

# Die Wienerwald-Deklaration als Grundlage für entschädigungslose Baulandrückwidmungen

Ein Beispiel für die Reduktion von Baulandüberhängen in  
Außenbereichen, aufbereitet im Rahmen der Regionen-Dialog-Plattform



## Impressum

Medieninhaber und Herausgeber:

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft,  
Stubenring 1, 1010 Wien

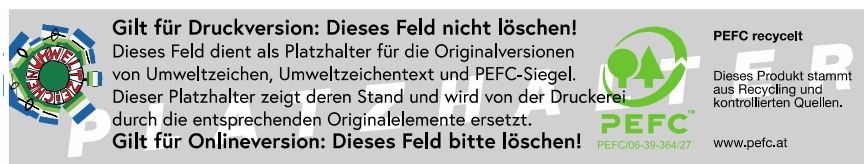
Autorinnen und Autoren:

Christoph Foglar-Deinhardstein, Helmut Hiess, Elisabeth Stix (Konsortium Regionen-Dialog-Plattform)

Gesamtumsetzung:

Konsortium Regionen-Dialog-Plattform (Rosinak & Partner ZT GmbH, ÖAR GmbH und PlanSinn Planung & Kommunikation GmbH)

Fotonachweis: iStock.com/MoKa (Cover)



Wien, 6. März 2025

### Copyright und Haftung:

Auszugsweiser Abdruck ist nur mit Quellenangabe gestattet, alle sonstigen Rechte sind ohne schriftliche Zustimmung des Medieninhabers unzulässig.

Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben in dieser Publikation trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft und der Autor:innen ausgeschlossen ist. Rechtausführungen stellen die unverbindliche Meinung der Autor:innen dar und können der Rechtsprechung der unabhängigen Gerichte keinesfalls vorgreifen.

Ihre Überlegungen zu vorliegender Publikation übermitteln Sie bitte an das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Abteilung III/6 Koordination Regionalpolitik und Raumordnung unter [abt-36@bml.gv.at](mailto:abt-36@bml.gv.at).

# Die Wienerwald-Deklaration und ihre Auswirkungen auf entschädigungslose Baulandrückwidmungen

Die Wienerwald-Deklaration entstand aus dem Bewusstsein heraus, den Wienerwald als jahrhundertealte Kulturlandschaft und beliebtes Naherholungsgebiet vor Entwicklungen und Einflüssen zu schützen, die seine Erholungs- und Freizeitfunktion für künftige Generationen gefährden könnten. Das erste Dokument wurde am 21. Jänner 1987 von den Landeshauptleuten der Bundesländer Wien, Niederösterreich und Burgenland unterzeichnet. Im Jahr 2002 wurde eine erweiterte Fassung der Deklaration verabschiedet, die Schutz- und Entwicklungsziele verbindet und den Wienerwald nicht nur als Natur- und Erholungsraum sichert, sondern auch als hochwertigen Wirtschafts- und Lebensraum fördern soll.

Die Wienerwald-Deklaration spielt in der österreichischen Rechtsprechung zur Rückwidmung von Bauland in Grünland eine wichtige Rolle. Seit 1992 hat der Verfassungsgerichtshof (VfGH) die Deklaration als legitimen Grund für eine Rückwidmung anerkannt und damit einen wichtigen Präzedenzfall geschaffen. Der VfGH sah in den Planungszielen der Deklaration „... eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen ...“ die „... im Einzelfall auch die Umwidmung von Bauland in Grünland rechtfertigen können.“ (ONZ, KRAEMMER, HÜTTLER Rechtsanwälte GmbH, 2017). Dabei hat der VfGH das Ziel, die Siedlungsentwicklung im Wienerwald zu begrenzen, als „einleuchtendes und legitimes Ziel“ anerkannt. In mehreren Fällen hat der VfGH Rückwidmungen auf Basis der Wienerwald Deklaration akzeptiert. Damit wurde höchstgerichtlich im Grundsatz bestätigt, dass durch politische Beschlüsse dokumentierte überörtliche Raumordnungsziele im öffentlichen Interesse eine entschädigungslose Rückwidmung rechtfertigen können, wenn sie gut begründet sind.

## Wirkung

- Der VfGH hat die Wienerwald-Deklaration als legitimen Änderungsgrund für Flächenwidmungspläne anerkannt. Die darin formulierten Planungsziele zum Schutz

des Wienerwaldes vor übermäßiger Siedlungsentwicklung wurden als wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen gewertet, die im Einzelfall Rückwidmungen von Bauland in Grünland rechtfertigen können.

- Mit diesem Präzedenzfall wurde ein rechtlicher Rahmen für alle österreichischen Gemeinden geschaffen, der neue überörtliche Raumordnungsziele zur Sicherung öffentlicher Interessen zu einer starken rechtlichen Begründung für die Rückwidmung von Bauland in Grünland machen kann.

## Innovationsgehalt

- Die Entscheidungen des VfGH zur Wienerwald-Deklaration haben gezeigt, dass ein übergeordnetes öffentliches Interesse in Verbindung mit raumplanerischen Zielsetzungen entschädigungsfreie Rückwidmungen auf Gemeindeebene rechtfertigen können.
- Die Entscheidungen des VfGH haben den überörtlichen Planungsträger:innen die Möglichkeit aufgezeigt, dass übergeordnete räumliche Interessen mit einer guten sachlichen Begründung den österreichischen Gemeinden mehr Möglichkeiten und Rechtssicherheit bei der Umsetzung von Rückwidmungen geben können.

## Rechtliche Besonderheiten

- Die Wienerwald-Deklaration allein stellt keine pauschale Rechtfertigung für Rückwidmungen dar. Eine konkrete Einzelfallbegründung ist immer erforderlich.
- In einigen Fällen hat der VfGH Rückwidmungen aufgrund der Wienerwald-Deklaration bestätigt, in anderen Fällen hat er sie aufgehoben:
  - Die Stadtgemeinde Klosterneuburg hat mehrere erfolgreiche Rückwidmungen vorgenommen, wobei bei zwei Grundstücken die einzige verbliebene zusammenhängende und unbebaute Erholungsfläche und bei einem anderen Grundstück die Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald ausschlaggebend waren.
  - Die Gemeinde Hinterbrühl konnte mehrere erfolgreiche Rückwidmungen mit der Begründung „Vernetzung von Grünflächen“ vornehmen.
  - Die Gemeinde Eichgraben konnte eine erfolgreiche Rückwidmung mit der Begründung „Erhaltung eines zusammenhängenden Grünraumes in dem stark zersiedelten Ortsteil“ vornehmen.

- Die Gemeinde Mauerbach konnte aufgrund mangelnder Grundlagenforschung und fehlerhafter Interessenabwägung keine erfolgreiche Rückwidmung vornehmen.
- Die Stadtgemeinde Klosterneuburg scheiterte mit der Rückwidmung von fünf Grundstücken, weil keine Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen und den Interessen der Grundeigentümer:innen vorgenommen wurde. Nachdem Klosterneuburg in einem zweiten Anlauf eine detaillierte raumplanerische Untersuchung und Interessenabwägung für dieselben fünf Grundstücke in Auftrag gegeben hatte, konnten die Rückwidmungen erfolgreich umgesetzt werden.
- Aus den konkreten Rückwidmungsfällen wird ersichtlich, dass die Auswahl der Grundstücke sachlich begründet und durch entsprechende Grundlagenforschung untermauert sein muss.

## Erfolgsfaktoren und Key-Learnings

- Entschädigungslose Rückwidmungen auf Gemeindeebene können durch ein in überörtlichen Zielen festgehaltenes öffentliches Interesse unterstützt werden.
- Eine nachvollziehbare Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen und den Interessen der betroffenen Grundeigentümer:innen war die Grundlage für erfolgreiche Rückwidmungen.
  - Dabei sind die Interessen der Gemeinde an einer bestmöglichen Anordnung und Gliederung des Baulandes sowie an der Erhaltung des Grünlandes einerseits mit dem Interesse an einer Baulandnutzung infrastrukturell erschlossener Flächen und den wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer:innen und -nutzer:innen andererseits angemessen abzuwägen.
- Gemeinden konnten Rückwidmungen erfolgreich umsetzen, wenn sie nachvollziehbar darlegen konnten, warum gerade die betroffenen Flächen ausgewählt wurden.
  - Der VfGH akzeptierte als Begründung z.B. die Erhaltung von Grünzügen oder den Schutz des Landschaftsbildes.
- In aktuelleren Entscheidungen hat der VfGH auch weniger umfangreiche Dokumentationen als ausreichende Grundlage für Rückwidmungen akzeptiert, sofern sie nachvollziehbar waren.

## **Kontakt**

Kontakt - Der Österreichische Verfassungsgerichtshof

## **Hinweise zu weiterführenden Quellen**

Rückwidmungen von Bauland in Grünland im Burgenland und in Niederösterreich -  
Rechtliche Voraussetzungen und Folgen (Planungsgemeinschaft Ost, 2017)

## Good-Practice-Beispiele im Rahmen der Regionen-Dialog-Plattform

Erfolgreiche Entwicklungen in den österreichischen Regionen sind das Ergebnis der Zusammenarbeit vieler Akteurinnen und Akteure auf Gemeinde-, Regional-, Landes- und Bundesebene. Um die Kooperation und den Austausch zu stärken und neue Zugänge zu mitunter herausfordernden Aufgaben zu ermöglichen, hat das BML die Regionen-Dialog-Plattform eingerichtet. Sie bietet allen, die in und für Regionen arbeiten, Raum für einen strukturierten und offenen Diskurs zu aktuellen Themen. Sie hilft beim Knüpfen neuer Kontakte, setzt Impulse und unterstützt bei der Entwicklung von Ideen. Vielfältige Formate laden dazu ein, Strategien für komplexe Herausforderungen zu diskutieren, Expertise und Erfahrungen zu nützen, Potenziale zu erkennen und Vorhaben effektiver voranzubringen.

2024/2025 steht das Thema Bodenschutz mit drei Schwerpunkten aus der „Bodenstrategie für Österreich“ im Fokus: „Festlegung landwirtschaftlicher Vorrangzonen“, „Reduktion von Baulandüberhängen in Außenbereichen“ und „Kompensation für Flächeninanspruchnahme“. Mit einer Auswahl von Good-Practice-Beispielen geben wir einen Überblick über verschiedene innovative Projekte, Instrumente und Prozesse.

**Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft**

Stubenring 1, 1010 Wien

[bml.gv.at](http://bml.gv.at)