

# Zusammenfassung

## RÜCKWIDMUNGEN IN DER RAUMORDNUNGSPRAXIS

Der Flächenwidmungsplan hat sich über die Jahrzehnte als zentrales Instrument der kommunalen Nutzungsplanung in der österreichischen Raumordnung etabliert. Anhand seiner Entscheidungen zu strittigen Fällen hat der Verfassungsgerichtshof als oberste Kontrollinstanz die verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen für Erstellung und Änderung von Flächenwidmungsplänen klargestellt. Änderungen können nicht willkürlich vorgenommen werden, sondern bedürfen eines Änderungsanlasses und eines sorgfältig durchgeführten Verfahrens mit ausreichender Grundlagenforschung und einer Interessenabwägung.

Ein Sonderfall einer Flächenwidmungsplanänderung ist die sogenannte Rückwidmung. Darunter wird die Umwidmung von Baulandflächen in Grün-/Freiland verstanden. Da mit einer solchen Änderung die bauliche Nutzbarkeit einzelner Grundstücke eingeschränkt wird, entsteht ein Eigentumseingriff. Der Verkehrswert betroffener Liegenschaften verringert sich im Zuge einer solchen Änderung zumeist um ein Vielfaches. Dementsprechend sind Rückwidmungen keine trivialen Änderungen von Flächenwidmungsplänen. Gleichzeitig ist es planerisch oft sinnvoll wie notwendig Flächen, die bisher als Bauland gewidmet waren und noch nicht bebaut sind, wieder als Frei-/Grünland zu widmen. Vor allem im Zusammenhang mit Naturgefahren bestehen in den meisten Bundesländern sogar Verpflichtungen besonders gefährdete Flächen als Frei-/Grünland zu widmen.

Im Zuge der Erstellung des Entwurfs der „Bodenstrategie für Österreich“ wurde auch ein Aktionsplan für konkrete weitere Schritte bis 2030 formuliert. Dieser Aktionsplan dient nunmehr als Grundlage für die Arbeit zum Thema „Boden“ im Ausschuss Raumentwicklung (A/RE). Dieser beschloss im Herbst 2024 die Beauftragung eines Rechtsgutachtens zum Thema Rückwidmungen, um hier sowohl den Status quo wie auch neue Anwendungsfelder darzustellen. Neben der Auswertung und Einordnung der Judikatur war ein Überblick über die tatsächliche Rückwidmungspraxis vorgesehen.

Im Frühjahr 2025 wurde der Auftrag zum Rechtsgutachten und zur Erstellung von Begleitmate-

rialien an em. O. Univ.-Prof. Dr. Karl Weber und Dipl.-Ing. Dr. Arthur Schindelegger vergeben, die gemeinsam mit der bei der ÖROK eingerichteten Arbeitsgruppe in zwei Fachworkshops Rückwidmungen umfassend aufgearbeitet haben.

Die vorliegende Publikation fasst die Ergebnisse der Aufarbeitung zusammen. Das vorangestellte Rechtsgutachten gibt einen Überblick über die Judikatur und die daraus abzuleitenden Rahmenbedingungen für die Durchführung von Rückwidmungen. Es werden darin sowohl bestehende gesetzliche Rahmenbedingungen in den Bundesländern wie auch aus der Judikatur abgeleitete Grundsätze dargestellt. Ein besonderes Augenmerk wird auf neue Herausforderungen im Zusammenhang mit der Rückwidmung von unbebauten Baulandflächen gelegt. Das betrifft insbesondere Flächen, die für Zwecke des Klimaschutzes oder der Klimawandelanpassung langfristig von einer Bebauung freigehalten werden sollen.

Das Rechtsgutachten wird um eine Zusammenfassung der zentralen Ergebnisse in einer Kurzinfo (Leitfaden) und eine Erläuterung mit Einordnung der Praxis ergänzt.

Die Kernaussagen des Rechtsgutachtens fußen auf der Judikatur der Höchstgerichte, die über die letzten gut drei Jahrzehnte wichtige Rahmenbedingungen für Rückwidmungen weitgehend geklärt hat. Für die Zulässigkeit einer Rückwidmung braucht es legitime Ziele, die im öffentlichen Interesse liegen. Mit einer ausreichenden Grundlagenforschung zu den Entscheidungsgrundlagen und einer Interessenabwägung, die auch die betroffenen Grundstückseigentümer:innen in die Betrachtung einschließt, kann hier eine sachliche Grundlage geschaffen werden.

Anlässe für die Rückwidmung von Bauland sind vielfältig. Die gravierende Gefährdung durch Naturgefahren, Immissionsschutz oder der Wunsch von Eigentümer:innen selbst sind weitgehend unproblematisch, weil sie nicht zuletzt räumlich klar abgegrenzt werden können. Rückwidmungen zur Reduktion des Baulandüberhangs oder zur Freihaltung von Grünflächen mit speziellen Funktionen benötigen hingegen solide räumlich-analytische Grundlagen.

Einen Knackpunkt bei Rückwidmungen stellen Entschädigungen dar, die aufgrund der Eigentumsbeschränkung mitunter geboten sind. Hier gibt es eine Divergenz in der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs und des Obersten Gerichtshofs. Mittlerweile ist die Rechtsprechung aber so klar, dass Verpflichtungen zu Entschädigungszahlungen gut abgeschätzt werden können. Gemeinden können auch privatrechtliche Vereinbarungen im Zuge von Rückwidmungen nutzen, um hier Rahmenbedingungen zu vereinbaren.

Der vorliegende Materialienband soll somit vor allem eine Hilfestellung für Praktiker:innen sein.

Rückwidmungen sind im österreichischen Planungssystem grundsätzlich für viele verschiedene Zwecke zulässig, bedürfen aber besonderer Sorgfalt bei der Grundlagenforschung und Interessenabwägung, denn sie bedeuten am Ende des Tages einen Eigentumseingriff. Solche Eigen-

tumseingriffe können durch Entschädigungen verfassungskonform ausgestaltet werden und es existieren in allen Bundesländern entsprechende Entschädigungsbestimmungen. In einigen besonderen Fällen sind aber auch entschädigungslose Rückwidmungen möglich.

Die oft geäußerte Sorge der Gemeinden, von hohen Kosten durch Entschädigungsforderungen im Zuge von Rückwidmungen überrascht zu werden, ist nicht mehr zutreffend. Sowohl bestehende gesetzliche Bestimmungen als auch die Judikatur geben mittlerweile eine klare Linie vor und es kann eine Abschätzung der Kosten getroffen werden.

Der Materialienband ist ein Baustein in der Umsetzung des Aktionsplans der „Bodenstrategie für Österreich“ und in der Beantwortung der Frage, ob und wie Baulandreserven in Außenbereichen reduziert werden können.