

TE Vfgh Erkenntnis 2015/10/7 E1055/2015 ua

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 07.10.2015

Index

L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art18 Abs2

Sbg RaumOG 2009 §18, §27 Abs1, §36 Abs1 Z3, §44

Sbg BebauungsgrundlagenG §13, §14

Flächenwidmungsplan 1997 der Stadt Salzburg idF der 125. Änderung

Bebauungsplan Salzburg der Grundstufe "Leopoldskron – Gneis 30/G1"

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
1. B-VG Art. 18 heute
2. B-VG Art. 18 gültig ab 01.07.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
3. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
5. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
6. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999
7. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1997 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
8. B-VG Art. 18 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 18 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Leitsatz

Keine Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm durch Versagung einer Bauplatzerklärung wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan; keine Gesetzwidrigkeit der Beibehaltung einer Grünlandwidmung bei einer Änderung des Flächenwidmungsplanes 1997 der Stadt Salzburg; keine Bedenken gegen

die anwendbaren Bestimmungen des auf einer rechtmäßigen Grundlage beruhenden Bebauungsplanes

Spruch

Die Beschwerdeführerinnen sind durch Spruchpunkt II der angefochtenen Erkenntnisse nicht wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden. Die Beschwerdeführerinnen sind durch Spruchpunkt römisch zwei der angefochtenen Erkenntnisse nicht wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerden werden abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt, Beschwerden und Vorverfahren römisch eins. Sachverhalt, Beschwerden und Vorverfahren

1. Die Erstbeschwerdeführerin ist Eigentümerin des Gst. Nr 369/7, KG 56532 Morzg; die Zweitbeschwerdeführerin ist Eigentümerin des benachbarten Gst. Nr 369/1, KG Morzg.

2. Beide Beschwerdeführerinnen suchten am 1. August 2013 jeweils um eine Bauplatzerklärung gemäß §13 Bebauungsgrundlagengesetz, LGBl 69/1968, idF LGBl 118/2009 (im Folgenden: BGG), für die angeführten Grundstücke an. Der Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburg wies diese Anträge jeweils mit der Begründung ab, die Erklärung der beiden Grundstücke zu Bauplätzen widerspreche §14 Abs1 lita BGG, weil "der rechtswirksame Flächenwidmungsplan das Grundstück als Grünland ausweist und ein Bebauungsplan der Grundstufe das Grundstück ebenfalls als Grünland darstellt". 2. Beide Beschwerdeführerinnen suchten am 1. August 2013 jeweils um eine Bauplatzerklärung gemäß §13 Bebauungsgrundlagengesetz, Landesgesetzblatt 69 aus 1968,, in der Fassung Landesgesetzblatt 118 aus 2009, (im Folgenden: BGG), für die angeführten Grundstücke an. Der Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburg wies diese Anträge jeweils mit der Begründung ab, die Erklärung der beiden Grundstücke zu Bauplätzen widerspreche §14 Abs1 lita BGG, weil "der rechtswirksame Flächenwidmungsplan das Grundstück als Grünland ausweist und ein Bebauungsplan der Grundstufe das Grundstück ebenfalls als Grünland darstellt".

3. Die Beschwerdeführerinnen erhoben gegen diese Bescheide Beschwerden, die der Bürgermeister der Stadt Salzburg mit Beschwerdeentscheidungen vom 16. September bzw. 18. Dezember 2014 als unbegründet abwies. Auf Grund der in weiterer Folge gestellten Vorlageanträge hob das Landesverwaltungsgericht Salzburg mit Erkenntnissen jeweils vom 7. April 2015 die Beschwerdeentscheidungen wegen Unzuständigkeit auf, weil sie nach der zweimonatigen Frist gemäß §14 Abs1 VwGVG ergangen seien (Spruchpunkt I). Die beiden Beschwerden der Beschwerdeführerinnen wies das Landesverwaltungsgericht Salzburg als unbegründet ab (Spruchpunkt II). 3. Die Beschwerdeführerinnen erhoben gegen diese Bescheide Beschwerden, die der Bürgermeister der Stadt Salzburg mit Beschwerdeentscheidungen vom 16. September bzw. 18. Dezember 2014 als unbegründet abwies. Auf Grund der in weiterer Folge gestellten Vorlageanträge hob das Landesverwaltungsgericht Salzburg mit Erkenntnissen jeweils vom 7. April 2015 die Beschwerdeentscheidungen wegen Unzuständigkeit auf, weil sie nach der zweimonatigen Frist gemäß §14 Abs1 VwGVG ergangen seien (Spruchpunkt römisch eins). Die beiden Beschwerden der Beschwerdeführerinnen wies das Landesverwaltungsgericht Salzburg als unbegründet ab (Spruchpunkt römisch zwei).

3.1. Das Landesverwaltungsgericht Salzburg begründete die Abweisung der Beschwerden (Spruchpunkt II der angefochtenen Erkenntnisse) damit, dass im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg die verfahrensgegenständliche Grundfläche als Grünland, Widmungskategorie Erholungsgebiet gemäß §36 Abs1 Z3 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, LGBl 30/2009, idF LGBl 106/2013 (im Folgenden: ROG 2009), ausgewiesen sei. Die Bewilligung der beantragten Bauplatzerklärung sei somit wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg zu versagen. 3.1. Das Landesverwaltungsgericht Salzburg begründete die Abweisung der Beschwerden (Spruchpunkt römisch zwei der angefochtenen Erkenntnisse) damit, dass im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg die verfahrensgegenständliche Grundfläche als Grünland, Widmungskategorie Erholungsgebiet gemäß §36 Abs1 Z3 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, Landesgesetzblatt 30 aus 2009,, in der Fassung Landesgesetzblatt 106 aus 2013, (im Folgenden: ROG 2009), ausgewiesen sei. Die Bewilligung der beantragten Bauplatzerklärung sei somit wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg zu versagen.

3.2. Der Anregung der Beschwerdeführerinnen, beim Verfassungsgerichtshof einen Antrag auf Aufhebung des

Flächenwidmungsplans wegen Gesetzeswidrigkeit zu stellen, folgte das Landesverwaltungsgericht Salzburg nicht: Ein Grundeigentümer könne aus der von Vertretern einer Gemeinde einmal geäußerten Absicht einer Grundumwidmung letztlich keinen Anspruch auf tatsächliche Umwidmung von Grundflächen ableiten. Der Gemeinderat habe vielmehr zu entscheiden, ob unter Zugrundelegung der anwendbaren Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes und nach Durchführung einer entsprechenden Grundlagenforschung, die Umwidmung von Grundflächen vorzunehmen sei. Eine möglicherweise einmal geäußerte Absicht von Vertretern der Gemeinde, Grundflächen umzuwidmen, könne den Gemeinderat nicht präjudizieren.

Auch aus der Beteiligung der Beschwerdeführerinnen an der Kostentragung für die Erstellung der Bebauungsstudie sei kein Anspruch auf Umwidmung von Grundflächen abzuleiten. Sollten die Beschwerdeführerinnen der Ansicht sein, sie hätten unbegründetermaßen Zahlungen geleistet, wären sie auf etwaige Rückerstattungsansprüche zu verweisen.

Dass die Grundfläche des Eigentümers (Gst. Nr 369/6, KG Morzg) des an das Grundstück der Zweitbeschwerdeführerin anschließenden Grundstücks, die Grundflächen der Beschwerdeführerinnen hingegen nur teilweise umgewidmet worden seien, liege im planerischen Gestaltungsspielraum des Gemeinderats der Landeshauptstadt Salzburg und sei mit den Ausführungen im Amtsbericht des Magistrats der Landeshauptstadt Salzburg vom 2. Mai 2012, in dem sich dieser mit den Einwendungen der Beschwerdeführerinnen in ausreichender Weise auseinandersetzte, begründet.

Im Übrigen sei die von den Beschwerdeführerinnen monierte Ermächtigung zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen nach §18 ROG 2009 als "Kann-Bestimmung" nicht mit der Rechtslage des §14 Salzburger Raumordnungsgesetz, LGBl 98/1992 (Im Folgenden: ROG 1992), vergleichbar, die dem Erkenntnis VfSlg 15.625/1999 zugrunde gelegen sei. Im Übrigen sei die von den Beschwerdeführerinnen monierte Ermächtigung zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen nach §18 ROG 2009 als "Kann-Bestimmung" nicht mit der Rechtslage des §14 Salzburger Raumordnungsgesetz, Landesgesetzblatt 98 aus 1992, (Im Folgenden: ROG 1992), vergleichbar, die dem Erkenntnis VfSlg 15.625 aus 1999, zugrunde gelegen sei.

4. In ihren dagegen gemäß Art144 B-VG erhobenen Beschwerden machen die Beschwerdeführerinnen die Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums gemäß Art5 StGG sowie in Rechten wegen Anwendung des Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Salzburg 1997, kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg 15/1998, idF 125. Änderung, kundgemacht im Amtsblatt 7/2015, und des Bebauungsplans der Grundstufe "Leopoldskron-Gneis 30/G1", Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg 10/2012, jeweils betreffend die Gst. Nr 369/7 und 369/1, KG Morzg, sowie – in eventu – wegen Anwendung des als verfassungswidrig erachteten §29 ROG 1992 geltend. 4. In ihren dagegen gemäß Art144 B-VG erhobenen Beschwerden machen die Beschwerdeführerinnen die Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums gemäß Art5 StGG sowie in Rechten wegen Anwendung des Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Salzburg 1997, kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg 15 aus 1998,, in der Fassung 125. Änderung, kundgemacht im Amtsblatt 7 aus 2015,, und des Bebauungsplans der Grundstufe "Leopoldskron-Gneis 30/G1", Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg 10 aus 2012,, jeweils betreffend die Gst. Nr 369/7 und 369/1, KG Morzg, sowie – in eventu – wegen Anwendung des als verfassungswidrig erachteten §29 ROG 1992 geltend.

4.1. Im Jahr 2011 sei "die Planungsbehörde" an die Beschwerdeführerinnen und die übrigen Bewohner der Siedlung in Gneis mit der Mitteilung herangetreten, der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg beabsichtige, den Flächenwidmungsplan 1997 der Landeshauptstadt Salzburg zu ändern und unter anderem die Grundstücke der Beschwerdeführerinnen von Grünland in Bauland umzuwidmen. In einer daraufhin erstellten Bebaubarkeitsstudie, an deren Kosten sich die Beschwerdeführerinnen beteiligt hätten, seien die Grundstücke der Beschwerdeführerinnen als erschließbares Bauland ausgewiesen worden. Am

28. März 2011 hätten die Beschwerdeführerinnen jeweils eine – im November 2011 korrigierte – "Eigenbedarfsmeldung" für ihre Grundstücke erstattet. Sodann sei dem Eigentümer des – dem Grundstück der Zweitbeschwerdeführerin benachbarten – Gst. Nr 369/6, KG Morzg, mitgeteilt worden, dass dieses als Bauland gewidmet werde. Den Beschwerdeführerinnen sei hingegen mitgeteilt worden, dass ihre Grundstücke dem sozialen Mietwohnbau zugeführt werden sollten. Wenn die Beschwerdeführerinnen der Nutzung ihrer Grundstücke für Zwecke des sozialen Mietwohnbaus zustimmten, könnten auch ihre Grundstücke in Bauland umgewidmet werden, andernfalls komme eine Baulandausweisung nicht in Betracht. Im darauf folgenden Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans seien die Einwendungen der Beschwerdeführerinnen nicht berücksichtigt

worden. Im Rahmen der 89. Änderung des Flächenwidmungsplans 1997 der Landeshauptstadt Salzburg, kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg 10/2012, sowie im Bebauungsplan der Grundstufe "Leopoldskron-Gneis 30/G1", Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg 10/2012, seien die auf die Gst. Nr 369/7 und 369/1, KG Morzg, bezogenen Grünlandwidmungen beibehalten worden. 4.1. Im Jahr 2011 sei "die Planungsbehörde" an die Beschwerdeführerinnen und die übrigen Bewohner der Siedlung in Gneis mit der Mitteilung herangetreten, der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg beabsichtige, den Flächenwidmungsplan 1997 der Landeshauptstadt Salzburg zu ändern und unter anderem die Grundstücke der Beschwerdeführerinnen von Grünland in Bauland umzuwidmen. In einer daraufhin erstellten Bebaubarkeitsstudie, an deren Kosten sich die Beschwerdeführerinnen beteiligt hätten, seien die Grundstücke der Beschwerdeführerinnen als erschließbares Bauland ausgewiesen worden. Am , 28. März 2011 hätten die Beschwerdeführerinnen jeweils eine – im November 2011 korrigierte – "Eigenbedarfsmeldung" für ihre Grundstücke erstattet. Sodann sei dem Eigentümer des – dem Grundstück der Zweitbeschwerdeführerin benachbarten – Gst. Nr 369/6, KG Morzg, mitgeteilt worden, dass dieses als Bauland gewidmet werde. Den Beschwerdeführerinnen sei hingegen mitgeteilt worden, dass ihre Grundstücke dem sozialen Mietwohnbau zugeführt werden sollten. Wenn die Beschwerdeführerinnen der Nutzung ihrer Grundstücke für Zwecke des sozialen Mietwohnbaus zustimmten, könnten auch ihre Grundstücke in Bauland umgewidmet werden, andernfalls komme eine Baulandausweisung nicht in Betracht. Im darauf folgenden Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans seien die Einwendungen der Beschwerdeführerinnen nicht berücksichtigt worden. Im Rahmen der 89. Änderung des Flächenwidmungsplans 1997 der Landeshauptstadt Salzburg, kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg 10 aus 2012,, sowie im Bebauungsplan der Grundstufe "Leopoldskron-Gneis 30/G1", Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg 10 aus 2012,, seien die auf die Gst. Nr 369/7 und 369/1, KG Morzg, bezogenen Grünlandwidmungen beibehalten worden.

4.2. Dies lasse die anwendbare Bestimmung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Landeshauptstadt Salzburg aus folgenden Gründen als gesetzwidrig erscheinen:

4.2.1. Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg sei mit der Beibehaltung der Grünlandwidmung "bei der Wahrnehmung des ihm gesetzlich eingeräumten Planungsspielraums unsachlich vorgegangen", weil diese "weder von den Grundsätzen und Zielen des Salzburger Raumordnungsrechts noch von den Zielen des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) 2007 getragen" sei. Eine umfassende Grundlagenforschung habe eine Umwidmung aller von der Planungsfläche erfassten Grundstücke in Bauland zum Gegenstand gehabt und diese Umwidmung zur Gänze positiv beurteilt. Die Grundstücke der Beschwerdeführerinnen bildeten nunmehr eine Enklave in einem durch Einfamilienhausbauten geprägten Siedlungsgebiet. Für die Widmung "Grünland – Erholungsgebiet" bestehe nicht mehr eine sachliche Rechtfertigung.

4.2.2. Im Amtsbericht des Magistrats der Landeshauptstadt Salzburg vom 2. Mai 2012 zur 89. Änderung des Flächenwidmungsplans 1997 werde die Differenzierung zwischen den als Bauland gewidmeten Grundstücken und den als Grünland gewidmeten Grundstücken der Beschwerdeführerinnen ausschließlich damit begründet, dass die nicht umgewidmeten Flächen zur Gänze dem geförderten Mietwohnbau vorbehalten bleiben müssten. Für die Errichtung solcher Mietwohnbauten sei aber noch keine Einigung mit den Beschwerdeführerinnen erzielt und kein Raumordnungsvertrag geschlossen worden. Ein Vorbehalt der Grundstücke der Beschwerdeführerinnen für Zwecke des geförderten Mietwohnbaus ergebe sich entgegen der Annahme des Gemeinderats der Landeshauptstadt Salzburg nicht aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept 2007. Der Bedarf nach einem privaten sozialen Mietwohnbau sei eine bloße Vermutung des Gemeinderats der Landeshauptstadt Salzburg, die durch keine entsprechende Grundlagenforschung gestützt werde.

4.2.3. Eine Planungspraxis, die eine Umwidmung eines Grundstücks in Bauland ausschließlich davon abhängig mache, dass die Grundstückseigentümer einer bestimmten, nach Gutdünken des Gemeinderats vorgegebenen Verwendung des Grundstücks zustimmten, sei bei verfassungskonformer Lesart durch das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 nicht gedeckt. Wenn der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg die Beibehaltung der Grünlandwidmung allein damit rechtfertige, dass die Beschwerdeführerinnen einer konkreten Nutzung ihrer Grundstücke (vertraglich) nicht zugestimmt hätten, greife er "faktisch auf einen Mechanismus zurück, den der Verfassungsgerichtshof mit VfSlg 15.625/1999 zu Recht als verfassungswidrig erkannt hat". 4.2.3. Eine Planungspraxis, die eine Umwidmung eines Grundstücks in Bauland ausschließlich davon abhängig mache, dass die Grundstückseigentümer einer bestimmten, nach Gutdünken des Gemeinderats vorgegebenen Verwendung des Grundstücks zustimmten, sei bei

verfassungskonformer Lesart durch das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 nicht gedeckt. Wenn der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg die Beibehaltung der Grünlandwidmung allein damit rechtfertige, dass die Beschwerdeführerinnen einer konkreten Nutzung ihrer Grundstücke (vertraglich) nicht zugestimmt hätten, greife er "faktisch auf einen Mechanismus zurück, den der Verfassungsgerichtshof mit VfSlg 15.625 aus 1999, zu Recht als verfassungswidrig erkannt hat".

4.2.4. Sollte der Gemeinderat hingegen der Sache nach eine Nutzungserklärung der Beschwerdeführerinnen gemäß §29 ROG 2009 als Voraussetzung der Baulandausweisung eingefordert haben, sei darauf hinzuweisen, dass diese Bestimmung keine konkrete Bebauung von Mietshäusern als Gegenstand einer Nutzungserklärung festlege. §29 ROG 2009 sei zudem verfassungswidrig, weil die darin vorgesehene Nutzungserklärung öffentlich-rechtlicher Natur sei, jedoch keiner verfassungsrechtlichen Handlungsform entspreche. Darüber hinaus bestimme das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 "keine Rahmenbedingungen der Erklärung, womit etwa völlig offen bleibt, welche Konsequenzen Willens- bzw. Erklärungsmängel haben". Schließlich greife die Regelung des §29 ROG 2009 undifferenziert in das Grundrecht auf Unversehrtheit des Eigentums der Grundstückseigentümer ein, "gleichgültig, ob das öffentliche Interesse an der Baulandmobilisierung in bestimmten Gebieten größer oder weniger groß ist".

4.2.5. Überdies habe sich der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg nicht im Einzelnen vor der Beschlussfassung am 14. Mai 2012 über die 89. Änderung des Flächenwidmungsplans 1997 mit den Einwendungen der Beschwerdeführerinnen auseinandergesetzt.

4.2.6. Die Gesetzwidrigkeit des für die Grundstücke der Beschwerdeführerinnen geltenden Bebauungsplans wird damit begründet, dass er auf dem – als gesetzwidrig erachteten – Flächenwidmungsplan 1997 aufbaue.

5. Der Magistrat der Landeshauptstadt Salzburg legte die Akten zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vor und sah im Hinblick auf die ausschließliche Geltendmachung der Gesetzwidrigkeit des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans von einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem Beschwerdevorbringen ab.

II. Rechtslagerömisches zwei. Rechtslage

1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009, LGBl 30/2009, idF LGBl 32/2013, lauten: 1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009, Landesgesetzblatt 30 aus 2009,, in der Fassung Landesgesetzblatt 32 aus 2013,, lauten:

"Ermächtigung zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen

§18

Die Gemeinde kann zur Sicherung der Entwicklungsziele Vereinbarungen mit den Grundeigentümern insbesondere betreffend die Verwendung von Grundstücken, die Überlassung von Grundstücken an Dritte und die Tragung von Infrastrukturkosten schließen. In solchen Vereinbarungen können für deren Einhaltung auch Sicherungsmittel wie Konventionalstrafen, Vorkaufsrechte undgl vorgesehen werden. In allfälligen Preisvereinbarungen ist auf die Interessen der Grundeigentümer und der Gemeinde und bei Flächen für den förderbaren Wohnbau auch auf die Wohnbauförderungsbestimmungen Bedacht zu nehmen.

[...]

Räumliches Entwicklungskonzept

Aufgabe und Wirkung des Räumlichen Entwicklungskonzepts

§23

(1) Als Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde, im Besonderen für die Flächenwidmungsplanung und Bebauungsplanung, hat die Gemeinde ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) zu erstellen.

(2) Das Räumliche Entwicklungskonzept besteht aus einem Textteil (räumliche Entwicklungsziele und -maßnahmen) und einer planlichen Darstellung (Entwicklungsplan) mit dem erforderlichen Wortlaut.

(3) Das Räumliche Entwicklungskonzept bindet die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungen, begründet aber keine Rechte Dritter.

Bestandsaufnahme

§24

(1) In einer Bestandsaufnahme sind die für die örtliche Raumordnung maßgeblichen Gegebenheiten zu erheben, und zwar jedenfalls:

1.
die naturräumlichen Gegebenheiten und Umweltbedingungen,
2.
die infrastrukturellen Gegebenheiten,
3.
die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und
4.
die bevölkerungs- und wirtschaftsstrukturellen Gegebenheiten.

(2) Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen sind zusammen mit den wesentlichen daraus sich ergebenden Aussagen darzustellen.

Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzepts

§25

(1) Auf Grund der Bestandsaufnahme sind die Aussagen und Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts für einen Planungszeitraum von 20 Jahren zu entwickeln. Dabei sind die Entwicklungsprogramme des Landes, die Planungen der Nachbargemeinden und sonstiger behördlicher Planungsträger zu beachten.

(2) In den räumlichen Entwicklungszielen und -maßnahmen der Gemeinde sind jedenfalls grundsätzliche Aussagen zu treffen:

1.
zur angestrebten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung,
2.
zur angestrebten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
3.
zum voraussichtlichen Baulandbedarf und
4.
zur Entwicklung des Freiraums.

(3) Im Entwicklungsplan sind folgende Flächen festzulegen und darzustellen:

1.
Flächen, die für eine Baulandausweisung in Betracht kommen;
2.
Flächen, die für grünlandgebundene Einrichtungen in Betracht kommen;
3.
Flächen, die für die Freiraumentwicklung von Bedeutung sind.

(4) Für die jeweiligen gemäß Abs3 Z1 und 2 dargestellten Flächen sind Festlegungen zu treffen:

1.
betreffend die Nutzung: dabei ist ihre hauptsächliche Verwendung (für Wohnzwecke, betriebliche Zwecke udgl) festzulegen;
2.
betreffend die Erschließung: dabei sind die grundsätzlichen Anforderungen an die technische und soziale Infrastruktur zu bestimmen;
3.
betreffend die bauliche Entwicklung: dabei sind die grundlegenden Vorgaben
4.
für die Bebauungsplanung (bauliche Ausnutzbarkeit, Höhenentwicklung, Bauweise, Freiflächengestaltung udgl) zu treffen;

5.

betreffend die sonstigen Rahmenbedingungen für ihre Nutzung:

dabei sind die planungsrelevanten Vorgaben (Lärmschutz, Naturschutz udgl) einschließlich solche über allfällige Voraussetzungen (zeitliche Abfolge, Alternativstandorte, Vorbehalte udgl) zu treffen.

Diese Festlegungen können auch durch die Bestimmung von Qualitätszielen und Standards erfolgen. Abweichungen von Festlegungen gemäß 22 und 3 sind im Rahmen der Umsetzung des Räumlichen Entwicklungskonzepts zulässig, soweit damit nicht Auswirkungen auf die raumordnungspolitischen Entwicklungsziele oder erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind.

(5) Die Landesregierung kann zur einheitlichen Gestaltung des Räumlichen Entwicklungskonzepts durch Verordnung Richtlinien erlassen.

Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts

§26

Das Räumliche Entwicklungskonzept ist zu ändern, soweit dies durch die Erlassung oder Änderung von Entwicklungsprogrammen des Landes erforderlich ist. Es kann bei Änderungen in den Planungsgrundlagen oder zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten geändert werden.

Flächenwidmungsplanung

Flächenwidmungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Inhalt

§27

(1) Jede Gemeinde hat auf Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzepts einen Flächenwidmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet durch Verordnung zu erlassen.

(2) Der Flächenwidmungsplan besteht aus der planlichen Darstellung auf Katastergrundlage und dem dazu erforderlichen Wortlaut.

(3) Der Flächenwidmungsplan hat zu enthalten:

1.

die Festlegung der Nutzungsarten (Bauland, Grünland, Verkehrsflächen) und Widmungen gemäß den §§30 bis 36;

2.

die Kennzeichnungen gemäß den §§37 bis 42;

3.

die Kenntlichmachungen gemäß §43.

(4) Kennzeichnungen sind zur Nutzungsart und Widmung hinzutretende Beschränkungen oder Gebote mit normativer Wirkung.

(5) Kenntlichmachungen sind Hinweise auf planungsrelevante Umstände. Ihnen kommt keine selbstständige normative Wirkung zu.

(6) In besonderen Fällen können für übereinander liegende Ebenen desselben Planungsgebiets auch unterschiedliche Nutzungsarten und Widmungen festgelegt werden (Schichtenwidmung).

(7) Die Landesregierung hat zur einheitlichen Gestaltung der planlichen Darstellungen und der Planungsberichte durch Verordnung Richtlinien zu erlassen.

[...]

Allgemeine Voraussetzung und Ausmaß der Baulandausweisung

§29

(1) Als Bauland dürfen unverbaute Flächen nur ausgewiesen werden, für die auf Grund einer Nutzungserklärung der Grundeigentümer davon ausgegangen werden kann, dass sie im Fall einer Baulandausweisung innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren ab Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans einer Bebauung zugeführt werden. Betrifft die Nutzungserklärung eine Fläche, die im Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet oder -zone gekennzeichnet ist,

beginnt die Zehn-Jahres-Frist ab wirksamer Freigabe des Gebiets bzw der Zone. In der Nutzungserklärung hat der Grundeigentümer die Bebauung der Flächen innerhalb der Zehn-Jahres-Frist zuzusichern. Für die Nutzungserklärung ist ein Formular zu verwenden, dessen näherer Inhalt von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen ist. Im Formular ist auch auf die Rechtsfolgen davon hinzuweisen, dass die Flächen nicht innerhalb der Frist der Nutzungserklärung gemäß bebaut werden. Die Nutzungserklärungen sind Beilagen des Flächenwidmungsplans.

(2) Das Ausmaß des unverbauten Baulandes hat sich nach dem Bedarf zu richten, der in der Gemeinde in einem Planungszeitraum von zehn Jahren voraussichtlich besteht. Der Bedarf ist in einer Beilage zum Flächenwidmungsplan nach Widmungen detailliert zu begründen (Flächenbilanz).

(3) Flächen, die nicht innerhalb der Frist der Nutzungserklärung gemäß verbaut worden sind, sollen in Grünland rückgewidmet werden.

(4) Die abgabenrechtliche Behandlung von unbebaut gebliebenem Bauland wird gesondert gesetzlich geregelt.

(5) Als unbebaut im Sinn der vorstehenden Absätze gelten Flächen, auf denen keine Bauten oder nur solche Bauten stehen, die als Nebenanlage anzusehen sind."

Bauland

§30

(1) Die Nutzungsart Bauland gliedert sich in folgende Kategorien:

1.

Reines Wohngebiet (RW): in einem solchen sind zulässig:

a)

Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

b)

bauliche Anlagen für Betriebe, die keine Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen erheblichen Straßenverkehr zu verursachen geeignet sind und die sich der Eigenart des Wohngebiets entsprechend in die Umgebung einordnen lassen;

c)

bauliche Anlagen für dem Bedarf der Bewohner dienende Einrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen, solche Handels- und Dienstleistungsbetriebe;

2.

Erweitertes Wohngebiet (EW): in einem solchen sind zulässig:

a)

Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

b)

bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;

c)

bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung;

3.

Kerngebiet (KG): in einem solchen sind zulässig:

bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind, unter besonderer Verdichtung;

4.

Ländliches Kerngebiet (LK): in einem solchen sind zulässig:

a)

bauliche Anlagen für Betriebe, die keine übermäßige Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;

b)

bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe;

c)

bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

5.

Dorfgebiet (DG): in einem solchen sind zulässig:

a)

bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Berufsgärtnereien;

b)

bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

6.

Betriebsgebiet (BE): in einem solchen sind zulässig:

a)

bauliche Anlagen für Betriebe, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

b)

bauliche Anlagen der öffentlichen Verwaltung;

c)

betrieblich bedingte Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

7.

Gewerbegebiet (GG): in einem solchen sind zulässig:

a)

bauliche Anlagen für Betriebe, die die Umgebung nicht übermäßig beeinträchtigen;

b)

bauliche Anlagen der öffentlichen Verwaltung;

c)

betrieblich bedingte Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

8.

Industriegebiet (IG): in einem solchen sind zulässig:

a)

bauliche Anlagen für Betriebe, die eine übermäßige Beeinträchtigung der Umgebung verursachen (zB Betriebe mit Explosions- oder Strahlungsgefahr für die Umgebung, wenn sie nicht unter §34 Abs1 Z1 fallen);

b)

bauliche Anlagen für Einrichtungen, Wohnungen und Wohnräume, die für unter lita fallende Betriebe unerlässlich sind;

9.

Zweitwohnungsgebiet (ZG): in einem solchen sind zulässig:

a)

Wohnbauten mit Zweitwohnungen (§31) und sonstige Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

b)

bauliche Anlagen für Betriebe, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

10.

Gebiet für Handelsgroßbetriebe (HG): in einem solchen sind zulässig:

a)

bauliche Anlagen für Handelsgroßbetriebe (§32);

b)

bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet bzw Gewerbegebiet zulässig sind, nach Maßgabe der Widmung der überwiegend angrenzenden Flächen;

11.

Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe (BG): in einem solchen sind zulässig:

bauliche Anlagen für Beherbergungsgroßbetriebe (§33) und dazu gehörige Betriebe für Freizeit- und Vergnügungszwecke;

12.

Sonderfläche (SF): auf einer solchen sind zulässig:

bauliche Anlagen, die dem festgelegten Verwendungszweck der Sonderfläche (§34) entsprechen.

(2) Die Ausweisung der Kategorie Ländliches Kerngebiet setzt voraus, dass die Flächen bereits überwiegend verbaut sind und eine widmungsmäßige Trennung der gegebenen Nutzungen nicht möglich ist.

(3) In allen Bauland-Kategorien sind Bauten und sonstige Anlagen für Kultuszwecke, für Zwecke der Sicherheitsüberwachung und des Feuerschutzes zulässig, wenn sie sich der jeweiligen Flächenwidmung entsprechend in die Umgebung einordnen.

(4) In den Bauland-Kategorien gemäß Abs1 Z1 bis 5 sind Feriendörfer und Apartmenthäuser zur touristischen Nutzung erst nach Kennzeichnung der Flächen gemäß §39 Abs2 zulässig.

(5) In den Kategorien Betriebsgebiet und Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für Betriebe mit Einzelhandelsnutzungen auf über 300 m² Verkaufsfläche (§32 Abs2), die aber noch keine Handelsgroßbetriebe sind, erst nach Kennzeichnung der Flächen gemäß §39 Abs3 zulässig.

(6) In der Kategorie Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für Betriebe für Erholungs- und Freizeitnutzungen nicht zulässig.

(7) Bauliche Anlagen für Tankstellen sind nur in den Kategorien Gewerbegebiet, Industriegebiet, Gebiet für Handelsgroßbetriebe und Sonderfläche mit entsprechendem Verwendungszweck zulässig. Dies gilt auch für Betriebstankstellen mit einer Lagermenge von mehr als 10.000 kg Treibstoff.

(8) Bauliche Anlagen für Betriebe, die in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung für die Umgebung erwarten lassen oder in den Anwendungsbereich der Seveso Seveso-II-Richtlinie fallen, sind nur in der Kategorie Sonderfläche mit entsprechend festgelegtem Verwendungszweck zulässig.

(9) Bei der Beurteilung der Widmungskonformität eines Bauvorhabens ist auf den konkreten Betrieb und nicht auf den Betriebstypus abzustellen. Dies gilt nicht hinsichtlich der Kategorien Reines Wohngebiet und Zweitwohnungsgebiet und für die Beurteilung nach Abs8.

[...]

Grünland

§36

(1) Die Nutzungsart Grünland gliedert sich in folgende Kategorien:

1.

Ländliches Gebiet (GLG): es ist für die land- oder forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzung bestimmt;

2.

Kleingartengebiet (GKG): es ist für nicht berufsgärtnerisch genutzte kleine Gärten mit Erholungsfunktion bestimmt;

3.

Erholungsgebiet (GEG): es ist für öffentlich zugängliche Gärten und Parkanlagen sowie sonstige für die Gesundheit und Erholung notwendige Grünflächen bestimmt;

4.

Campingplätze (GCP): sie sind für den Betrieb eines Campingplatzes bestimmt;

5.

Sportanlagen (GSP): sie sind für Sportanlagen einschließlich Freibäder und Spielplätze bestimmt;

6.

Schipisten (GSK): sie sind für die Ausübung des Wintersports bestimmt;

7.

Materialgewinnungsstätten (GMA): sie sind zur Materialgewinnung und zur dazu gehörigen Materiallagerung bestimmt;

8.

Friedhöfe (GFH);

9.

Gewässer (GGW): sie stellen größere stehende und fließende Gewässer dar;

10.

Ödland (GOL);

11.

Immissionsschutzstreifen (GIS);

12.

Abstandsflächen (GAF): sie sind zur Trennung von Gebieten unterschiedlicher Widmung oder zur Siedlungsgliederung bestimmt;

13.

Lagerplätze (GLP): sie sind dauernd zur vorübergehenden Lagerung von Materialien außerhalb von Bauten auf über 1.000 m² Fläche bestimmt;

14.

Ablagerungsplätze (GAP): sie sind zur auf Dauer erfolgenden Deponierung von Materialien, um sich ihrer zu entledigen bestimmt;

14a. Solaranlagen (GSA): sie sind für Solaranlagen und betriebstechnisch not-

wendige Nebenanlagen bestimmt; 14a. Solaranlagen (GSA): sie sind für Solaranlagen und betriebstechnisch notwendige Nebenanlagen bestimmt;

14b. Windkraftanlagen (GWA): sie sind für Windkraftanlagen und betriebs-

technisch notwendige Nebenanlagen bestimmt; 14b. Windkraftanlagen (GWA): sie sind für Windkraftanlagen und betriebs-, technisch notwendige Nebenanlagen bestimmt;

15.

Sonstige Flächen (GSO): alle sonstigen, nicht als Bauland oder als Verkehrsfläche ausgewiesenen Flächen.

(2) Die Ausweisung der Kategorie Schipiste setzt voraus, dass die Flächen dauerhaft für diesen Zweck gesichert sind.

(3) In allen Grünland-Kategorien sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn sie für eine der Widmung entsprechende Nutzung notwendig sind oder Verkehrsbauten, Transformatorenstationen oder Gasdruckreduzierstationen betreffen. Die Zulässigkeit land- und forstwirtschaftlicher Bauten im Grünland ist im §48 näher geregelt.

(4) In der Kategorie Sportanlagen gelten nur Bauten und bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung als notwendig.

(5) In der Kategorie Immissionsschutzstreifen sind nur bauliche Nebenanlagen zulässig, die der Erreichung des Schutzzwecks dienen.

(6) In der Kategorie Abstandsflächen sind keine Bauten und baulichen Anlagen nutzungsnotwendig.

(7) Frei stehende Solaranlagen, deren Kollektorfläche 200 m² überschreitet, sind im Grünland nur zulässig, wenn der Standort als Grünland-Solaranlagen ausgewiesen ist. Die Kollektorflächen von mehreren Solaranlagen sind zusammenzurechnen, wenn diese zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen.

(8) Windkraftanlagen mit einer installierten Leistung von mehr als 500 kW und einer Jahresauslastung ab 2.150 Volllaststunden sind im Grünland nur zulässig, wenn der Standort als Grünland-Windkraftanlagen ausgewiesen ist.

[...]

Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau

§42

(1) Zur Sicherung von Flächen für den förderbaren Wohnbau können unter folgenden Voraussetzungen Vorbehaltsflächen gekennzeichnet werden:

1.

Es besteht ein entsprechender Bedarf für den Planungszeitraum von zehn Jahren, wobei das mittelfristige Wohnbau-Förderungsprogramm des Landes zu berücksichtigen ist.

2.

Die Gemeinde, die Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§77) und die gemeinnützigen Bauvereinigungen verfügen insgesamt nicht in ausreichendem Maß über geeignete Flächen, um den Bedarf zu decken.

3.

Die Widmung der Fläche lässt eine Wohnbebauung zu.

4.

Die Fläche muss die in der Anlage 2 festgelegte Größe aufweisen und für sie muss eine Geschoßflächenzahl gleich oder größer der ebendort gegebenenfalls festgelegten Mindestgeschoßflächenzahl gelten.

5.

Für die Fläche liegt keine Vereinbarung gemäß §18 vor, die die Sicherung der Fläche für den förderbaren Wohnbau beinhaltet.

6.

Den von der Vorbehaltskennzeichnung betroffenen Grundeigentümern müssen zumindest als Bauland ausweisbare Flächen in dem Ausmaß als vorbehaltsfrei verbleiben, um ihren betrieblichen Bedarf und den Wohnbedarf für sich und ihre lebenden Nachkommen in gerader Linie zu decken.

(2) Mit der Kennzeichnung gemäß Abs1 ist gleichzeitig die Mindestzahl an zu errichtenden förderbaren Miet-, Mietkaufwohnungen oder Eigentumswohnungen oder das Mindestmaß an zu errichtender förderbarer (Wohn-)Nutzfläche festzulegen.

(3) Auf Veränderungen der Vorbehaltsflächen gemäß Abs1 ist §41 Abs3 anzuwenden. Die Erteilung einer Baubewilligung für eine Bauführung (§2 Abs1 des Baupolizeigesetzes) setzt zusätzlich voraus, dass diese den Festlegungen gemäß Abs2 nicht widerspricht.

(4) Soweit die Errichtung von geförderten Miet(kauf-)wohnungen nach Abs2 festgelegt ist, hat sie durch gemeinnützige Bauvereinigungen zu erfolgen. Gewerbliche Bauträger dürfen geförderte Miet(kauf-)wohnungen nach Abs2 nur dann errichten, wenn die Errichtung auf Grund der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes in der Kategorie Mietwohnungen oder Mietkaufwohnungen gefördert wird.

(5) Die Wirksamkeit eines Vorbehalts gemäß Abs1 endet mit dessen Löschung. Die Löschung ist vorzunehmen, wenn

1.

kein Bedarf mehr gegeben ist;

2.

eine Vereinbarung gemäß Abs1 Z5 geschlossen wird oder

3.

der Vorbehaltszweck erfüllt ist. Dies ist der Fall, wenn die festgelegte Mindestzahl an förderbaren Wohnungen bzw das festgelegte Mindestmaß an förderbarer (Wohn-)Nutzfläche errichtet worden ist.

Der Bedarf an Flächen für den förderbaren Wohnbau ist jeweils nach Ablauf von zehn Jahren ab Kennzeichnung des Vorbehalts zu überprüfen.

[...]

Änderung des Flächenwidmungsplans

§44

(1) Der Flächenwidmungsplan ist zu ändern, soweit dies erforderlich ist:

1.

durch eine Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde,

2.

durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften,

3.

durch die Verbindlicherklärung von Entwicklungsprogrammen des Landes oder von deren Änderung innerhalb von drei Jahren ab deren Inkrafttreten oder

4.

durch das Außerkrafttreten einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe.

(2) Der Flächenwidmungsplan kann geändert werden, wenn

1.

die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept entspricht und

2.

im Fall einer Baulandausweisung der Baulandbedarf dies zulässt.

(3) Eine Umwidmung von Bauland in Grünland ist nur zulässig, wenn seit der letztmaligen Ausweisung zumindest fünf Jahre verstrichen sind. Dies gilt nicht für Änderungen gemäß Abs1 Z2 und 3 oder auf Anregung des Grundeigentümers."

2. Die maßgeblichen Bestimmungen des Bebauungsgrundlagengesetzes, LGBI 69/1968, idF LGBI 36/2004, lauten². Die maßgeblichen Bestimmungen des Bebauungsgrundlagengesetzes, Landesgesetzblatt 69 aus 1968,, in der Fassung Landesgesetzblatt 36 aus 2004,, lauten:

"Ansuchen

§13

(1) Um die Bauplatzerklärung ist bei der Baubehörde unter Beischluß folgender Unterlagen anzusuchen:

a)

amtlich beglaubigter vollständiger Grundbuchsauszug, der nicht älter als drei Monate sein darf;

b)

gegebenenfalls der Nachweis eines Rechtstitels, der für die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes am Grundstück geeignet ist;

c)

planliche Darstellung (Maßstab 1:500) der zu schaffenden Bauplätze mit Einzeichnung der für ihre Aufschließung erforderlichen Verkehrsflächen;

d)

Nachweis der Möglichkeit der Herstellung einer entsprechenden Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung und Angaben über die Bodenbeschaffenheit der Grundfläche;

e)

Darstellung des natürlichen Geländes mit den erforderlichen Höhenangaben (Höhenpunkte, erforderlichenfalls Schichtenlinien).

(2) Soweit es wegen einer besonderen Lage der Grundfläche erforderlich erscheint, hat der Grundeigentümer auf Verlangen der Baubehörde das Ansuchen durch Vorlage folgender weiterer Unterlagen zu ergänzen:

a)

Unterlagen über den durchschnittlichen Grundwasserstand und die bekannte seit dem Jahr 1900 höchste Hochwasserkote; anstelle dieser Kote kann auch die eines 100-jährlichen Hochwassers nachgewiesen werden;

b)

Längenprofil durch sämtliche der Aufschließung der Grundfläche dienende Verkehrsflächen einschließlich der Anschlußstellen an bestehende Verkehrsflächen und die dazugehörigen Querprofile, soweit sie zur Beurteilung der Lage der Verkehrsflächen im Gelände erforderlich sind;

c)

technischer Bericht über die Bodenbeschaffenheit der Grundfläche, die durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachgewiesen sein muß.

(3) Die Unterlagen gemäß Abs1 litc und Abs2 sind von einer hiezu gesetzlich befugten Person zu verfassen und in einer von der Baubehörde bestimmten Anzahl an Ausfertigungen, höchstens jedoch in dreifacher Ausfertigung, vorzulegen.

Entscheidung über das Ansuchen

§14

(1) Die Bauplatzerklärung ist zu versagen, wenn die Grundfläche vom Standpunkt des öffentlichen Interesses für die Bebauung ungeeignet erscheint. Dies ist der Fall, wenn

a)

die Bebauung der Grundfläche dem Flächenwidmungs- oder dem Bebauungsplan widersprechen würde oder für die Grundfläche trotz Erfordernis kein Bebauungsplan der Grundstufe und auch der Aufbaustufe besteht. Das Fehlen eines Bebauungsplanes stellt dann keinen Versagungsgrund dar, wenn

?

es sich bei der Grundfläche um eine Baulücke handelt; – es sich um die Errichtung einzelner Bauten in Streulage (das ist eine solche Entfernung von einem besiedelten Gebiet, dass ein Zusammenwachsen mit diesem auf längere Zeit nicht erwartet werden kann) handelt;

? es sich um Vorhaben, die unter §36 ROG 2009 fallen, handelt; oder

? eine Einzelbewilligung gemäß §46 ROG 2009 oder ein Fall des §47 ROG 2009 vorliegt;

b)

die Grundfläche infolge ihrer Bodenbeschaffenheit oder weil sie im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag u. dgl. gelegen oder als wesentlicher Hochwasserabfluss- oder -rückhalteraum zu erhalten ist, eine Bebauung nicht zulässt; diese Gründe stellen dann keinen Versagungsstatbestand dar, wenn sie durch wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen nachweislich behebbbar sind und es sich um bereits weitgehend verbaute Gebiete handelt;

c)

die Grundfläche infolge ihrer Gestalt oder geringen Flächenausdehnung unter Berücksichtigung der Vorschriften über die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke und über die Lage der Bauten im Bauplatz eine selbständige Bebauung nicht zulässt;

d)

eine entsprechende Verkehrsverbindung der Grundfläche mit den öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichergestellt ist. Als geeignet gilt hierbei nur eine selbst öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verkehrsfläche, die in einer den Aufschließungsbestimmungen entsprechenden und gesicherten Weise die Verkehrsverbindung dauernd gewährleistet;

e)

eine entsprechende Abwasserbeseitigung oder ausreichendes einwandfreies Trinkwasser sowie für Industriebauten und feuergefährliche Lagerplätze außerdem eine für Löschzwecke nötige Wassermenge nicht sichergestellt sind;

f)

die Erschließung der Grundfläche unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen auf dem Gebiete des Verkehrs, der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Energieversorgung, der Entwässerung, der Schulversorgung oder des Polizei- und Feuerschutzes oder sonstige öffentliche Aufgaben erforderlich machen.

(2) Liegen Gründe für eine Versagung nicht vor, so hat die Baubehörde die Bauplatzerklärung auszusprechen.

(3) Im Bescheid, mit dem die Bauplatzerklärung ausgesprochen wird, hat die Baubehörde auch festzusetzen

a)

die Straßenfluchtlinien, soweit sie nicht im Bebauungsplan festgelegt sind;

b)

die vom Grundeigentümer nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu erfüllenden Verpflichtungen.

c)

die zur Fixierung des natürlichen Geländes erforderlichen Höhenpunkte und allenfalls erforderlichen Schichtenlinien."

III. Erwägungen römisch drei. Erwägungen

Die – zulässigen, in sinngemäßer Anwendung der §§187 und 404 ZPO iVm§35 VfGG zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbundenen – Beschwerden sind nicht begründet. Die – zulässigen, in sinngemäßer Anwendung der §§187 und 404 ZPO in Verbindung mit §35 VfGG zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbundenen – Beschwerden sind nicht begründet.

1. Die Beschwerdeführerinnen machen in ihren Beschwerden zunächst geltend, dass sie durch Spruchpunkt II der angefochtenen Erkenntnisse des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg in ihrem verfassungsgesetzlichen Recht auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG, Art1 1. ZPEMRK) wegen Anwendung der als gesetzwidrig angesehenen Bestimmungen des Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Salzburg, idF der 125. Änderung, kundgemacht im Amtsblatt 7/2015, soweit durch die 89. Änderung, vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg beschlossen am 14. Mai 2012, kundgemacht am 31. Mai 2012 im Amtsblatt 10/2012 (im Folgenden: "der Flächenwidmungsplan"), die Flächenwidmung betreffend die Siedlung Gneis geändert wurde, sowie des Bebauungsplans der Grundstufe "Leopoldskron – Gneis 30/G1", vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg beschlossen am 14. Mai 2012, kundgemacht am 31. Mai 2012 im Amtsblatt 10/2012 (im Folgenden: "der Bebauungsplan"), jeweils in Bezug auf das

Grundstück Nr 369/7, KG Morzg, verletzt worden seien. 1. Die Beschwerdeführerinnen machen in ihren Beschwerden zunächst geltend, dass sie durch Spruchpunkt römisch zwei der angefochtenen Erkenntnisse des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg in ihrem verfassungsgesetzlichen Recht auf Unversehrtheit des Eigentums (Art 5 StGG, Art 1 ZPEMRK) wegen Anwendung der als gesetzwidrig angesehenen Bestimmungen des Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Salzburg, in der Fassung der 125. Änderung, kundgemacht im Amtsblatt 7 aus 2015, soweit durch die 89. Änderung, vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg beschlossen am 14. Mai 2012, kundgemacht am 31. Mai 2012 im Amtsblatt 10 aus 2012, (im Folgenden: "der Flächenwidmungsplan"), die Flächenwidmung betreffend die Siedlung Gneis geändert wurde, sowie des Bebauungsplans der Grundstufe "Leopoldskron – Gneis 30/G1", vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg beschlossen am 14. Mai 2012, kundgemacht am 31. Mai 2012 im Amtsblatt 10 aus 2012, (im Folgenden: "der Bebauungsplan"), jeweils in Bezug auf das Grundstück Nr 369/7, KG Morzg, verletzt worden seien.

Die von den Beschwerdeführerinnen geäußerten Bedenken hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans treffen nicht zu:

1.1. Durch die 89. Änderung des Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Salzburg wurde insoweit eine Änderung der Widmungen vorgenommen, als für das Gst. Nr 369/4 zur Gänze, ansonsten aber nur für – zum Teil bereits bebaute – Flächen der (den Beschwerdeführerinnen gehörenden) Gst. Nr 369/5, 368/3 und 368/1 als "Bauland – Erweitertes Wohngebiet" festgelegt wurden. Des Weiteren wurde für das südlich an die Grundstücke Nr 369/7 und 369/1, KG Morzg, der Beschwerdeführerinnen anschließende Gst. Nr 369/6 die Widmung in "Bauland – Erweitertes Wohngebiet" geändert. Die Beschwerdeführerinnen erachten nun die durch diese Widmungsänderungen bewirkte "Grünlandklave" für die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke Nr 369/7 und 369/1, KG Morzg, als gesetzwidrig.

1.2. Zunächst ist festzuhalten, dass das am 17. Dezember 2008 vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg beschlossene Räumliche Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg – REK 2007 für das hier maßgebliche Gebiet im "Entwicklungsplan Nutzungspotentiale für WOHNEN" die Festlegung "Ergänzungsfläche für den 30-Jahres-Baulandhorizont" trifft und im "Entwicklungsplan Mögliche Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau" als eine solche mögliche Vorbehaltsfläche ausweist. Der Gemeinderat der Stadt Salzburg hat dementsprechend gemäß § 27 Abs 1 ROG 2009 bei der Erlassung bzw. Änderung des Flächenwidmungsplans zu prüfen, ob für bestimmte Flächen ein Bedarf an Bauland (für den geförderten Wohnbau) besteht und diese Flächen gegebenenfalls als Bauland zu widmen.

1.3. Der Verfassungsgerichtshof kann nun nicht erkennen, dass der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes keine ausreichende Grundlagenforschung unternommen hätte:

Aus den vorgelegten Akten zur Änderung des Flächenwidmungsplans geht hervor, dass Anlass für die Änderung die mehrfach und seit Jahren geäußerte Bauabsicht des Eigentümers des Gst. Nr 369/6, KG Morzg, war. Soweit das Gst. Nr 369/4 zur Gänze sowie die Gst. Nr 369/5, 368/3 und 368/1, jeweils KG Morzg, zum Teil als "Bauland – Erweitertes Wohngebiet" gewidmet wurden, wird dies in dem der Beschlussfassung des Gemeinderats zugrunde liegenden Amtsbericht des Magistrats der Landeshauptstadt Salzburg vom 2. Mai 2012 (im Folgenden "Amtsbericht") damit begründet, dass diese Teilflächen bereits bebaut gewesen seien. Dass die Baulandwidmung auf dem Gst. Nr 368/1 nicht ganz bis zum das Grundstück westseitig abschließenden Almkanal reicht, wird damit begründet, dass "zur Schonung des Baumbestandes ein bis zu 10m breiter Bachbegleitstreifen erhalten" bleiben solle.

1.4. Die Beibehaltung der Grünlandwidmung für den Rest des Planungsgebiets – somit auch für die im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Gst. 369/7 und 369/1, KG Morzg – wird nachvollziehbar mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept 2007 begründet, in dem das Gebiet als "Ergänzungsfläche für den 30-Jahres-Baulandhorizont" festgelegt und auch als mögliche Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau ausgewiesen wird.

1.5. Vor dem Hintergrund dieser nachvollziehbaren Erwägungen überschritt der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg bei der gänzlichen bzw. teilweisen Umwidmung der Gst. Nr 369/4, 369/5, 369/6, 368/3 und 368/1, jeweils KG Morzg, in "Bauland – Erweitertes Baugebiet" und der Beibehaltung der Grünlandwidmung unter anderem für die im Eigentum der Beschwerdeführerinnen stehenden Gst. Nr 369/7 und 369/1, KG Morzg, nicht seinen planerischen Gestaltungsspielraum.

Es ist keine Unsachlichkeit darin zu erblicken, dass der Gemeinderat jene Flächen, die zum Zeitpunkt der Änderung des

Flächenwidmungsplans bereits teilweise bebaut waren, von "Grünland" in "Bauland - Erweitertes Baugebiet" widmete und unter anderem für die im Eigentum der Beschwerdeführerinnen stehenden Grundstücke Nr 369/7 und 369/1, KG Morzg, die Grünlandwidmung (entsprechend dem Räumlichen Entwicklungskonzept 2007) beibehielt (vgl. auch VfSlg 16.372/2001). Es ist keine Unsachlichkeit darin zu erblicken, dass der Gemeinderat jene Flächen, die zum Zeitpunkt der Änderung des Flächenwidmungsplans bereits teilweise bebaut waren, von "Grünland" in "Bauland - Erweitertes Baugebiet" widmete und unter anderem für die im Eigentum der Beschwerdeführerinnen stehenden Grundstücke Nr 369/7 und 369/1, KG Morzg, die Grünlandwidmung (entsprechend dem Räumlichen Entwicklungskonzept 2007) beibehielt (vergleiche auch VfSlg 16.372 aus 2001,).

Wie der Amtsbericht ferner zeigt, setzte sich der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg anlässlich der Änderung des Flächenwidmungsplanes auch ausreichend mit den Einwendungen der Beschwerdeführerinnen auseinander.

2. Die Beschwerdeführerinnen bringen weiters vor, der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg versuche die Beibehaltung der Grünlandwidmung unter anderem für das in ihrem Eigentum stehende Grundstück Nr 369/6, KG Morzg, allein dadurch zu rechtfertigen, dass die Beschwerdeführerinnen der Nutzung der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke Nr 369/7 und 369/1, KG Morzg, – wie im Räumlichen Entwicklungskonzept 2007 festgelegt – für den geförderten Mietwohnbau vertraglich nicht zugestimmt hätten. Damit greife der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg "faktisch auf einen Mechanismus zurück, den der Verfassungsgerichtshof mit VfSlg 15.625/1999 zu Recht als verfassungswidrig erkannt" habe². Die Beschwerdeführerinnen bringen weiters vor, der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg versuche die Beibehaltung der Grünlandwidmung unter anderem für das in ihrem Eigentum stehende Grundstück Nr 369/6, KG Morzg, allein dadurch zu rechtfertigen, dass die Beschwerdeführerinnen der Nutzung der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke Nr 369/7 und 369/1, KG Morzg, – wie im Räumlichen Entwicklungskonzept 2007 festgelegt – für den geförderten Mietwohnbau vertraglich nicht zugestimmt hätten. Damit greife der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg "faktisch auf einen Mechanismus zurück, den der Verfassungsgerichtshof mit VfSlg 15.625 aus 1999, zu Recht als verfassungswidrig erkannt" habe.

2.1. Mit dem Erkenntnis VfSlg 15.625/1999 hob der Verfassungsgerichtshof §14, §17 Abs12 dritter Satz sowie §22 Abs2 litd Salzburger Raumordnungsgesetz 1992, LGBl 98/1992 (im Folgenden: ROG 1992), als verfassungswidrig auf. Diese wegen Verfassungswidrigkeit aufgehobenen Bestimmungen des ROG 1992 legten die Verpflichtung der Gemeinde fest, privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele gemäß dem Räumlichen Entwicklungskonzept zu treffen. §14 Abs2 ROG 1992 sah den Abschluss von Vereinbarungen vor, die insbesondere die Zurverfügungstellung von geeigneten Grundstücken für den geförderten Wohnbau im Ausmaß bis zur Hälfte der von den Planungsmaßnahmen betroffenen Grundstücke sicherstellen sollten. Eine Neuausweisung von Bauland durfte nur bei Abschluss solcher Vereinbarungen erfolgen. Der Verfassungsgerichtshof erachtete die zwingende Verknüpfung privatwirtschaftlicher Maßnahmen mit hoheitlichen Maßnahmen als verfassungswidrig. Die privatwirtschaftlichen Vereinbarungen seien nicht bloß fakultativ eingesetzte und unterstützende Mittel zur Erreichung der von der Gemeinde angestrebten Entwicklungsziele, sondern zwingende Voraussetzung für die zukünftige Flächenwidmung gewesen.^{2.1.} Mit dem Erkenntnis VfSlg 15.625 aus 1999, hob der Verfassungsgerichtshof §14, §17 Abs12 dritter Satz sowie §22 Abs2 litd Salzburger Raumordnungsgesetz 1992, Landesgesetzblatt 98 aus 1992, (im Folgenden: ROG 1992), als verfassungswidrig auf. Diese wegen Verfassungswidrigkeit aufgehobenen Bestimmungen des ROG 1992 legten die Verpflichtung der Gemeinde fest, privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele gemäß dem Räumlichen Entwicklungskonzept zu treffen. §14 Abs2 ROG 1992 sah den Abschluss von Vereinbarungen vor, die insbesondere die Zurverfügungstellung von geeigneten Grundstücken für den geförderten Wohnbau im Ausmaß bis zur Hälfte der von den Planungsmaßnahmen betroffenen Grundstücke sicherstellen sollten. Eine Neuausweisung von Bauland durfte nur bei Abschluss solcher Vereinbarungen erfolgen. Der Verfassungsgerichtshof erachtete die zwingende Verknüpfung privatwirtschaftlicher Maßnahmen mit hoheitlichen Maßnahmen als verfassungswidrig. Die privatwirtschaftlichen Vereinbarungen seien nicht bloß fakultativ eingesetzte und unterstützende Mittel zur Erreichung der von der Gemeinde angestrebten Entwicklungsziele, sondern zwingende Voraussetzung für die zukünftige Flächenwidmung gewesen.

2.2. Im Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 ist ein derartiges System nicht normiert. §18 ROG 2009 ermöglicht privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Sicherung der Entwicklungsziele; eine verpflichtende Verknüpfung privatwirtschaftlicher mit hoheitlichen Maßnahmen ist im Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 nicht vorgesehen.

2.3. Entgegen den Beschwerdebehauptungen folgte der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg auch nicht

"faktisch" dem mit VfSlg 15.625/1999 als verfassungswidrig erkannten "Mechanismus": Indem er nämlich die auch die Grundstücke der Beschwerdeführerinnen betreffende Grünlandwidmung aufrecht hält, entspricht er dem Räumlichen Entwicklungskonzept 2007, welches das Planungsgebiet als "Ergänzungsfläche für den 30-Jahres-Bauland-Horizont" ausweist. Wenn der Gemeinderat diese Fläche nach dem Räumlichen Entwicklungskonzept 2007 dem geförderten Mietwohnbau zuführen will, liegt dies in seinem Planungsermessen. 2.3. Entgegen den Beschwerdebehauptungen folgte der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg auch nicht "faktisch" dem mit VfSlg 15.625 aus 1999, als verfassungswidrig erkannten "Mechanismus": Indem er nämlich die auch die Grundstücke der Beschwerdeführerinnen betreffende Grünlandwidmung aufrecht hält, entspricht er dem Räumlichen Entwicklungskonzept 2007, welches das Planungsgebiet als "Ergänzungsfläche für den 30-Jahres-Bauland-Horizont" ausweist. Wenn der Gemeinderat diese Fläche nach dem Räumlichen Entwicklungskonzept 2007 dem geförderten Mietwohnbau zuführen will, liegt dies in seinem Planungsermessen.

2.4. Angesichts der Unbedenklichkeit der hier anwendbaren Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes 1997 beruhen die einschlägigen Regelungen des Bebauungsplanes auf einer rechtmäßigen Grundlage. Beim Verfassungsgerichtshof sind aus Anlass des Beschwerdefalls keine sonstigen Bedenken gegen die hier anwendbaren Bestimmungen des Bebauungsplans entstanden.

3. Soweit die Beschwerdeführerinnen eine Verfassungswidrigkeit des §29 ROG 2009 erblicken, ist festzuhalten, dass diese Bestimmung nicht angewendet wurde und damit nicht präjudiziell ist (vgl. dazu VfSlg 15.634/1999 und 15.673/1999). 3. Soweit die Beschwerdeführerinnen eine Verfassungswidrigkeit des §29 ROG 2009 erblicken, ist festzuhalten, dass diese Bestimmung nicht angewendet wurde und damit nicht präjudiziell ist vergleiche dazu VfSlg 15.634 aus 1999, und 15.673 aus 1999,).

IV. Ergebnisrömisches vier. Ergebnis

1. Die in den Beschwerden geltend gemachte Gesetzwidrigkeit des Flächenwidmungsplans 1997 und des Bebauungsplans der Landeshauptstadt Salzburg liegt nicht vor.

Es ist nicht zu prüfen, ob die Beschwerdeführerinnen durch die angefochtenen Erkenntnisse in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt wurden, weil sie eine derartige Rechtsverletzung nicht behauptet haben (vgl. etwa VfSlg 9447/1982, 14.299/1995). Es ist nicht zu prüfen, ob die Beschwerdeführerinnen durch die angefochtenen Erkenntnisse in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt wurden, weil sie eine derartige Rechtsverletzung nicht behauptet haben vergleiche etwa VfSlg 9447 aus 1982,, 14.299 aus 1995,).

2. Die Beschwerden sind daher abzuweisen.

3. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Bauplatzgenehmigung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2015:E1055.2015

Zuletzt aktualisiert am

12.04.2017

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