

# TE Vfgh Beschluss 2025/6/6 V34/2024

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.06.2025

## Index

10/07 Verfassungs- und Verwaltungsgerichtsbarkeit

## Norm

B-VG Art139 Abs1 Z1

Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Hitzendorf vom 27.09.2018 und 20.12.2018 §5 Abs2 litb

Stmk RaumOG 1974 §26, §26a, §26b

Stmk RaumOG 2010 §34, §35, §36

VfGG §7 Abs2

1. B-VG Art. 139 heute
2. B-VG Art. 139 gültig ab 01.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
5. B-VG Art. 139 gültig von 30.11.1996 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 659/1996
6. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.1991 bis 29.11.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
7. B-VG Art. 139 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
8. B-VG Art. 139 gültig von 21.07.1962 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 205/1962
9. B-VG Art. 139 gültig von 19.12.1945 bis 20.07.1962 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
10. B-VG Art. 139 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. VfGG § 7 heute
2. VfGG § 7 gültig ab 22.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 16/2020
3. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 21.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2014
4. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2014
5. VfGG § 7 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
6. VfGG § 7 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
7. VfGG § 7 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. VfGG § 7 gültig von 01.10.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 123/2002
9. VfGG § 7 gültig von 01.01.1991 bis 30.09.2002 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 329/1990
10. VfGG § 7 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 311/1976

## Leitsatz

Zurückweisung eines Gerichtsanspruchs auf Aufhebung von Teilen eines Flächenwidmungsplans der Marktgemeinde Hitzendorf wegen zu engen Anfechtungsumfanges

## Spruch

Der Antrag wird zurückgewiesen.

## Begründung

### Begründung

#### I. Antragsrömisch eins. Antrag

Mit dem vorliegenden, auf Art139 Abs1 Z1 B VG gestützten Antrag, begehrt das Landesverwaltungsgericht Steiermark, folgende näher bezeichnete Wort- und Zeichenfolgen in §5 Abs2 litb des Flächenwidmungsplanes 1.0 der Marktgemeinde Hitzendorf, beschlossen im Gemeinderat der Marktgemeinde Hitzendorf am 27. September 2018 und 20. Dezember 2018, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 25. Februar 2019 bis 11. März 2019, genehmigt mit Bescheid der Steiermärkischen Landesregierung am 12. Februar 2019, als gesetzwidrig aufzuheben:

"BF-H1s WA 0,2-0,4 Gst. Nr 1536/1 bis BPL I"BF-H1s WA 0,2-0,4 Gst. Nr 1536/1 bis BPL römisch eins

2081 1536/3 Treitlergründe ab FWP 1.0

KG Hitzendorf

Oberberg

\*\*\*

und \*\*\*"

#### II. Rechtslagerrömisch zwei. Rechtslage

1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Gesetzes vom 25. Juni 1974 über die Raumordnung im Lande Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974, im Folgenden: StROG 1974), LGBl 127/1974, idF LGBl 20/2003 lauteten wie folgt (ohne die Hervorhebungen im Original): 1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Gesetzes vom 25. Juni 1974 über die Raumordnung im Lande Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974, im Folgenden: StROG 1974), Landesgesetzblatt 127 aus 1974,, in der Fassung Landesgesetzblatt 20 aus 2003, lauteten wie folgt (ohne die Hervorhebungen im Original):

"§26

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Jede Gemeinde hat Maßnahmen oder Festlegungen im Sinne der §§26a, b oder c im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele, insbesondere zur Vorsorge von Wohnungen und Betrieben, entsprechend dem zu erwartenden Bedarf (§23 Abs1) zu treffen.

§26a

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

(1) Die Gemeinde kann Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über die Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend der beabsichtigten Flächenwidmung und den beabsichtigten Festlegungen der Baulandzonierung abschließen. Der Abschluss solcher Vereinbarungen hat im Besonderen die Zurverfügungstellung von geeigneten Grundstücken für den förderbaren Wohnbau im Sinne des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 in der jeweils geltenden Fassung im erforderlichen Ausmaß sicherzustellen. Dabei ist der nachweisliche Eigenbedarf des Eigentümers oder des Baurechtsberechtigten, für Wohnzwecke auch der unmittelbare Nachkomme des Eigentümers innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren zu beachten.

(2) Die Gemeinde hat bei der Gestaltung der Vereinbarungen insbesondere auf die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Grundeigentümer zu achten. In den Vereinbarungen ist einerseits deren Einhaltung durch den Grundeigentümer und seine Rechtsnachfolger und andererseits sicherzustellen, dass eine Weitergabe der so erhaltenen Grundstücke innerhalb von 20 Jahren ohne Gewinn erfolgt. Die Landesregierung kann durch Verordnung Richtlinien für den Inhalt solcher Vereinbarungen erlassen.

§26b

Bebauungsfrist

(1) Zur Sicherung einer Bebauung von unbebauten Grundflächen hat die Gemeinde anlässlich einer Revision des Flächenwidmungsplanes eine Bebauungsfrist für eine Planungsperiode (§30 Abs2 und 4) festzulegen, wenn es sich um Grundflächen eines Eigentümers handelt, die

- a) Bauland gemäß §23 Abs1 und 3 darstellen,
- b) für die keine privatwirtschaftliche Vereinbarung abgeschlossen oder keine Vorbehaltsfläche festgelegt wurde und
- c) zusammenhängend mindestens 3000 m<sup>2</sup> umfassen.

Eine räumliche oder zeitliche Staffelung durch Zonierung ist zulässig.

(2) Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes ist anlässlich der Festlegung der Bebauungsfrist weiters festzulegen, ob

- a) solche Grundstücke entgegen §34 entschädigungslos als Freiland oder
- b) als festzulegende Sondernutzung gelten sollen (Nachfolgenutzung) oder
- c) die Grundeigentümer zur Leistung einer Investitionsabgabe herangezogen werden.

(3) Die Investitionsabgabe stellt eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinne des §6 Abs1 Z5 des Finanzverfassungsgesetzes 1948 dar. Sie ist von der Gemeinde für Zwecke der Baulandbeschaffung, insbesondere zum Ankauf oder zur Weitergabe von Baulandgrundstücken für Wohnen, Gewerbe oder Industrie, weiters die Erstellung von Bebauungsplänen und richtlinien oder für die Verbesserung der Nahversorgung zu verwenden. Die Investitionsabgabe beträgt jährlich 1 1,-/m<sup>2</sup> der Grundfläche. Die Beitragspflicht endet mit der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes im Sinne der angestrebten Nutzung.

(4) Erfolgte eine Festlegung gemäß Abs2 litc und wurde innerhalb der Bebauungsfrist der Rohbau eines bewilligten Gebäudes nicht fertig gestellt, so ist der Grundeigentümer vor Vorschreibung der Investitionsabgabe anlässlich der Revision schriftlich zu befragen, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen. Sollen danach die Grundstücke nicht als Bauland ausgewiesen bleiben, hat die Gemeinde diese, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist, entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Im Falle der weiterhin bestehenden Baulandausweisung besitzt der Grundeigentümer die Möglichkeit, mittels schriftlichem Antrag von der Gemeinde zu verlangen, dass die Grundstücke eingelöst werden, wobei die Bestimmungen des §26 c Abs3 bis 5 sinngemäß anzuwenden sind. Werden die Grundstücke ins Freiland rückgewidmet oder wird ein Einlösungsantrag gestellt, ist der Grundeigentümer nicht zur Leistung der Investitionsabgabe heranzuziehen.

(5) Grundstücke, die nach Abs4 entschädigungslos ins Freiland rückgewidmet wurden, können auf Anregung des Grundeigentümers in Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept wieder als Bauland ausgewiesen werden. Für diese Grundstücke gilt, dass die Investitionsabgabe rückwirkend für den Zeitraum zwischen Rückwidmung und Neuausweisung, maximal jedoch rückwirkend für zwei Planungsperioden, sowie ab dem Zeitpunkt der Neuausweisung bis zur Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex, vorzuschreiben ist."

2. Die maßgeblichen Bestimmungen des Gesetzes vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG, im Folgenden: StROG 2010), LGBl 49/2010, lauteten wie folgt (ohne die Hervorhebungen im Original): 2. Die maßgeblichen Bestimmungen des Gesetzes vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG, im Folgenden: StROG 2010), Landesgesetzblatt 49 aus 2010,, lauteten wie folgt (ohne die Hervorhebungen im Original):

"§34

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Jede Gemeinde hat Maßnahmen oder Festlegungen im Sinn der §§35, 36 oder 37 im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele, insbesondere zur Vorsorge von Wohnungen und Betrieben, entsprechend dem zu erwartenden Bedarf (§26 Abs1) zu treffen.

§35

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

(1) Die Gemeinde kann Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über die Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend der beabsichtigten Flächenwidmung und den beabsichtigten Festlegungen der Baulandzonierung abschließen. Der Abschluss solcher Vereinbarungen hat im Besonderen die Zurverfügungstellung von geeigneten Grundstücken für den förderbaren Wohnbau im Sinn des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 in der jeweils geltenden Fassung im erforderlichen Ausmaß sicherzustellen. Dabei ist der nachweisliche Eigenbedarf des Eigentümers oder des Baurechtsberechtigten, für Wohnzwecke auch der unmittelbare Nachkomme des Eigentümers innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren zu beachten.

(2) Die Gemeinde hat bei der Gestaltung der Vereinbarungen insbesondere auf die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Grundeigentümer zu achten. In den Vereinbarungen ist einerseits deren Einhaltung durch den Grundeigentümer und seine Rechtsnachfolger und andererseits sicherzustellen, dass eine Weitergabe der so erhaltenen Grundstücke innerhalb von 20 Jahren ohne Gewinn erfolgt. Die Landesregierung kann durch Verordnung Richtlinien für den Inhalt solcher Vereinbarungen erlassen.

### §36

#### Bebauungsfrist

(1) Zur Sicherung einer Bebauung von unbebauten Grundflächen hat die Gemeinde anlässlich einer Revision des Flächenwidmungsplanes eine Bebauungsfrist für eine Planungsperiode festzulegen, wenn es sich um Grundflächen eines Eigentümers handelt, die

- a) Bauland gemäß §29 Abs2 und 3 darstellen,
- b) für die keine privatwirtschaftliche Vereinbarung abgeschlossen oder keine Vorbehaltsfläche festgelegt wurde und
- c) zusammenhängend mindestens 3000 m<sup>2</sup> umfassen.

Eine räumliche oder zeitliche Staffelung durch Zonierung ist zulässig.

(2) Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes ist anlässlich der Festlegung der Bebauungsfrist weiters festzulegen, ob

- a) solche Grundstücke entgegen §44 entschädigungslos als Freiland oder
- b) als festzulegende Sondernutzung gelten sollen (Nachfolgenutzung) oder
- c) die Grundeigentümer zur Leistung einer Investitionsabgabe herangezogen werden.

(3) Die Investitionsabgabe stellt eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinn des §6 Abs1 Z5 des Finanzverfassungsgesetzes 1948 dar. Sie soll von der Gemeinde für Zwecke der Baulandbeschaffung, insbesondere zum Ankauf oder zur Weitergabe von Baulandgrundstücken für Wohnen, Gewerbe oder Industrie, weiters die Erstellung von Bebauungsplänen und -richtlinien oder für die Verbesserung der Nahversorgung verwendet werden. Die Investitionsabgabe beträgt jährlich 1,-/m<sup>2</sup> der Grundfläche. Die Beitragspflicht endet mit der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung.

(4) Erfolgte eine Festlegung gemäß Abs2 litc und wurde innerhalb der Bebauungsfrist der Rohbau eines bewilligten Gebäudes nicht fertig gestellt, so ist der Grundeigentümer vor Vorschreibung der Investitionsabgabe anlässlich der Revision schriftlich zu befragen, ob die betroffenen Grundstücke weiterhin als Bauland ausgewiesen bleiben sollen. Sollen danach die Grundstücke nicht als Bauland ausgewiesen bleiben, hat die Gemeinde diese, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist, entschädigungslos ins Freiland rückzuwidmen. Im Fall der weiterhin bestehenden Baulandausweisung besitzt der Grundeigentümer die Möglichkeit, mittels schriftlichem Antrag von der Gemeinde zu verlangen, dass die Grundstücke eingelöst werden, wobei die Bestimmungen des §37 Abs3 bis 5 sinngemäß anzuwenden sind. Werden die Grundstücke ins Freiland rückgewidmet oder wird ein Einlösungsantrag gestellt, ist der Grundeigentümer nicht zur Leistung der Investitionsabgabe heranzuziehen.

(5) Grundstücke, die nach Abs4 entschädigungslos ins Freiland rückgewidmet wurden, können auf Anregung des Grundeigentümers in Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept wieder als Bauland ausgewiesen werden. Für diese Grundstücke gilt, dass die Investitionsabgabe rückwirkend für den Zeitraum zwischen Rückwidmung

und Neuausweisung, maximal jedoch rückwirkend für zwei Planungsperioden, sowie ab dem Zeitpunkt der Neuausweisung bis zur Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex, vorzuschreiben ist."

3. §36 des StROG 2010, LGBl 49/2010, idF LGBl 45/2022 lautet wie folgt (ohne die Hervorhebungen im Original)3. §36 des StROG 2010, Landesgesetzblatt 49 aus 2010,, in der Fassung Landesgesetzblatt 45 aus 2022, lautet wie folgt (ohne die Hervorhebungen im Original):

"§36

#### Bebauungsfrist

(1) Zur Sicherung einer Bebauung von unbebauten Baulandgrundstücken kann die Gemeinde im Flächenwidmungsplan eine Bebauungsfrist von fünf Jahren festlegen. Eine räumliche oder zeitliche Staffelung durch Zonierung ist zulässig. Von der Festlegung einer Bebauungsfrist sind die betroffenen Grundeigentümer schriftlich zu benachrichtigen.

(2) Die Bebauungsfrist für Bauland gemäß §29 Abs2 beginnt ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes zu laufen. Die Frist für Bauland gemäß §29 Abs3 beginnt in den Fällen, in denen nicht ausschließlich der Grundeigentümer zur Herstellung der Baulandvoraussetzungen verantwortlich ist, oder in den Fällen, in denen ein Bebauungsplan zu erstellen ist, mit der Rechtskraft der Aufhebung des Aufschließungsgebietes oder mit Rechtskraft des Bebauungsplanes zu laufen.

(3) Zugleich mit der Festlegung der Bebauungsfrist ist für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes festzulegen, dass das Grundstück entweder

1. für die Leistung einer Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer herangezogen wird oder

2. entgegen §44 entschädigungslos als Freiland ausgewiesen wird, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist.

(4) Ist zum Zeitpunkt des Fristablaufes auf dem Grundstück noch kein Rohbau eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung fertig gestellt, gilt Folgendes:

1. Bei einer Festlegung nach Abs3 Z1 ist als Berechnungsgrundlage für die Raumordnungsabgabe der von der Statistik Austria für die Gemeinde bekanntgegebene Baugrundstückpreis/m<sup>2</sup> zu diesem Zeitpunkt heranzuziehen. Die jährlich vorzuschreibende Raumordnungsabgabe beträgt 2 % des Produktes aus Baugrundstückspreis/m<sup>2</sup> und der zu mobilisierenden Grundstückfläche.

2. Bei einer Festlegung nach Abs3 Z2 hat der Gemeinderat unter Abstandnahme von den Verfahrensbestimmungen des §38 die Rückwidmung in Freiland zu beschließen. Danach ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes binnen zwei Wochen kundzumachen. Eine Baulandausweisung für dieses Grundstück innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren ab dem Tag der Rechtskraft der Rückwidmung ist unzulässig, sofern nicht ein öffentliches Interesse besteht.

(5) Die Abgabepflicht beginnt mit dem Tag des fruchtlosen Fristablaufes und endet mit der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaus eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung. Gleichzeitig mit der Erlassung des Abgabenbescheides hat die Gemeinde den Grundeigentümer über die Möglichkeit einer Grundeinlöse zu informieren. In der Folge kann der Grundeigentümer der Gemeinde das Grundstück innerhalb eines Monats zum Kauf anbieten. Nimmt die Gemeinde das Anbot nicht an, hat sie die Möglichkeit des Grundstückerwerbes durch Dritte für mindestens vier Wochen ortsüblich kundzumachen. Die Gemeinde hat dem Grundeigentümer innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab Einlangen des Angebotes mitzuteilen, ob sie oder eine dritte Person das Grundstück erwerben will. Mit der Annahme des Angebotes durch die Gemeinde oder einer von der Gemeinde namhaft gemachten dritten Person endet die Abgabepflicht.

(6) Im Rahmen einer land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung wird die Raumordnungsabgabe abweichend von Abs5 erst fällig mit

a) dem Verkauf des Grundstückes oder

b) der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaus eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung,

wenn es eine eigenbewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche oder eine landwirtschaftliche Fläche betrifft, die unmittelbar an die Hoflage angrenzt, und der Grundeigentümer nicht selbst die Baulandausweisung angeregt hat.

(7) Der Grundeigentümer ist im Fall des Abs6 jeweils zum Ende des Kalenderjahres über die Höhe der nicht fälligen Abgabenschuld schriftlich zu informieren.

(8) Die Abgabepflicht geht im Fall des Abs6 lita mit dem Verkauf des Grundstücks auf den Erwerber über und errechnet sich ab diesem Zeitpunkt.

(9) Die Raumordnungsabgabe stellt eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinn des §6 Abs1 Z5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948 dar. Die Erträge sollen von der Gemeinde für Zwecke der Baulandbeschaffung, insbesondere zum Ankauf oder zur Weitergabe von Baulandgrundstücken für Wohnen, für die Schaffung von öffentlichen Grün- und Parkanlagen, für die Erstellung von Bebauungsplänen oder die Verbesserung der Nahversorgung verwendet werden."

4. §3 des Flächenwidmungsplanes 5.00 der Marktgemeinde Hitzendorf lautete auszugsweise wie folgt (ohne die Hervorhebungen im Original):

"§3 MASSNAHMEN ZUR AKTIVEN BODENPOLITIK

gemäß §26 STROG 1974 i.d.g.F.

Gemäß §26a STROG 1974 i.d.g.F. werden privatwirtschaftliche Maßnahmen für die neu als Bauland ausgewiesenen oder von einer Kategorieänderung betroffenen anschließend angeführten unbebauten Grundstücke getroffen, d.h. dass die Gemeinde mit den Grundeigentümern Vereinbarungen über die Verwendung der Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend der beabsichtigten Flächenwidmung abschließt:

[...]

Für die unter 7. – 9. angeführten, als Aufschließungsgebiet ausgewiesenen Grundstücke wird eine Bebauungsfrist von 5 Jahren festgelegt, wobei jedoch der Beginn der Frist erst mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes festgesetzt wird. Die innere Aufschließung dieser Gebiete hat ausschließlich durch den Grundeigentümer zu erfolgen. Gleichzeitig wird für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes festgelegt, dass diese Grundstücke entgegen §34 STROG 1974 i.d.g.F. entschädigungslos als Freiland gelten sollen:

7. [...]

8. Grst.Nr: 1536, 1540/2 tw., KG Hitzendorf (ca. 7.200 m<sup>2</sup>) L(WA)

9. [...]"

5. §5 Abs2 litb des Flächenwidmungsplanes 1.0 der Marktgemeinde Hitzendorf lautet auszugsweise wie folgt (ohne die Hervorhebungen im Original):

"Für nachfolgende Bereiche, für welche bereits in den Flächenwidmungsplänen 5.0 der ehemaligen Gemeinden Attendorf und Hitzendorf Bebauungsfristen festgelegt waren, wird aufgrund des festgestellten fruchtlosen Fristablaufs innerhalb einer Planungsperiode als Sanktion eine Investitionsabgabe (I) in der Höhe von 1 Euro pro m<sup>2</sup> und Jahr festgelegt. Diese Sanktion ist im Falle einer Weitergabe der befristeten Baulandfläche an Dritte - im Ganzen oder in Teilflächen - an den neuen Eigentümer zu übertragen."Für nachfolgende Bereiche, für welche bereits in den Flächenwidmungsplänen 5.0 der ehemaligen Gemeinden Attendorf und Hitzendorf Bebauungsfristen festgelegt waren, wird aufgrund des festgestellten fruchtlosen Fristablaufs innerhalb einer Planungsperiode als Sanktion eine Investitionsabgabe (römisch eins) in der Höhe von 1 Euro pro m<sup>2</sup> und Jahr festgelegt. Diese Sanktion ist im Falle einer Weitergabe der befristeten Baulandfläche an Dritte - im Ganzen oder in Teilflächen - an den neuen Eigentümer zu übertragen.

Kürzel Baugebiet Lage, Bereich, Fristbeginn4 Sanktion5

und Größe Eigentümer

[...]

KG Hitzendorf

BF-H1s WA 0,2-0,4 Gst. Nr 1536/1 bis BPL BF-H1s WA 0,2-0,4 Gst. Nr 1536/1 bis BPL römisch eins

KG Hitzendorf

Oberberg

\*\*\*

und \*\*\*

[...]"

III. Anlassverfahren, Antragsvorbringen und Vorverfahrenrömisch drei. Anlassverfahren, Antragsvorbringen und Vorverfahren

1. Dem Antrag liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

1.1. Die vor dem Landesverwaltungsgericht Steiermark beschwerdeführenden Parteien (im Folgenden: beteiligte Parteien) sind Eigentümer der Grundstücke Nr 1536/1, 1536/2, 1536/3 und 1536/4, KG Hitzendorf.

1.2. Mit dem Flächenwidmungsplan 5.00 der Marktgemeinde Hitzendorf, der am 19. April 2006 in Kraft trat, wurde ua das Grundstück Nr 1536, KG Hitzendorf, von Freiland in Bauland – Aufschließungsgebiet umgewidmet. Zugleich mit der Umwidmung ist für das Grundstück gemäß §26b StROG 1974 eine Bebauungsfrist von 5 Jahren ab dem Inkrafttreten eines Bebauungsplanes festgelegt worden; für den Fall des fruchtlosen Fristablaufes wurde festgelegt, dass das Grundstück entgegen §34 StROG 1974 entschädigungslos als Freiland gelten sollte.

1.3. Am 22. November 2006 wurde die Teilung des Grundstückes Nr 1536 in die Grundstücke Nr 1536/1 bis 1536/8 auf Grund der Vermessungsurkunde vom 19. September 2006 bewilligt. Am 17. Oktober 2006 trat der Bebauungsplan "Treitlergründe" in Kraft. Das Grundstück Nr 1536/4 wurde in der Folge bebaut.

1.4. Im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes 1.0 der Marktgemeinde Hitzendorf wurden die Grundstückseigentümer befragt, ob sie die unbebauten Grundstücke der Gemeinde verkaufen, zur Weitergabe an Dritte anbieten, einer entschädigungslosen Rückwidmung in Freiland zustimmen oder weiterhin eine Baulandfestlegung sowie eine Investitionsabgabe (leisten) wollen.

1.5. Am 12. März 2019 trat der Flächenwidmungsplan 1.00 in Kraft. Dieser bestimmt gemäß §5 Abs2 litb ua für die Grundstücke Nr 1536/1, 1536/2 und 1536/3, dass bereits im Flächenwidmungsplan 5.00 der Marktgemeinde Hitzendorf Bebauungsfristen festgelegt gewesen seien und es wird verordnet, dass auf Grund des festgestellten fruchtlosen Fristablaufes innerhalb einer Planungsperiode als Sanktion eine Investitionsabgabe iHv. € 1,- pro m2 und Jahr festgelegt werde.

1.6. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Hitzendorf vom 27. März 2023 wurde gegenüber den beteiligten Parteien, als Eigentümer der Grundstücke Nr 1536/1, 1536/2 und 1536/3, gemäß §36 StROG 2010 iVm §5 Abs2 litb des Flächenwidmungsplanes 1.0 der Marktgemeinde Hitzendorf ua eine ab dem 12. März 2019 für jedes Jahr zu entrichtende Investitionsabgabe iHv. € 2.081,00 festgesetzt. 1.6. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Hitzendorf vom 27. März 2023 wurde gegenüber den beteiligten Parteien, als Eigentümer der Grundstücke Nr 1536/1, 1536/2 und 1536/3, gemäß §36 StROG 2010 in Verbindung mit §5 Abs2 litb des Flächenwidmungsplanes 1.0 der Marktgemeinde Hitzendorf ua eine ab dem 12. März 2019 für jedes Jahr zu entrichtende Investitionsabgabe iHv. € 2.081,00 festgesetzt.

Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass für das Grundstück Nr 1536, KG Hitzendorf, das ursprünglich bestanden habe und in der Folge geteilt worden sei, bereits im Flächenwidmungsplan 5.00 der Marktgemeinde Hitzendorf eine Bebauungsfrist festgelegt worden sei. Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Hitzendorf sei für die unbebauten Grundstücke Nr 1536/1, 1536/2 und 1536/3, eine Investitionsabgabe iHv. € 1,- pro m2 und Jahr vorgeschrieben worden. Die Verpflichtung zur Leistung der Investitionsabgabe bestünde seit dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes 1.0 – sohin seit dem 12. März 2019.

1.7. Die dagegen erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Hitzendorf vom 3. Juli 2023 als unbegründet abgewiesen.

2. Aus Anlass der dagegen erhobenen Beschwerde stellt das Landesverwaltungsgericht Steiermark den vorliegenden Antrag gemäß Art139 Abs1 Z1 B-VG an den Verfassungsgerichtshof.

Das antragstellende Gericht begründet seine Bedenken im Wesentlichen damit, dass die im Flächenwidmungsplan 1.0 festgelegte Bebauungsfrist mit Ablauf des 17. Oktober 2011 geendet habe und daher mit diesem Zeitpunkt ex lege die Rechtsfolge der Rückwidmung der Grundstücke in Freiland eingetreten sei. Eine (gesonderte) Durchführung der Rückwidmung habe sich weder nach dem Wortlaut des §26b Abs2 StROG 1974 noch aus einer systematischen Interpretation des §26b Abs4 und 5 leg. cit. ergeben. Eine entsprechende Kennzeichnung der Rückwidmung im Flächenwidmungsplan hätte somit lediglich deklarative Bedeutung gehabt. Da die Grundstücke ab dem 18. Oktober 2011 als Freiland gegolten hätten, wäre der Marktgemeinde Hitzendorf ausschließlich ein Vorgehen gemäß §36 StROG 2010 offen gestanden.

Darüber hinaus stellt das Landesverwaltungsgericht fest, dass im Flächenwidmungsplan 1.0 keine Bebauungsfrist festgelegt worden war und nicht ersichtlich wäre, ob es sich um Baulandflächen handeln würde, die eine zusammenhängende Fläche von mindestens 3.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Zudem sei für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes nicht bestimmt worden, ob die Grundstücke entgegen §44 StROG 2010 entschädigungslos als Freiland oder als festzulegende Sondernutzung gelten sollen oder ob die Grundeigentümer eine Investitionsabgabe leisten sollen. Die Vorschreibung einer Investitionsabgabe ohne Vorliegen der dafür erforderlichen Voraussetzungen gemäß §36 StROG 2010 bzw ohne Einhaltung des in §36 Abs4 und 5 StROG 2010 vorgesehenen Verfahrens sei daher rechtswidrig. Darüber hinaus sei fraglich, ob für die Grundstücke überhaupt eine Bebauungsfrist festgelegt werden könne, zumal die zusammenhängende Fläche der Grundstücke lediglich 2.081 m<sup>2</sup> betrage.

3. Die verordnungserlassende Behörde hat die Akten betreffend das Zustandekommen der zur Prüfung gestellten Verordnung vorgelegt und eine Äußerung erstattet, in der insb. der im Antrag vertretenen Ansicht entgegengetreten wird, dass die Grundstücke ex lege als Freiland gegolten hätten:

Aus der unbestimmten Wortfolge "gelten sollen" sei ableitbar, dass die Möglichkeit einer von der angedrohten, ersatzlosen Freilandrückführung abweichenden Vorgangsweise bestehe bzw eine Abkehr von dieser Rückführung möglich sei. Die tatsächliche Sanktionierung sei stets mit der Fassung eines konkreten Gemeinderatsbeschlusses und somit eines hoheitlichen Planungsaktes einschließlich der Beachtung des dafür vorgesehenen Raumplanungsverfahrens zu verknüpfen. Folglich sei auch im Rahmen der Bestandsaufnahme davon ausgegangen worden, dass es sich bei den betreffenden – nach wie vor unbebauten – Grundstücken um Bauland gehandelt hätte. Die Festlegung, dass die betreffenden Grundstücke entschädigungslos als Freiland gelten sollen, stelle keinen Widmungsakt des Gemeinderates dar, sondern sei – nach Ansicht der Gemeinde – lediglich als Androhung für den Fall des fruchtlosen Fristablaufes zu interpretieren. Die konkrete Umwidmung der Grundstücke obliege dem Gemeinderat.

Darüber hinaus werden die Planungsgrundlagen des Flächenwidmungsplanes 1.0 dargelegt, ausgeführt, dass eine fristgerechte Bebauung der Grundstücke nicht erfolgt sei, sodass das Erfordernis einer Sanktionierung auf Grund des fruchtlosen Fristablaufes bestanden habe, und die öffentlichen Interessen an einer Änderung der festgelegten Sanktionen aufgezeigt. Auf Grund von Änderungen der Eigentumsverhältnisse habe die Marktgemeinde Hitzendorf am 29. August 2017 die (neuen) Eigentümer der betreffenden Grundstücke über die bereits festgelegte Bebauungsfrist und die drohende Sanktion einer Freilandrückwidmung nachweislich verständigt. Dabei sei diesen iSd §42 Abs2 StROG 2010 auch die Möglichkeit geboten worden, allfällige Planungsinteressen bekannt zu geben. Da die Grundstückseigentümer ihr Interesse an einer Erhaltung der Baulandwidmung mitgeteilt hätten und dies auch dem öffentlichen Interesse der Gemeinde entsprochen habe, sei es – um einer Baulandmobilisierung nachzukommen – erforderlich gewesen, eine andere Sanktion vorzusehen. Die Festlegung einer anderen Sanktion sei erforderlich gewesen um der Verpflichtung der Gemeinde nachzukommen, Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik zu treffen. Die konkrete Festlegung entspreche §36 Abs5 StROG 2010, der für solche Grundstücke sinngemäß die rückwirkende Vorschreibung einer Investitionsabgabe für den Zeitraum zwischen Rückwidmung und Neuausweisung vorschreibe.

4. Die Steiermärkische Landesregierung hat eine Äußerung erstattet, in der im Wesentlichen den Ausführungen des Gemeinderates beigeprflichtet und der Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Steiermark entgegengetreten wird, dass die Rückwidmung der Grundstücke von Bauland in Freiland ex lege erfolgt sei. Für die Umwidmung sei ein

weiterer Verfahrensschritt, insb. eine entsprechende Beschlussfassung des Gemeinderates, notwendig. Dies sei erforderlich, um Rechtsunsicherheiten über den Zeitpunkt des Fristablaufes zu vermeiden und um Änderungen der öffentlichen Interessen und jener der Grundeigentümer zu berücksichtigen. Diese Ansicht habe im Zuge der Raumordnungsgesetznovelle LGBl 45/2022 zur Klarstellung in §36 Abs3 Z2 StROG 2010 geführt, wonach zugleich mit der Festlegung der Bebauungsfrist für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes festzulegen sei, dass der Grundeigentümer entweder für die Leistung einer Raumordnungsabgabe herangezogen werde oder das Grundstück entgegen §44 StROG 2010 entschädigungslos als Freiland ausgewiesen werde, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar sei. Dabei sei aus verfahrensökonomischen Gründen in §36 Abs4 Z2 StROG 2010 ergänzend geregelt worden, dass der Gemeinderat die Rückwidmung in Freiland unter Absehen der Verfahrensbestimmungen des §38 StROG 2010 zu beschließen habe<sup>4</sup>. Die Steiermärkische Landesregierung hat eine Äußerung erstattet, in der im Wesentlichen den Ausführungen des Gemeinderates beigeprflichtet und der Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Steiermark entgegengetreten wird, dass die Rückwidmung der Grundstücke von Bauland in Freiland ex lege erfolgt sei. Für die Umwidmung sei ein weiterer Verfahrensschritt, insb. eine entsprechende Beschlussfassung des Gemeinderates, notwendig. Dies sei erforderlich, um Rechtsunsicherheiten über den Zeitpunkt des Fristablaufes zu vermeiden und um Änderungen der öffentlichen Interessen und jener der Grundeigentümer zu berücksichtigen. Diese Ansicht habe im Zuge der Raumordnungsgesetznovelle Landesgesetzblatt 45 aus 2022, zur Klarstellung in §36 Abs3 Z2 StROG 2010 geführt, wonach zugleich mit der Festlegung der Bebauungsfrist für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes festzulegen sei, dass der Grundeigentümer entweder für die Leistung einer Raumordnungsabgabe herangezogen werde oder das Grundstück entgegen §44 StROG 2010 entschädigungslos als Freiland ausgewiesen werde, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar sei. Dabei sei aus verfahrensökonomischen Gründen in §36 Abs4 Z2 StROG 2010 ergänzend geregelt worden, dass der Gemeinderat die Rückwidmung in Freiland unter Absehen der Verfahrensbestimmungen des §38 StROG 2010 zu beschließen habe.

5. Die beteiligten Parteien haben eine Äußerung erstattet, in der sie vorbringen, sich den Bedenken des antragstellenden Gerichtes vollinhaltlich anzuschließen.

#### IV. Zur Zulässigkeit

Der Antrag ist nicht zulässig.

1. Nach Art139 Abs1 B-VG erkennt der Verfassungsgerichtshof über die Gesetzwidrigkeit von Verordnungen einer Bundes- oder Landesbehörde unter anderem auf Antrag eines Gerichtes. Ein Gericht kann einen Antrag nur dann stellen, wenn das Gericht die Verordnung in der anhängigen Rechtssache unmittelbar anzuwenden hat bzw wenn die Gesetzmäßigkeit der Verordnung eine Vorfrage für die Entscheidung der beim Gericht anhängigen Rechtssache ist (§57 Abs2 VfGG).

2. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist ein Antrag auf Normprüfung dann unzulässig, wenn der beantragte Aufhebungsumfang zu eng gewählt ist. Dies ist unter anderem dann der Fall, wenn durch die beantragte Aufhebung die geltend gemachte Rechtswidrigkeit nicht beseitigt würde (vgl zB VfGH 1.12.2023, V204/2022; ferner VfSlg 8155/1977, 12.235/1989, 13.915/1994, 14.131/1995, 14.498/1996, 14.890/1997, 16.212/2001). 2. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist ein Antrag auf Normprüfung dann unzulässig, wenn der beantragte Aufhebungsumfang zu eng gewählt ist. Dies ist unter anderem dann der Fall, wenn durch die beantragte Aufhebung die geltend gemachte Rechtswidrigkeit nicht beseitigt würde vergleiche zB VfGH 1.12.2023, V204/2022; ferner VfSlg 8155 aus 1977,, 12.235 aus 1989,, 13.915 aus 1994,, 14.131 aus 1995,, 14.498 aus 1996,, 14.890 aus 1997,, 16.212 aus 2001,,).

3. Das antragstellende Gericht stellt im Rahmen seiner Bedenken zutreffend fest, dass die Grundstücke Nr 1536/1, 1536/2 und 1536/3, KG Hitzendorf, auf Grund der Bestimmungen des §3 Z8 des Flächenwidmungsplanes 5.00 der Marktgemeinde Hitzendorf iVm §26b Abs2 lita StROG 1974 mit dem fruchtlosen Ablauf der Bebauungsfrist, somit ab dem 18. Oktober 2011, (wieder) als Freiland gegolten haben: 3. Das antragstellende Gericht stellt im Rahmen seiner Bedenken zutreffend fest, dass die Grundstücke Nr 1536/1, 1536/2 und 1536/3, KG Hitzendorf, auf Grund der Bestimmungen des §3 Z8 des Flächenwidmungsplanes 5.00 der Marktgemeinde Hitzendorf in Verbindung mit §26b Abs2 lita StROG 1974 mit dem fruchtlosen Ablauf der Bebauungsfrist, somit ab dem 18. Oktober 2011, (wieder) als Freiland gegolten haben:

4. §26b StROG 1974 sah im Zeitpunkt der Erlassung des Flächenwidmungsplanes 5.00 der Marktgemeinde Hitzendorf

vor, dass die Gemeinde zur Sicherung der Bebauung unbebauter Grundflächen eine Bebauungsfrist für eine Planungsperiode (§30 Abs2 und 4 leg cit) festzulegen gehabt habe, sofern es sich um Grundflächen eines Eigentümers handelte, die Bauland gemäß §23 Abs1 und 3 leg cit darstellten, für die keine privatwirtschaftliche Vereinbarung abgeschlossen oder keine Vorbehaltsfläche festgelegt wurde und die zusammenhängend mindestens 3.000 m<sup>2</sup> umfassten. Dabei sei nach Abs2 für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes der Bebauungsfrist etwa festzulegen gewesen, dass solche Grundstücke entgegen §34 StROG 1974 entschädigungslos als Freiland gelten sollten. Solche Baulandmobilisierungsmaßnahmen waren – im Falle des Vorliegens der Voraussetzungen – von der Gemeinde zwingend zu ergreifen.

5. Mit dem Flächenwidmungsplan 5.00 der Marktgemeinde Hitzendorf, der am 19. April 2006 in Kraft trat, erfolgte eine Umwidmung des Grundstückes Nr 1536, KG Hitzendorf, von Freiland in Bauland. Zugleich mit der Umwidmung wurde für das im Aufschließungsgebiet gelegene Grundstück gemäß §26b StROG 1974 eine Bebauungsfrist von 5 Jahren ab dem Inkrafttreten eines Bebauungsplanes festgelegt und für den Fall des fruchtlosen Fristablaufes normiert, dass das Grundstück entgegen §34 StROG 1974 entschädigungslos als Freiland gelten sollte.

6. Da die Frist im Hinblick auf die nach wie vor unbebauten Grundstücke Nr 1536/1, 1536/2 und 1536/3, KG Hitzendorf, ungenützt verstrichen ist, hatten die Grundstücke ab dem 18. Oktober 2011, (wieder) als Freiland zu gelten. Die Anwendung der Rechtsfolgen des §26b Abs4 und 5 StROG 1974 kam bereits deshalb nicht in Betracht, weil die Grundeigentümer mit dem Flächenwidmungsplan 5.00 nicht zur Leistung einer Investitionsabgabe herangezogen werden sollten.

7. Ungeachtet dessen ficht das Landesverwaltungsgericht Steiermark ausschließlich die Bestimmung des §5 Abs2 litb des Flächenwidmungsplanes 1.0 der Marktgemeinde Hitzendorf an, welche die Leistung einer Investitionsabgabe festlegt, während die planliche Festlegung der Widmung der Grundstücke als "vollwertiges Bauland" im selben Flächenwidmungsplan unangefochten bleibt.

8. Der Antrag erweist sich vor diesem Hintergrund als zu eng gefasst und daher als unzulässig.

V. Ergebnisrömisch fünf. Ergebnis

1. Der Antrag ist daher zurückzuweisen.

2. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs3 Z2 lit a VfGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

### **Schlagworte**

Flächenwidmungsplan, VfGH / Gerichtsantrag, Raumplanung örtliche, Raumordnung, VfGH / Prüfungsumfang

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:2025:V34.2024

### **Zuletzt aktualisiert am**

17.09.2025

**Quelle:** Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)