbare Belästigung der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes zu erwarten sein.

(9) Eine gewerbliche Tätigkeit im Sinn des Abs. 8 darf nur vom Hofbetreiber selbst neben der Hofbewirtschaftung in Form eines Kleinbetriebes ausgeübt werden. Die Ausübung einer solchen gewerblichen Tätigkeit ist nicht mehr zulässig, wenn die Hofbewirtschaftung eingestellt worden ist.

(10) Zum Zweck der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit im Sinn des Abs. 8 dürfen Neubauten im selben Hofverband nicht errichtet werden. Die Baumasse der zu gewerblichen Zwecken verwendeten Räume der Hofstelle darf im Verhältnis zur Baumasse aller Gebäude im selben Hofverband nur ein untergeordnetes Ausmaß aufweisen und 300 m<sup>3</sup> nicht übersteigen, der Charakter des Betriebes als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb muss bestehen bleiben und es muss die Hofstelle in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten bleiben.

(11) Erfüllt eine Sonderfläche für Hofstellen hinsichtlich eines bestimmten Verwendungszweckes weiters die Voraussetzungen als Sonderfläche nach § 43 Abs. 1 lit. a, so kann durch eine Festlegung im Flächenwidmungsplan zusätzlich zur Widmung als Sonderfläche für Hofstellen bestimmt werden, dass im Rahmen der betreffenden Hofstelle auch eine dem jeweiligen Verwendungszweck entsprechende Tätigkeit ausgeübt werden darf. In diesem Fall darf die betreffende Tätigkeit neben der Hofbewirtschaftung ausgeübt werden. Wird die Hofbewirtschaftung eingestellt, so darf die betreffende Tätigkeit weiter ausgeübt werden, wenn die Hofstelle in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten bleibt. Auf solche Sonderflächen finden die Abs. 8, 9 und 10 keine Anwendung.

(12) Als Sonderflächen für Hofstellen können auch nicht zusammenhängende Grundflächen gewidmet werden,  
a) wenn die Errichtung aller zur Hofstelle gehörenden Gebäude auf einer zusammenhängenden Grundfläche aufgrund der räumlichen Verhältnisse oder der Struktur des jeweiligen Betriebes nicht möglich oder zweckmäßig wäre oder  
b) wenn dies erforderlich ist, um Nutzungskonflikte oder wechselseitige Beeinträchtigungen zwischen der Hofbewirtschaftung einerseits und Wohnnutzungen oder betrieblichen oder sonstigen Tätigkeiten andererseits zu vermeiden.  
In diesem Fall sind bei der Widmung als Sonderfläche die auf den einzelnen Grundflächen jeweils zulässigen Arten von Gebäuden festzulegen."

### III. Bedenken des Gerichtshofes

1. Bei Behandlung der Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee, beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee am 15. Dezember 2016, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 15. März 2017 und kundgemacht an der Amtstafel der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee in der Zeit vom 20. März bis 4. April 2017, soweit er sich auf die (ehemaligen) Grundstücke Nr. 522 und Nr. 526, KG St. Ulrich am Pillersee, bezieht, entstanden.

11

Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die Beschwerde zulässig ist, dass das Landesverwaltungsgericht Tirol bei der Erlassung der angefochtenen Entscheidung den in Prüfung gezogenen Teil des Flächenwidmungsplanes 2016 zumindest denkmöglich angewendet hat und dass auch der Verfassungsgerichtshof diese Bestimmung bei seiner Entscheidung über die Beschwerde anzuwenden hätte.

12

2. Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen den hiemit in Prüfung gezogenen Teil des Flächenwidmungsplanes 2016 folgende Bedenken: 13

2.1. Gemäß § 29 Abs. 2 TROG 2016 sind dem Flächenwidmungsplan Erläuterungen anzuschließen, die eine zusammenfassende Darstellung der wesentlichen Entscheidungsgrundlagen zu enthalten haben. 14

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes hat die Grundlagenforschung in allgemeinen Überlegungen zu bestehen, welche die Grundlage für die jeweilige Planungsentscheidung hinsichtlich der von der Umwidmung konkret betroffenen Flächen bilden und als solche auch erkennbar und nachvollziehbar sind (zB VfSlg. 14.537/1996, 19.075/2010). Eine derartige Grundlagenforschung ist auch im Vorfeld der Änderung eines bestehenden Flächenwidmungsplanes vorzunehmen. 15

In den dem Verfassungsgerichtshof vorgelegten Verordnungsakten findet sich die "Erläuterung zur Flächenwidmungsplanänderung im Weiler Flecken KG St. Ulrich am Pillersee" vom 3. Mai 2016, ein der Beschlussfassung des Flächenwidmungsplanes 2016 zugrunde gelegter Bericht. Dieser Erläuterungsbericht deckt sich (insbesondere) hinsichtlich der vorgesehenen Flächenwidmung auf den (ehemaligen) Grundstücken Nr. 522 und Nr. 526 mit dem Erläuterungsbericht vom 14. Dezember 2015, der Grundlage der Beschlussfassung des Flächenwidmungsplanes 2015 bildete. Der Erläuterungsbericht vom 14. Dezember 2015 nimmt – neben Ausführungen in Bezug auf den gesamten Planungsbereich – auch auf die konkreten Verhältnisse der vorgesehenen Flächenwidmung auf den (ehemaligen) Grundstücken Nr. 522 und Nr. 526 Bezug und befürwortet unter anderem die "Erweiterung im Süden" als "zweckmäßig, da weiter westlich ein Wohngebäude im Freiland (Gp. 519/2) anschließt und zukünftige Nutzungskonflikte vermieden werden sollten". In den dem Verfassungsgerichtshof vorgelegten Verordnungsakten findet sich – insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Flächenwidmungsplan 2016 im Unterschied zum Flächenwidmungsplan 2015 die vorgesehene Flächenwidmung "Hofstelle" auf den (ehemaligen) Grundstücken Nr. 522 und Nr. 526 in Richtung Nordwesten hin zu Grundstück Nr. 519/2 verschob – kein Hinweis auf eine (ausreichende) Auseinandersetzung mit dem von der verordnungserlassenden Behörde selbst angenommenen Nutzungskonflikt, vor allem 16

im Zusammenhang mit den von den beschwerdeführenden Parteien eingewendeten Immissionen.

Der Verfassungsgerichtshof geht aus diesem Grund vorläufig davon aus, dass die verordnungserlassende Behörde die erforderliche Grundlagenforschung iSd § 29 Abs. 2 TROG 2016 nicht in ausreichendem Maße vornahm. 17

2.2. Darüber hinaus hat der Verfassungsgerichtshof das folgende Bedenken: 18  
Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. zB VfSlg. 11.807/1988, 13.716/1994) muss der Rechtsunterworfene die Rechtslage aus der planlichen Darstellung eindeutig und unmittelbar – also ohne das Heranziehen etwaiger technischer Hilfsmittel wie zB des Grenzkatasters – feststellen können; ansonsten genügt die Regelung nicht den rechtsstaatlichen Anforderungen. Diesen Erfordernissen wird nicht Rechnung getragen, wenn die Widmung der in Prüfung gezogenen Flächen nicht aus der zeichnerischen Darstellung ersichtlich ist (VfSlg. 14.759/1997). Die Kennzeichnung der Widmungskategorien muss jedenfalls mit der aus rechtsstaatlichen Gründen erforderlichen Präzision erfolgen (VfSlg. 14.968/1997). Der Verfassungsgerichtshof hat in seiner Rechtsprechung außerdem bereits zum Ausdruck gebracht, dass insbesondere dann, wenn für ein Grundstück mehrere Widmungsarten vorgesehen sind, aus der Plandarstellung ersichtlich sein muss, woran sich die Widmungsgrenzen orientieren (vgl. VfSlg. 19.890/2014).

Diesem Erfordernis dürfte der in Prüfung zu ziehende Flächenwidmungsplan 2016 nach der vorläufigen Auffassung des Verfassungsgerichtshofes nicht entsprechen: 19

Die am 20. März 2017 erfolgte Kundmachung des Flächenwidmungsplanes 2016 verweist auf die planliche Darstellung, die sich in den dem Verfassungsgerichtshof vorgelegten Verordnungsakten befindet. Aus dieser Darstellung im Maßstab 1:2.000 ist zwar ersichtlich, dass der Flächenwidmungsplan 2016 auf einem Teil des (ehemaligen) Grundstückes Nr. 522, KG St. Ulrich am Pillersee, eine Widmung als "Hofstelle" iSd § 44 TROG 2016 und für den verbleibenden Teil eine Widmung als "Freiland" gemäß § 41 TROG 2016 sowie auf einem Teil des (ehemaligen) Grundstückes Nr. 526, KG St. Ulrich am Pillersee, eine Widmung als "Hofstelle" iSd § 44 TROG 2016, auf einem zweiten Teil eine Widmung als "Frei- 20

land" gemäß § 41 TROG 2016 und auf einem weiteren Teil die Widmung als "Landwirtschaftliches Mischgebiet" iSd § 40 Abs. 5 TROG 2016 vorsieht. Der Verfassungsgerichtshof vermag jedoch anhand der planlichen Darstellung vorläufig nicht zu erkennen, woran sich die innerhalb der (ehemaligen) Grundstücke Nr. 522 und Nr. 526, KG St. Ulrich am Pillersee, zwischen den (unterschiedlichen) Widmungskategorien gezogenen Widmungsgrenzen orientieren könnten.

Damit lässt sich nach der vorläufigen Auffassung des Verfassungsgerichtshofes nicht mit der aus rechtsstaatlichen Gründen erforderlichen Präzision erkennen, für welche Teilflächen der (ehemaligen) Grundstücke Nr. 522 und Nr. 526, KG St. Ulrich am Pillersee, im Flächenwidmungsplan 2016 die genannten (unterschiedlichen) Widmungskategorien festgelegt sind. 21

2.3. Der Verfassungsgerichtshof geht daher vorläufig davon aus, dass der Flächenwidmungsplan 2016, soweit er sich auf die (ehemaligen) Grundstücke Nr. 522 und Nr. 526, KG St. Ulrich am Pillersee, bezieht, gesetzwidrig sein könnte. 22

#### **IV. Ergebnis**

1. Der Verfassungsgerichtshof hat daher beschlossen, den Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee, beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee am 15. Dezember 2016, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 15. März 2017 und kundgemacht an der Amtstafel der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee in der Zeit vom 20. März bis 4. April 2017, soweit er sich auf die (ehemaligen) Grundstücke Nr. 522 und Nr. 526, KG 82115 St. Ulrich am Pillersee, bezieht, von Amts wegen auf seine Gesetzmäßigkeit zu prüfen. 23

2. Ob die Prozessvoraussetzungen vorliegen und die dargelegten Bedenken zutreffen, wird im Verordnungsprüfungsverfahren zu klären sein. 24

3. Dies konnte gemäß § 19 Abs. 4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden. 25

Wien, am 24. September 2018

Die Präsidentin:

Dr. BIERLEIN

Schriftführer:

Mag. POSCH