

TE Lvwg Beschluss 2026/5/7 LVwG 90.32-1916/2026

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.05.2026

Entscheidungsdatum

07.05.2026

Index

L80006 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Steiermark

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)

Norm

ROG Stmk 2010 §29

B-VG Art18

B-VG Art89 Abs2

B-VG Art135 Abs4

B-VG Art139 Abs1 Z1

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
-
1. B-VG Art. 89 heute
 2. B-VG Art. 89 gültig ab 01.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
 3. B-VG Art. 89 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 4. B-VG Art. 89 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 5. B-VG Art. 89 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
 6. B-VG Art. 89 gültig von 07.04.1964 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 59/1964
 7. B-VG Art. 89 gültig von 19.12.1945 bis 06.04.1964 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 8. B-VG Art. 89 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
-
1. B-VG Art. 135 heute
 2. B-VG Art. 135 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 3. B-VG Art. 135 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2008

4. B-VG Art. 135 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
5. B-VG Art. 135 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
6. B-VG Art. 135 gültig von 01.01.1965 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 212/1964
7. B-VG Art. 135 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1964 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
8. B-VG Art. 135 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 135 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
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

Text

Antragsteller: Landesverwaltungsgericht Steiermark
Salzamtsgasse 3, 8010 Graz

Antragsgegner: Stadtsenat der Stadt Graz

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark stellt im zur GZ: LVwG 50.32-164/2026 protokollierten Verfahren über die Beschwerde von A, geboren am ****, wohnhaft in K-Ort, vertreten durch B, RA, K-Ort, L-Platz, gegen den Bescheid des Stadtsenats der Stadt Graz vom 10.11.2025, GZ: A17-BAB-112418/2023/0048, eine baurechtliche Angelegenheit betreffend an den Verfassungsgerichtshof gemäß Art. 18 und Art. 89 Abs. 2 B-VG in Verbindung mit Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG im Art. 135 Abs. 4 B-VG sowie nach § 57 VfGG den Das Landesverwaltungsgericht Steiermark stellt im zur GZ: LVwG 50.32-164/2026 protokollierten Verfahren über die Beschwerde von A, geboren am ****, wohnhaft in K-Ort, vertreten durch B, RA, K-Ort, L-Platz, gegen den Bescheid des Stadtsenats der Stadt Graz vom 10.11.2025, GZ: A17-BAB-112418/2023/0048, eine baurechtliche Angelegenheit betreffend an den Verfassungsgerichtshof gemäß Artikel 18 und Artikel 89, Absatz 2, B-VG in Verbindung mit Artikel 139, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG im Artikel 135, Absatz 4, B-VG sowie nach Paragraph 57, VfGG den

A N T R A G,

der Verfassungsgerichtshof möge

§ 3 Abs. 1 und Abs. 3 (Aufschließungsgebiete) des 4.0 Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz iVm Anhang 1 zur Verordnung (Aufschließungserfordernisse Fassung 4.02), Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 04/2018, soweit damit die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG **** B-Ort, als Aufschließungsgebiet mit den im Anhang 1 definierten Aufschließungserfordernissen ausgewiesen wird, Paragraph 3, Absatz eins und Absatz 3, (Aufschließungsgebiete) des 4.0 Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz in Verbindung mit Anhang 1 zur Verordnung (Aufschließungserfordernisse Fassung 4.02), Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 04 aus 2018,, soweit damit die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG **** B-Ort, als Aufschließungsgebiet mit den im Anhang 1 definierten Aufschließungserfordernissen ausgewiesen wird,

als gesetzwidrig aufheben

in eventu

§ 3 Abs. 1 und Abs. 3 (Aufschließungsgebiete) des 4.0 Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz iVm Anhang 1 zur Verordnung (Aufschließungserfordernisse Fassung 4.02), Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 04/2018, soweit damit das Erschließungsgebiet Nr. **** als Aufschließungsgebiet mit den im Anhang 1 definierten Aufschließungserfordernissen ausgewiesen wird, Paragraph 3, Absatz eins und Absatz 3, (Aufschließungsgebiete) des

4.0 Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz in Verbindung mit Anhang 1 zur Verordnung (Aufschließungserfordernisse Fassung 4.02), Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 04 aus 2018,, soweit damit das Erschließungsgebiet Nr. **** als Aufschließungsgebiet mit den im Anhang 1 definierten Aufschließungserfordernissen ausgewiesen wird,

als gesetzwidrig aufheben.

1. ANTRAGSLEGITIMATION

Verwaltungsgerichte sind berechtigt, bei Bedenken bezüglich der Gesetzmäßigkeit von Verordnungen einen Antrag auf Prüfung dieser Verordnungen beim Verfassungsgerichtshof zu stellen. Dieser erkennt gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG auf Antrag eines Gerichtes über Gesetzwidrigkeiten von Verordnungen, wobei im vorliegenden Fall die nach der Geschäftsverteilung des VwG Steiermark zuständige Einzelrichterin zur Anfechtung befugt ist. Verwaltungsgerichte sind berechtigt, bei Bedenken bezüglich der , Gesetzmäßigkeit von Verordnungen einen Antrag auf Prüfung dieser, Verordnungen beim Verfassungsgerichtshof zu stellen. Dieser erkennt gemäß , Artikel 139, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG auf Antrag eines Gerichtes über Gesetzwidrigkeiten von Verordnungen, wobei im vorliegenden Fall die nach der Geschäftsverteilung des VwG Steiermark zuständige Einzelrichterin zur Anfechtung befugt ist.

2.

AUSGANGSLAGE

2.1.

Allgemeines

2.2.

Die vor dem VwG Steiermark beschwerdeführende Partei (Bf) ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG **** B-Ort. Im 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist diese Liegenschaft als „Bauland – Reines Wohngebiet/Aufschließungsgebiet“ ausgewiesen. Eine Bebauungsplanpflicht besteht für diese Liegenschaft nicht (Aufhebung durch den VfGH, kundgemacht in LGBL 52/2025). Die vor dem VwG Steiermark beschwerdeführende Partei (Bf) ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG **** B-Ort. Im 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist diese Liegenschaft als „Bauland – Reines Wohngebiet/Aufschließungsgebiet“ ausgewiesen. Eine Bebauungsplanpflicht besteht für diese Liegenschaft nicht (Aufhebung durch den VfGH, kundgemacht in Landesgesetzblatt 52 aus 2025,).

[Bild durch Evidenzbüro auf Grund von personenbezogenen Daten entfernt]

2.3.

Gemäß § 29 Abs. 1 StROG sind im Bauland nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit vollwertiges Bauland, Aufschließungsgebiete und Sanierungsgebiete auszuweisen. Gemäß Paragraph 29, Absatz eins, StROG sind im Bauland nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit vollwertiges Bauland, Aufschließungsgebiete und Sanierungsgebiete auszuweisen.

2.4.

Als vollwertiges Bauland dürfen gemäß § 29 Abs. 2 StROG Flächen festgelegt werden, die 1. eine Aufschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung aufweisen oder sich diese im Bau befindet, 2. die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung und dergleichen) unterliegen, wobei einschlägige Normen und Richtlinien heranzuziehen sind und 3. in denen keine Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind. Als vollwertiges Bauland dürfen gemäß Paragraph 29, Absatz 2, StROG Flächen festgelegt werden, die 1. eine Aufschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung aufweisen oder sich diese im Bau befindet, 2. die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung und dergleichen) unterliegen, wobei einschlägige Normen und Richtlinien heranzuziehen sind und 3. in denen keine

Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind.

2.5.

Vollwertiges Bauland liegt also dann vor, wenn Grundflächen ohne weitere zu setzende Maßnahmen bebaut werden können. Damit dies der Fall ist, müssen alle in

Z 1 bis 3 genannten Voraussetzungen gemeinsam (kumulativ) vorliegen

(vgl. Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, BauR Stmk, Steiermärkisches Baurecht Kommentar⁶, § 29 StROG). Hinsichtlich der (verkehrstechnischen) Erschließung eines Grundstückes genügt auch die Erschließung durch einen Privatweg. Es liegt jedoch im planerischen Gestaltungsspielraum der Gemeinde, die Erschließung von Wohnbauland durch öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen, um zB den Problemen im Zusammenhang mit der Schneeräumung oder der Müllbeseitigung zu begegnen

(vgl. VfSlg 19.173/2010). Im Hinblick auf die Abwasserreinigung fordert § 29 Abs. 2 Z 1 StROG „eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserreinigung“, nicht gefordert ist, dass eine entsprechende Abwasserreinigung auf dem Grundstück selbst vorgenommen wird (vgl. VwGH 27.01.2009, 2007/06/0117). Vollwertiges Bauland liegt also dann vor, wenn Grundflächen ohne weitere zu setzende Maßnahmen bebaut werden können. Damit dies der Fall ist, müssen alle in , Ziffer eins bis 3 genannten Voraussetzungen gemeinsam (kumulativ) vorliegen , vergleiche

Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, BauR Stmk, Steiermärkisches Baurecht Kommentar⁶, Paragraph 29, StROG).

Hinsichtlich der (verkehrstechnischen) Erschließung eines Grundstückes genügt auch die Erschließung durch einen Privatweg. Es liegt jedoch im planerischen Gestaltungsspielraum der Gemeinde, die Erschließung von Wohnbauland durch öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen, um zB den Problemen im Zusammenhang mit der Schneeräumung oder der Müllbeseitigung zu begegnen , vergleiche VfSlg 19.173 aus 2010,). Im Hinblick auf die Abwasserreinigung fordert Paragraph 29, Absatz 2, Ziffer eins, StROG „eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserreinigung“, nicht gefordert ist, dass eine entsprechende Abwasserreinigung auf dem Grundstück selbst vorgenommen wird vergleiche VwGH 27.01.2009, 2007/06/0117).

2.6.

Als Aufschließungsgebiete sind gemäß § 29 Abs. 3 StROG Flächen festzulegen, wenn 1. die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland nicht gegeben sind und deren Herstellung zu erwarten ist, 2. das öffentliche Interesse (wirtschaftliche und siedlungspolitische Interessen und dergleichen) der Verwendung als Bauland entgegensteht, 3. die Herstellung der Baulandvoraussetzungen über einen Bebauungsplan sicherzustellen ist oder 4. eine Grundumlegung oder Grenzänderung erforderlich ist. Die Gründe für die Festlegung sind im Wortlaut anzuführen Als

Aufschließungsgebiete sind gemäß Paragraph 29, Absatz 3, StROG Flächen festzulegen, wenn 1. die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland nicht gegeben sind und deren Herstellung zu erwarten ist, 2. das öffentliche Interesse (wirtschaftliche und siedlungspolitische Interessen und dergleichen) der Verwendung als Bauland entgegensteht, 3. die Herstellung der Baulandvoraussetzungen über einen Bebauungsplan sicherzustellen ist oder 4. eine Grundumlegung oder Grenzänderung erforderlich ist. Die Gründe für die Festlegung sind im Wortlaut anzuführen.

2.7.

Die Aufschließungsgebiete sind innerhalb des Baulandes gelegene, mangelhaft erschlossene (oder sonst mit Mängeln behaftete) Grundflächen. Sie sind zwar Bauland, jedoch als solches noch nicht nutzbar. Nur unbebaute Flächen können als Aufschließungsgebiet festgelegt werden. Die Festlegung von Gründen (einschließlich jener Faktoren, die die Ausweisung als vollwertiges Bauland verhindert haben und der notwendigen Erfordernisse) ist dahingehend entscheidend für das Aufschließungsgebiet, denn nur so kann später eine Ist-Analyse erfolgen, ob die Erfordernisse erfüllt sind, die zu einer Aufhebung führen können. Die Festlegung von Aufschließungsgebieten erscheint sinnvoll, doch soll damit nicht die Möglichkeit einer materiellen Enteignung ohne Entschädigung geschaffen werden (vgl. Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, BauR Stmk, Steiermärkisches Baurecht Kommentar⁶, § 29 StROG). Die Aufschließungsgebiete sind innerhalb des Baulandes gelegene, mangelhaft erschlossene (oder sonst mit Mängeln behaftete) Grundflächen. Sie sind zwar Bauland, jedoch als solches noch nicht nutzbar. Nur unbebaute Flächen können als Aufschließungsgebiet festgelegt werden. Die Festlegung von Gründen (einschließlich jener Faktoren, die die Ausweisung als vollwertiges Bauland verhindert haben und der notwendigen Erfordernisse) ist dahingehend entscheidend für das Aufschließungsgebiet, denn nur so kann später eine Ist-Analyse erfolgen, ob die Erfordernisse erfüllt sind, die zu einer Aufhebung führen können. Die Festlegung von Aufschließungsgebieten erscheint sinnvoll,

doch soll damit nicht die Möglichkeit einer materiellen Enteignung ohne Entschädigung geschaffen werden vergleiche Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, BauR Stmk, Steiermärkisches Baurecht Kommentar⁶, Paragraph 29, StROG).

2.8.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sind die Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet im Wortlaut der Widmungsregelung darzulegen, wobei die Gründe für diese Ausweisung einerseits und die für eine Behebung des Aufschließungsmangels für erforderlich gehaltenen Maßnahmen andererseits einer gesonderten Betrachtung unterzogen werden müssen (vgl. VwGH 11.02.1993, 92/06/0190). Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sind die Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet im Wortlaut der Widmungsregelung darzulegen, wobei die Gründe für diese Ausweisung einerseits und die für eine Behebung des Aufschließungsmangels für erforderlich gehaltenen Maßnahmen andererseits einer gesonderten Betrachtung unterzogen werden müssen vergleiche VwGH 11.02.1993, 92/06/0190).

2.9.

Nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse hat der Gemeinderat gemäß § 29 Abs. 3 StROG die Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet unter Anführung der Gründe für die Aufhebung zu beschließen. Dabei ist bei jedem der in Z 1 bis 4 genannten Gründe festzustellen, ob sie erfüllt sind und damit eine Aufhebung möglich ist und zwar auch dann, wenn ein Bebauungsplan erlassen wird (vgl. Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, BauR Stmk, Steiermärkisches Baurecht Kommentar⁶, § 29 StROG). Nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse hat der Gemeinderat gemäß , Paragraph 29, Absatz 3, StROG die Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet unter Anführung der Gründe für die Aufhebung zu beschließen. Dabei ist bei jedem der in Ziffer eins bis 4 genannten Gründe festzustellen, ob sie erfüllt sind und damit eine Aufhebung möglich ist und zwar auch dann, wenn ein Bebauungsplan erlassen wird vergleiche Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, BauR Stmk, Steiermärkisches Baurecht Kommentar⁶, Paragraph 29, StROG).

2.10.

Vor der Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet im Sinne des § 29 Abs. 3 StROG ist die Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden nach dem Steiermärkischen Baugesetz gemäß § 8 Abs. 4 StROG zulässig, wenn 1. die Bewilligungen der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen oder 2. die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist. Vor der Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet im Sinne des Paragraph 29, Absatz 3, StROG ist die Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden nach dem Steiermärkischen Baugesetz gemäß Paragraph 8, Absatz 4, StROG zulässig, wenn 1. die Bewilligungen der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen oder 2. die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist.

2.11.

Damit soll ermöglicht werden, dass eine Baubewilligung auch dann zu erteilen ist, wenn die Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen, die im Regelfall in der fehlenden Aufschließung liegen, mit dem Bauvorhaben zusammenfällt. Dabei müssen die Maßnahmen aber tatsächlich geeignet sein, die in den Z 1 und 2 vorgesehenen Kriterien zu erfüllen (vgl. LVwG Stmk. 21.07.2016, Zl. 50.14-3332/2015). Damit soll ermöglicht werden, dass eine Baubewilligung auch dann zu erteilen ist, wenn die Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen, die im Regelfall in der fehlenden Aufschließung liegen, mit dem Bauvorhaben zusammenfällt. Dabei müssen die Maßnahmen aber tatsächlich geeignet sein, die in den Ziffer eins und 2 vorgesehenen Kriterien zu erfüllen vergleiche LVwG Stmk. 21.07.2016, Zl. 50.14-3332/2015).

2.12.

Bei genauer Analyse des § 8 Abs. 4 StROG müsste man davon ausgehen, dass Bauvorhaben, die weder der Z 1 noch der Z 2 dienen, nicht bewilligt werden dürften, auch wenn die fehlenden Baulandvoraussetzungen für sie schon begrifflich nicht schlagend werden können (zB sind für eine Photovoltaikanlage innere Erschließung, Zufahrt, Kanal, Wasserversorgung nicht relevant). Da die Regelung primär den Sinn hat, unvereinbare Bauvorhaben zu verhindern, wird man sie wohl im Sinne einer sachlich gerechtfertigten Lösung interpretieren und solche Bauvorhaben zulassen müssen (vgl. Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, BauR Stmk, Steiermärkisches Baurecht Kommentar⁶, § 8 StROG). Bei genauer Analyse des Paragraph 8, Absatz 4, StROG müsste man davon ausgehen, dass Bauvorhaben, die weder der Ziffer eins, noch der Ziffer 2, dienen, nicht bewilligt werden dürften, auch wenn die fehlenden Baulandvoraussetzungen für sie schon begrifflich nicht schlagend werden können (zB sind für eine Photovoltaikanlage

innere Erschließung, Zufahrt, Kanal, Wasserversorgung nicht relevant). Da die Regelung primär den Sinn hat, unvereinbare Bauvorhaben zu verhindern, wird man sie wohl im Sinne einer sachlich gerechtfertigten Lösung interpretieren und solche Bauvorhaben zulassen müssen vergleiche Schwarzbeck/Freiburger/Scharfe, BauR Stmk, Steiermärkisches Baurecht Kommentar⁶, Paragraph 8, StROG).

2.13.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass als vollwertiges Bauland Flächen festgelegt werden dürfen, die erschlossen (Verkehr, Wasserversorgung usw.) sind und eine geeignete Abwasserentsorgung aufweisen. Zudem dürfen sie keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung unterliegen. Weiters dürfen keine Maßnahmen im Hinblick auf die Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sein. Sind die zuvor genannten Voraussetzungen nicht gegeben oder stehen öffentliche Interessen der Verwendung als Bauland entgegen oder ist die Herstellung der Baulandvoraussetzungen über einen Bebauungsplan sicherzustellen oder ist eine Grundumlegung oder Grenzänderung erforderlich, dann sind Flächen als Aufschließungsgebiet festzulegen.

2.14.

Gesetzlich nicht geregelt sind die konkret zu setzenden Maßnahmen, also die Aufschließungserfordernisse, die zur Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet führen können. Diese ergeben sich indirekt aus den im Gesetz determinierten Gründen gemäß § 29 Abs. 3 StROG. Fehlt es beispielsweise an der verkehrstechnischen Erschließung des Grundstückes iSd § 29 Abs. 3 iVm

§ 29 Abs. 2 Z 1 StROG, was einen Grund für die Ausweisung als Bauland – Aufschließungsgebiet darstellt, so liegt das Aufschließungserfordernis in der Herstellung einer geeigneten Zufahrtsstraße. Liegt der Grund für die Ausweisung als Bauland – Aufschließungsgebiet darin, dass die Aufschließung über einen Bebauungsplan sicherzustellen ist, so liegt das Aufschließungserfordernis in der Erlassung eines Bebauungsplanes. Die einzelnen Aufschließungserfordernisse, also die zu setzenden Maßnahmen, ergeben sich daher aus dem jeweiligen Grund für die Ausweisung als Bauland – Aufschließungsgebiet. Im Lichte der bereits zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist es daher geboten, sowohl die Gründe für die Ausweisung einerseits und die für eine Behebung des Aufschließungsmangels für erforderlich gehaltenen Maßnahmen andererseits in der bezug habenden VO darzustellen (siehe 2.8.). Gesetzlich nicht geregelt sind die konkret zu setzenden Maßnahmen, also die Aufschließungserfordernisse, die zur Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet führen können. Diese ergeben sich indirekt aus den im Gesetz determinierten Gründen gemäß Paragraph 29, Absatz 3, StROG. Fehlt es beispielsweise an der verkehrstechnischen Erschließung des Grundstückes iSd Paragraph 29, Absatz 3, in Verbindung mit , Paragraph 29, Absatz 2, Ziffer eins, StROG, was einen Grund für die Ausweisung als Bauland – Aufschließungsgebiet darstellt, so liegt das Aufschließungserfordernis in der Herstellung einer geeigneten Zufahrtsstraße. Liegt der Grund für die Ausweisung als Bauland – Aufschließungsgebiet darin, dass die Aufschließung über einen Bebauungsplan sicherzustellen ist, so liegt das Aufschließungserfordernis in der Erlassung eines Bebauungsplanes. Die einzelnen Aufschließungserfordernisse, also die zu setzenden Maßnahmen, ergeben sich daher aus dem jeweiligen Grund für die Ausweisung als Bauland – Aufschließungsgebiet. Im Lichte der bereits zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist es daher geboten, sowohl die Gründe für die Ausweisung einerseits und die für eine Behebung des Aufschließungsmangels für erforderlich gehaltenen Maßnahmen andererseits in der bezug habenden VO darzustellen (siehe 2.8.).

2.15.

Regelwerke auf Gemeindeebene

2.16.

Die VO „4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz“ (Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 04/2018) besteht gemäß § 1 aus dem Verordnungswortlaut, der graphischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und den zur Verordnung gehörenden Deckplänen. Dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist der Erläuterungsbericht mit diversen Kartendarstellungen angeschlossen. Anhang 1 zu

§ 3 bildet einen Bestandteil der Verordnung. Die VO „4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz“ (Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 04 aus 2018,) besteht gemäß Paragraph eins, aus dem Verordnungswortlaut, der graphischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und den zur Verordnung gehörenden Deckplänen. Dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist der Erläuterungsbericht mit diversen Kartendarstellungen angeschlossen. Anhang 1 zu , Paragraph 3, bildet einen Bestandteil der Verordnung.

2.17.

Im § 3 der VO werden die „Aufschließungsgebiete“ normiert. Im Paragraph 3, der VO werden die „Aufschließungsgebiete“ normiert.

§ 3 Abs. 1 lautet wie folgt: Paragraph 3, Absatz eins, lautet wie folgt:

„§ 3 AUFSCHLIESSUNGSGEBIETE

(1) Für die Festlegung von Aufschließungsgebieten gemäß § 29 Abs. 1 Z 2 StROG 2010 sind folgende Gründe gemäß § 29 Abs. 3 Z 1 – 4 maßgebend und werden Aufschließungserfordernisse definiert: (1) Für die Festlegung von Aufschließungsgebieten gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 2, StROG 2010 sind folgende Gründe gemäß Paragraph 29, Absatz 3, Ziffer eins, – 4 maßgebend und werden Aufschließungserfordernisse definiert:

1.

Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr).

2.

Anschluss an einen öffentlichen Verkehr mit städtischer Bedienqualität

3.

Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

4.

Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität

5.

Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

6.

Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben

7.

Bebauungsplanpflicht; geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild;

8.

Schaffung einer zusammenhängenden, siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20 % der Fläche des Aufschließungsgebietes

9.

Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserbeseitigung

10.

Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer

11.

Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial

12.

Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung).“

§ 3 Abs. 3 lautet wie folgt: Paragraph 3, Absatz 3, lautet wie folgt:

„Die gebietsbezogenen Gründe für die Festlegung des jeweiligen Aufschließungsgebietes sind dem Anhang 1 zu § 3 zu entnehmen, der einen Bestandteil der Verordnung bildet.“ „Die gebietsbezogenen Gründe für die Festlegung des jeweiligen Aufschließungsgebietes sind dem Anhang 1 zu Paragraph 3, zu entnehmen, der einen Bestandteil der Verordnung bildet“.

2.18.

Der zuvor genannte Anhang 1 zur Verordnung (in der Folge: Anhang 1) wird wie folgt erläutert (siehe Erläuterungsbericht, Seite 122): „Die gebietsbezogenen Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet sind im

Anhang 1 zum Verordnungswortlaut aufgelistet. Die Nummerierung der Aufschließungsgebiete erfolgt nach Bezirk (römische Ziffer) und Durchnummerierung pro Bezirk. Die Abgrenzung der jeweiligen Aufschließungsgebiete und die Nummerierung sind dem Planwerk des 4.0 Flächenwidmungsplans zu entnehmen. In der Auflistung im Anhang 1 ist jeweils ein Suchgrundstück mit Katastergemeinde und Grundstücksnummer eingetragen, um das Auffinden des konkreten Aufschließungsgebietes im Planwerk zu erleichtern.“

2.19.

Im Anhang 1 findet man das „Suchgrundstück“ mit der GStNr. ****, KG B-Ort, welches im Eigentum des Bf steht. Durch das Auffinden dieses „Suchgrundstücks“ ist es möglich, das als „Nr“ ausgewiesene Aufschließungsgebiet ausfindig zu machen. Im Gegenstandsfall ist das Aufschließungsgebiet mit der Nr. **** maßgeblich (siehe Seite 10 und 11 des Anhanges 1). Im Anhang 1 findet man das „Suchgrundstück“ mit der GStNr. ****, KG B-Ort, welches im Eigentum des Bf steht. Durch das Auffinden dieses „Suchgrundstücks“ ist es möglich, das als „Nr“ ausgewiesene Aufschließungsgebiet ausfindig zu machen. Im Gegenstandsfall ist das Aufschließungsgebiet mit der , Nr. **** maßgeblich (siehe Seite 10 und 11 des Anhanges 1).

2.20.

Das Aufschließungsgebiet Nr. **** umfasst, der graphischen Darstellung folgend, nachstehende Liegenschaften: GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. **** und GStNr. ****, KG B-Ort.

2.21.

Für dieses Aufschließungsgebiet sind die Aufschließungserfordernisse 1, 3, 5, 6, 7, 10 und 12 normiert. Diese Zahlen müssen den im § 3 Abs. 1 dargestellten Aufschließungserfordernissen zugeordnet werden. Für das Aufschließungsgebiet

Nr. **** ergeben sich – in dessen Gesamtheit – daher folgende Aufschließungserfordernisse (Anm: Zahl **** gilt für das GStNr. **** nicht mehr): Für dieses Aufschließungsgebiet sind die Aufschließungserfordernisse 1, 3, 5, 6, 7, 10 und 12 normiert. Diese Zahlen müssen den im Paragraph 3, Absatz eins, dargestellten Aufschließungserfordernissen zugeordnet werden. Für das Aufschließungsgebiet , Nr. **** ergeben sich – in dessen Gesamtheit – daher folgende Aufschließungserfordernisse Anmerkung, Zahl **** gilt für das GStNr. **** nicht mehr):

Zahl 1: Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr).

Zahl 3: innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur); Zur Aufhebung dieses Aufschließungserfordernisses ist die Erstellung eines Erschließungskonzeptes für das gesamte Aufschließungsgebiet erforderlich.

Zahl 5: öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

Zahl 6: Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben;

Zahl 7: Bebauungsplanpflicht; geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild;

Zahl 10: geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer; Zur Aufhebung dieses Aufschließungserfordernisses ist die Erstellung eines entsprechenden Maßnahmenkonzeptes erforderlich;

Zahl 12: Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung“).

2.22.

Im Erläuterungsbericht werden die einzelnen aufgelisteten Aufschließungserfordernisse allgemein beschrieben. In wessen Zuständigkeit die Erfüllung der seitens des VO-Gebers normierten Aufschließungserfordernisse fällt, wird nicht erläutert.

3. ADMINISTRATIVVERFAHREN/VERWALTUNGSGERICHTLICHES VERFAHREN:

3.1.

Der Bf hat mit Ansuchen vom 05.07.2023 die Baubewilligung für die Errichtung eines Naturteichs mit Nebengebäuden, Geländeänderungen sowie die Errichtung von Flugdächern mit PV-Modulen auf der Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, angesucht.

3.2.

Mit Bescheid der belangten Behörde (bB) vom 06.12.2023 wurde das Bauansuchen mangels Vorliegens eines Bebauungsplanes abgewiesen.

3.3.

Gegen diesen Bescheid erhob der Bf eine Bescheidbeschwerde an das VwG Steiermark.

3.4.

Aufgrund eines Verordnungsprüfungsantrages des VwG Steiermark hob der VfGH mit Erkenntnis vom 06.06.2025 zu G 174/2024-21, V 110/2024-21 die Bebauungsplanpflicht für die Liegenschaften mit der GStNr. **** sowie ****, KG B-Ort, auf. Aufgrund eines Verordnungsprüfungsantrages des VwG Steiermark hob der VfGH mit Erkenntnis vom 06.06.2025 zu G 174/2024-21, römisch fünf 110/2024-21 die Bebauungsplanpflicht für die Liegenschaften mit der GStNr. **** sowie ****, KG B-Ort, auf.

3.5.

Mit Beschluss des VwG Steiermark vom 16.07.2025 wurde der Bescheid der bB vom 06.12.2023 gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverwiesen. Mit Beschluss des VwG Steiermark vom 16.07.2025 wurde der Bescheid der bB vom 06.12.2023 gemäß Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverwiesen.

3.6.

Mit Bescheid der bB vom 10.11.2025 wurde das Bauansuchen erneut abgewiesen, da der Bauplatz gemäß § 3 Abs. 1 der VO 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz als Aufschließungsgebiet gewidmet sei. Da die Voraussetzungen zur Erteilung einer Baubewilligung gemäß § 8 Abs. 4 Stmk. ROG nicht vorliegen würden, da der Bf die Aufschließungserfordernisse im Ergebnis nicht erfüllt habe, könne die Baubewilligung nicht erteilt werden. Mit Bescheid der bB vom 10.11.2025 wurde das Bauansuchen erneut abgewiesen, da der Bauplatz gemäß Paragraph 3, Absatz eins, der VO 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz als Aufschließungsgebiet gewidmet sei. Da die Voraussetzungen zur Erteilung einer Baubewilligung gemäß Paragraph 8, Absatz 4, Stmk. ROG nicht vorliegen würden, da der Bf die Aufschließungserfordernisse im Ergebnis nicht erfüllt habe, könne die Baubewilligung nicht erteilt werden.

3.7.

Gegen diesen Bescheid erhob der Bf eine Bescheidbeschwerde an das VwG Steiermark und legte zusammengefasst dar, dass die bB erneut kein Ermittlungsverfahren durchgeführt habe, insbesondere habe die bB nicht geprüft, ob die Aufschließungserfordernisse zum maßgeblichen Zeitpunkt bereits erfüllt waren und damit die Ausnahmebestimmung des § 8 Abs. 4 Stmk. ROG zur Anwendung gelangt wäre. Die von der bB genannten Aufschließungserfordernisse seien bereits erfüllt bzw. nicht erfüllbar. Damit erweise sich die Annahme der bB, die Aufschließungserfordernisse seien (noch) nicht erfüllt, als rechtsirrig. Gegen diesen Bescheid erhob der Bf eine Bescheidbeschwerde an das VwG Steiermark und legte zusammengefasst dar, dass die bB erneut kein Ermittlungsverfahren durchgeführt habe, insbesondere habe die bB nicht geprüft, ob die Aufschließungserfordernisse zum maßgeblichen Zeitpunkt bereits erfüllt waren und damit die Ausnahmebestimmung des Paragraph 8, Absatz 4, Stmk. ROG zur Anwendung gelangt wäre. Die von der bB genannten Aufschließungserfordernisse seien bereits erfüllt bzw. nicht erfüllbar. Damit erweise sich die Annahme der bB, die Aufschließungserfordernisse seien (noch) nicht erfüllt, als rechtsirrig.

3.8.

Mit hg. Erledigung vom 04.03.2026 hat das VwG Steiermark bei der bB den Verordnungsakt betreffend die Festlegung der Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, als Bauland – Aufschließungsgebiet angefordert.

3.9.

Mit Erledigung vom 16.03.2026 wurde der „Verordnungsakt“ betreffend die Festlegung der Aufschließungserfordernisse für die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, von der bB in Vorlage gebracht.

3.10.

Dieser „Verordnungsakt“ wird von einer Erledigung des Stadtplanungsamtes der Stadt Graz vom 12.03.2026 begleitet, in welcher darauf hingewiesen wird, dass der Verordnungsakt des 4.0 Flächenwidmungsplanes das gesamte Stadtgebiet betreffe und in seiner Gesamtheit sehr umfangreich und in der Sache nur sehr partiell auf das Grundstück ****, KG B-Ort, bezogen Festlegungen treffe. Das Stadtplanungsamt erlaube sich daher, dem VwG Steiermark eine „Zusammenstellung von Unterlagen“ in Vorlage zu bringen, welche die Chronologie des Planungsprozesses allgemein und die im konkreten Bereich relevanten Entstehungsschritte zu Aufschließungsgebiet Nr. **** dokumentieren würden.

3.11.

Die „Zusammenstellung von Unterlagen“ umfasst folgenden Inhalt:

o

Broschüre zum 4.0 Flächenwidmungsplan idF 4.02 bestehend aus Verordnung, Erläuterungen und Anhang 1 Broschüre zum 4.0 Flächenwidmungsplan in der Fassung 4.02 bestehend aus Verordnung, Erläuterungen und Anhang 1

o

Auszug Kundmachung im Amtsblatt der Stadt Graz 4.0 Flächenwidmungsplan

o

Landesgesetzblatt 52/2025 zur Aufhebung der Bebauungsplanpflicht für GStNr. **** und **** durch den Verfassungsgerichtshof Landesgesetzblatt 52 aus 2025, zur Aufhebung der Bebauungsplanpflicht für GStNr. **** und **** durch den Verfassungsgerichtshof

o

Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan idgF (Verordnung)

o

Ausschnitt 4.0 FWP Deckplan 1 idgF, Bebauungsplanzonierungsplan (Verordnung)

o

Ausschnitt 4.0 FWP Deckplan 2 idgF, Beschränkungszone f.d. Raumheizung (Verordnung)

o

Ausschnitt 4.0 FWP Deckplan 3 idgF, Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Verordnung)

o

Ausschnitt 4.0 FWP Deckplan 4, idgF, Baulandmobilisierungsplan (Verordnung)

o

Legenden zu diesen Verordnungsebenen

o

Ausschnitt 4.0 FWP, Karte 2A Verkehrslärmkataster Straße/Nacht (Teil der Erläuterung)

o

Ausschnitt 4.0 FWP, Karte 6 Nutzungsbeschränkungen (Teil der Erläuterung)

o

Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan, 1. Auflage 2015

o

Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan, 2. Auflage 2016

o

Zu Aufschließungsgebiet **** eingegangene Einwendungen aus 1. und 2. Auflage samt Einwendungserledigungen und Zustellnachweisen

o

Ausschnitt 3.0 Flächenwidmungsplan

o

Ausschnitt 3.0 Flächenwidmungsplan, Deckplan 1, Bebauungsplanpflicht

o

Ausschnitt 3.0 Flächenwidmungsplan, Deckplan 3, Hochwasser

o

Broschüre zum 3.0 Flächenwidmungsplan

4. PRÄJUDIZIALITÄT

4.1.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs ist der Gerichtshof nicht berechtigt, durch seine Präjudizialitätsentscheidung das antragstellende Gericht an eine bestimmte Rechtsauslegung zu binden, weil er damit indirekt der Entscheidung dieses Gerichtes in der Hauptsache vorgreifen würde. In diesem Sinn dürfe der Verfassungsgerichtshof einen Antrag auf Gesetzes- oder Verordnungsprüfung nur dann wegen mangelnder Präjudizialität zurückweisen, wenn es offenkundig unrichtig (denkumöglich) sei, dass die – angefochtene – generelle Norm eine Voraussetzung der Entscheidung des antragstellenden Gerichtes im Anlassfall bildet (vgl. etwa VfSlg. 10.640/1985, 12.189/1989, 15.237/1998, 16.245/2001 und 16.927/2003). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs ist der Gerichtshof nicht berechtigt, durch seine Präjudizialitätsentscheidung das antragstellende Gericht an eine bestimmte Rechtsauslegung zu binden, weil er damit indirekt der Entscheidung dieses Gerichtes in der Hauptsache vorgreifen würde. In diesem Sinn dürfe der Verfassungsgerichtshof einen Antrag auf Gesetzes- oder Verordnungsprüfung nur dann wegen mangelnder Präjudizialität zurückweisen, wenn es offenkundig unrichtig (denkumöglich) sei, dass die – angefochtene – generelle Norm eine Voraussetzung der Entscheidung des antragstellenden Gerichtes im Anlassfall bildet vergleiche etwa VfSlg. 10.640 aus 1985,, 12.189 aus 1989,, 15.237 aus 1998,, 16.245 aus 2001, und 16.927 aus 2003,).

4.2.

Der im vorliegenden Fall angefochtene Bescheid stützt sich zur Begründung der Abweisung des Bauansuchens auf die im 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz iVm Anhang 1 (Aufschließungserfordernisse) des 4.0 Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Graz festgelegte Widmung als Bauland - Aufschließungsgebiet für die den Gegenstand des Antrages bildende Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG **** B-Ort. Folglich hat auch das VWG Steiermark bei der Entscheidung über die fristgerechte und auch sonst zulässige Beschwerde gegen die Abweisung des Bauansuchens, § 3 Abs. 1 des 4.0 Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Graz, der der normative Kern der Aufschließungsgebiete ist, sowie § 3 Abs. 3 des 4.0 Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Graz, welcher auf Anhang 1, der die in Rede stehende Liegenschaft als Bauland - Aufschließungsgebiet mit den jeweiligen Aufschließungserfordernissen definiert, insoweit anzuwenden, als sich diese Bestimmungen auf die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG **** B-Ort, bezieht. Der im vorliegenden Fall angefochtene Bescheid stützt sich zur Begründung der Abweisung des Bauansuchens auf die im 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz in Verbindung mit Anhang 1 (Aufschließungserfordernisse) des 4.0 Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Graz festgelegte Widmung als Bauland - Aufschließungsgebiet für die den Gegenstand des Antrages bildende Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG **** B-Ort. Folglich hat auch das VWG Steiermark bei der Entscheidung über die fristgerechte und auch sonst zulässige Beschwerde gegen die Abweisung des Bauansuchens, Paragraph 3, Absatz eins, des 4.0 Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Graz, der der normative Kern der Aufschließungsgebiete ist, sowie Paragraph 3, Absatz 3, des 4.0 Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Graz, welcher auf Anhang 1, der die in Rede stehende Liegenschaft als Bauland - Aufschließungsgebiet mit den jeweiligen Aufschließungserfordernissen definiert, insoweit anzuwenden, als sich diese Bestimmungen auf die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG **** B-Ort, bezieht.

5. ANFECHTUNGSUMFANG

5.1.

Ein von Amts wegen oder auf Antrag eines Gerichtes eingeleitetes Normprüfungsverfahren dient der Herstellung einer verfassungsrechtlich einwandfreien Rechtsgrundlage für das Anlassverfahren (vgl. VfSlg. 11.506/1987; 13.701/1994). Die Grenzen der Aufhebung sind im Normprüfungsverfahren dabei so zu ziehen, dass der verbleibende Normteil einerseits nicht einen völlig veränderten Inhalt bekommt und dass andererseits die mit der aufzuhebenden Normstelle untrennbar zusammenhängenden Bestimmungen auch erfasst werden (VfSlg 13.965/1994 mwN; 16.542/2002; 16.911/2003). Dieser Grundposition folgend hat der Verfassungsgerichtshof die Rechtsauffassung entwickelt, dass im Normprüfungsverfahren der Anfechtungsumfang der in Prüfung gezogenen Norm bei sonstiger Unzulässigkeit des Prüfungsantrages nicht zu eng gewählt werden darf (vgl. VfSlg. 16.212/2001; 16.365/2001; 18.142/2007; 19.496/2011; 20.154/2017). Das antragstellende Gericht hat all jene Normen anzufechten, die für das anfechtende Gericht präjudiziell sind und vor dem Hintergrund der Bedenken für die Beurteilung der allfälligen Verfassungswidrigkeit der Rechtslage eine untrennbare Einheit bilden. Es ist dann Sache des Verfassungsgerichtshofes, darüber zu befinden, auf

welche Weise eine solche Gesetzes- bzw. Verfassungswidrigkeit – sollte der Verfassungsgerichtshof die Auffassung des antragstellenden Gerichtes teilen – beseitigt werden kann (VfSlg 16.756/2002; 19.496/2011; 19.684/2012; 19.903/2014; VfGH 10.03.2015, G 201/2014; weiters mwN VfGH 28.02.2023, V 192/2022-9 ua sowie 29.11.2022, G 361/2021 mwN). Ein von Amts wegen oder auf Antrag eines Gerichtes eingeleitetes Normprüfungsverfahren dient der Herstellung einer verfassungsrechtlich einwandfreien Rechtsgrundlage für das Anlassverfahren vergleiche VfSlg. 11.506 aus 1987;; 13.701 aus 1994,). Die Grenzen der Aufhebung sind im Normprüfungsverfahren dabei so zu ziehen, dass der verbleibende Normteil einerseits nicht einen völlig veränderten Inhalt bekommt und dass andererseits die mit der aufzuhebenden Normstelle untrennbar zusammenhängenden Bestimmungen auch erfasst werden (VfSlg 13.965 aus 1994, mwN; 16.542 aus 2002;; 16.911 aus 2003,). Dieser Grundposition folgend hat der Verfassungsgerichtshof die Rechtsauffassung entwickelt, dass im Normprüfungsverfahren der Anfechtungsumfang der in Prüfung gezogenen Norm bei sonstiger Unzulässigkeit des Prüfungsantrages nicht zu eng gewählt werden darf vergleiche VfSlg. 16.212 aus 2001;; 16.365 aus 2001;; 18.142 aus 2007;; 19.496 aus 2011;; 20.154 aus 2017,). Das antragstellende Gericht hat all jene Normen anzufechten, die für das anfechtende Gericht präjudiziell sind und vor dem Hintergrund der Bedenken für die Beurteilung der allfälligen Verfassungswidrigkeit der Rechtslage eine untrennbare Einheit bilden. Es ist dann Sache des Verfassungsgerichtshofes, darüber zu befinden, auf welche Weise eine solche Gesetzes- bzw. Verfassungswidrigkeit – sollte der Verfassungsgerichtshof die Auffassung des antragstellenden Gerichtes teilen – beseitigt werden kann (VfSlg 16.756 aus 2002;; 19.496 aus 2011;; 19.684 aus 2012;; 19.903 aus 2014;; VfGH 10.03.2015, G 201 aus 2014;; weiters mwN VfGH 28.02.2023, römisch fünf 192/2022-9 ua sowie 29.11.2022, G 361 aus 2021, mwN).

5.2.

Das Aufschließungsgebiet Nr. ****, welches die Liegenschaft****, KG B-Ort umfasst, wird durch den Anhang 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes der Stadt Graz definiert und somit effektuiert. Anhang 1 steht in untrennbarem Zusammenhang mit § 3 Abs. 1 und Abs. 3 des 4.0 Flächenwidmungsplans, welcher die Liegenschaft ****, KG B-Ort in der graphischen Darstellung als Aufschließungsgebiet (Legende: helles orange mit dunkler oranger Umrandung) ausweist. Der Hauptantrag umfasst daher sowohl die Bestimmung des § 3 Abs. 1 und Abs. 3 des Flächenwidmungsplanes 4.0, als auch den Anhang 1 („Aufschließungserfordernisse“) des Flächenwidmungsplanes 4.0, soweit damit die Liegenschaft mit der GStNr. **** betroffen ist. Das Aufschließungsgebiet Nr. ****, welches die Liegenschaft ****, KG B-Ort umfasst, wird durch den Anhang 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes der Stadt Graz definiert und somit effektuiert. Anhang 1 steht in untrennbarem Zusammenhang mit Paragraph 3, Absatz eins und Absatz 3, des 4.0 Flächenwidmungsplans, welcher die Liegenschaft ****, KG B-Ort in der graphischen Darstellung als Aufschließungsgebiet (Legende: helles orange mit dunkler oranger Umrandung) ausweist. Der Hauptantrag umfasst daher sowohl die Bestimmung des Paragraph 3, Absatz eins und Absatz 3, des Flächenwidmungsplanes 4.0, als auch den Anhang 1 („Aufschließungserfordernisse“) des Flächenwidmungsplanes 4.0, soweit damit die Liegenschaft mit der GStNr. **** betroffen ist.

5.3.

Der Eventualantrag wird für den Fall gestellt, dass der Verfassungsgerichtshof das gesamte in Anhang 1 ausgewiesene Erschließungsgebiet Nr. **** als eine Einheit sieht und die Liegenschaft mit der GStNr. **** nicht als trennbar innerhalb dieses Erschließungsgebietes qualifiziert.

5.4.

Wie nachfolgend näher dargelegt, ist aus der Sicht des antragstellenden Gerichts hinsichtlich der angefochtenen Verordnung und deren Anhang 1 von keiner hinreichenden Grundlagenforschung bzw. Ermittlungen sowie einer Überschreitung der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage auszugehen, die im Ergebnis das subjektive Recht auf die Unverletzlichkeit des Eigentums berührt, sodass § 3 Abs. 1 und Abs. 3 der VO samt Anhang 1, soweit sie die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort bzw. das Erschließungsgebiet Nr. **** betreffen, aufzuheben sind. Wie nachfolgend näher dargelegt, ist aus der Sicht des antragstellenden Gerichts hinsichtlich der angefochtenen Verordnung und deren Anhang 1 von keiner hinreichenden Grundlagenforschung bzw. Ermittlungen sowie einer Überschreitung der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage auszugehen, die im Ergebnis das subjektive Recht auf die Unverletzlichkeit des Eigentums berührt, sodass Paragraph 3, Absatz eins und Absatz 3, der VO samt Anhang 1, soweit sie die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort bzw. das Erschließungsgebiet Nr. **** betreffen, aufzuheben sind.

6. BEDENKEN

Fehlende Grundlagenforschung – Legalitätsprinzip:

6.1.

Nach ständiger Judikatur des Verfassungsgerichtshofes ist als Verordnung jede nicht in Gesetzesform gekleidete, von einer Verwaltungsbehörde im Bereich der Hoheitsverwaltung erlassene generelle außenwirksame Rechtsnorm zu betrachten (Grabenwarter/Holoubek, Verfassungsrecht – Allgemeines Verwaltungsrecht³ (2016) Rz 955 mit Verweis auf VfSlg 19.227/2010, Austro Control). Nach ständiger Judikatur des Verfassungsgerichtshofes ist als Verordnung jede nicht in Gesetzesform gekleidete, von einer Verwaltungsbehörde im Bereich der Hoheitsverwaltung erlassene generelle außenwirksame Rechtsnorm zu betrachten (Grabenwarter/Holoubek, Verfassungsrecht – Allgemeines Verwaltungsrecht³ (2016) Rz 955 mit Verweis auf VfSlg 19.227 aus 2010,, Austro Control).

6.2.

Verordnungen sind grundsätzlich von der Verwaltung gesetzte und mit allgemeiner Verbindlichkeit ausgestattete Normen (vgl. ua Öhlinger/Eberhard, Verfassungsrecht¹¹ (2016) Rz 81), welche vor dem Hintergrund des in Art. 18 Abs. 1 B-VG festgelegten Legalitätsprinzips gemäß der in Art. 18 Abs. 2 B-VG enthaltenen ausdrücklichen Anordnung ausschließlich aufgrund der Gesetze erlassen werden können (Grabenwarter/Holoubek, aaO Rz 763 ff). Verordnungen sind grundsätzlich von der Verwaltung gesetzte und mit allgemeiner Verbindlichkeit ausgestattete Normen vergleiche ua Öhlinger/Eberhard, Verfassungsrecht¹¹ (2016) Rz 81), welche vor dem Hintergrund des in Artikel 18, Absatz eins, B-VG festgelegten Legalitätsprinzips gemäß der in Artikel 18, Absatz 2, B-VG enthaltenen ausdrücklichen Anordnung ausschließlich aufgrund der Gesetze erlassen werden können (Grabenwarter/Holoubek, aaO Rz 763 ff).

6.3.

Es entspringt nun nicht zuletzt dem in Art. 18 Abs. 1 B-VG normierten Legalitätsprinzip, dass Bestandteil des Erzeugungsverfahrens einer jeden Verordnung ein zugrundeliegendes Ermittlungsverfahren zu sein hat (ausführlich schon Aichleiter, Österr Verordnungsrecht II (1988) 737 ff; mwN Primosch, Verordnungsgebung und die Welt der Tatsachen, ecolex 2017, 609). Es entspringt nun nicht zuletzt dem in Artikel 18, Absatz eins, B-VG normierten Legalitätsprinzip, dass Bestandteil des Erzeugungsverfahrens einer jeden Verordnung ein zugrundeliegendes Ermittlungsverfahren zu sein hat (ausführlich schon Aichleiter, Österr Verordnungsrecht römisch zwei (1988) 737 ff; mwN Primosch, Verordnungsgebung und die Welt der Tatsachen, ecolex 2017, 609).

6.4.

Der Verordnungsgeber hat also grundsätzlich von Amts wegen jene Sachverhaltselemente zu ermitteln, die nach Maßstab und Leitlinie der zu vollziehenden generellen Rechtsvorschriften – zumeist Gesetze – für die Verordnungserlassung erheblich sind (Primosch, aaO 609). Es ist daher von der grundsätzlichen Verpflichtung einer Behörde auszugehen, eine umfassende Prüfung vorzunehmen, ob die Voraussetzungen für die Erlassung einer Verordnung gegeben sind und ist dies im Verordnungsakt zu dokumentieren. In Beachtung der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes müssen die Erhebungen jedenfalls ausreichend sein, um eine Überprüfung der Gesetzmäßigkeit der Verordnung zu gewährleisten (vgl. ua VfGH 15.03.2017, V 162/2015). Der Verordnungsgeber hat also grundsätzlich von Amts wegen jene Sachverhaltselemente zu ermitteln, die nach Maßstab und Leitlinie der zu vollziehenden generellen Rechtsvorschriften – zumeist Gesetze – für die Verordnungserlassung erheblich sind (Primosch, aaO 609). Es ist daher von der grundsätzlichen Verpflichtung einer Behörde auszugehen, eine umfassende Prüfung vorzunehmen, ob die Voraussetzungen für die Erlassung einer Verordnung gegeben sind und ist dies im Verordnungsakt zu dokumentieren. In Beachtung der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes müssen die Erhebungen jedenfalls ausreichend sein, um eine Überprüfung der Gesetzmäßigkeit der Verordnung zu gewährleisten vergleiche ua VfGH 15.03.2017, römisch fünf 162 aus 2015,).

6.5.

Vor dem Hintergrund dieser Darlegungen und in Berücksichtigung der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes ist ganz allgemein und für sämtliche Rechtsmaterien zu beachten, dass nicht nur vor der Erlassung von Bescheiden, welche individuelle Akte der Verwaltung darstellen, sondern auch vor der Erlassung von Verordnungen als allgemeine generelle hoheitliche Akte der Vollziehung ordentliche Ermittlungen durchzuführen sind. Es ist nachvollziehbar zu dokumentieren, welche Überlegungen vor Verordnungserlassung angestellt wurden. Diese sind darzustellen, außerdem sind Einwendungen und Änderungen im Begutachtungsverfahren bzw. im Erlassungsverfahren zu dokumentieren, welche es nicht zuletzt im Falle von Durchführungsverordnungen gemäß Art. 18 Abs. 2 B-VG ermöglichen, zu überprüfen und nachzuvollziehen, ob dem Gesetz entsprochen und Genüge getan wurde. Vor dem Hintergrund dieser Darlegungen und in Berücksichtigung der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes ist ganz

allgemein und für sämtliche Rechtsmaterien zu beachten, dass nicht nur vor der Erlassung von Bescheiden, welche individuelle Akte der Verwaltung darstellen, sondern auch vor der Erlassung von Verordnungen als allgemeine generelle hoheitliche Akte der Vollziehung ordentliche Ermittlungen durchzuführen sind. Es ist nachvollziehbar zu dokumentieren, welche Überlegungen vor Verordnungserlassung angestellt wurden. Diese sind darzustellen, außerdem sind Einwendungen und Änderungen im Begutachtungsverfahren bzw. im Erlassungsverfahren zu dokumentieren, welche es nicht zuletzt im Falle von Durchführungsverordnungen gemäß Artikel 18, Absatz 2, B-VG ermöglichen, zu überprüfen und nachzuvollziehen, ob dem Gesetz entsprochen und Genüge getan wurde.

6.6.

Im Erkenntnis vom 18.06.2015, V 68/2015, hat der Verfassungsgerichtshof die Gesetzwidrigkeit eines Flächenwidmungsplanes einer Gemeinde hinsichtlich der Umwidmung eines Grundstücks von „Wohngebiet“ in „eingeschränkt gemischtes Baugebiet“ mangels Begründung, Grundlagenforschung und Interessenabwägung festgestellt. Im Erkenntnis vom 18.06.2015, römisch fünf 68 aus 2015, hat der Verfassungsgerichtshof die Gesetzwidrigkeit eines Flächenwidmungsplanes einer Gemeinde hinsichtlich der Umwidmung eines Grundstücks von „Wohngebiet“ in „eingeschränkt gemischtes Baugebiet“ mangels Begründung, Grundlagenforschung und Interessenabwägung festgestellt.

6.7.

Bei der Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Verordnung ist dabei der Zeitpunkt der Erlassung der entsprechenden Verordnungsbestimmungen und die diesen zugrunde liegende aktenmäßige Dokumentation maßgeblich (VfGH 10.03.2021, V 573/2020 und V 574/2020; vgl. dazu auch VfGH 10.03.2021, V 584/2020, ausreichende Dokumentation durch die Landeshauptstadt Innsbruck). Bei der Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Verordnung ist dabei der Zeitpunkt der Erlassung der entsprechenden Verordnungsbestimmungen und die diesen zugrunde liegende aktenmäßige Dokumentation maßgeblich (VfGH 10.03.2021, römisch fünf 573 aus 2020, und römisch fünf 574 aus 2020; vergleiche dazu auch VfGH 10.03.2021, römisch fünf 584 aus 2020, ausreichende Dokumentation durch die Landeshauptstadt Innsbruck).

6.8.

Im Lichte dieser Ausführungen ist aus der Sicht des antragstellenden Gerichts von keiner hinreichenden Grundlagenforschung bzw. keinen ausreichenden Ermittlungen hinsichtlich der Widmung der Liegenschaft des Bf (GStNr. ****, KG B-Ort) als Bauland – Aufschließungsgebiet iSd § 3 Abs. 1 und Abs. 2 des Flächenwidmungsplanes 4.0 iVm dem Anhang 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes einschließlich der für dieses Aufschließungsgebiet definierten Aufschließungserfordernisse auszugehen: Im Lichte dieser Ausführungen ist aus der Sicht des antragstellenden Gerichts von keiner hinreichenden Grundlagenforschung bzw. keinen ausreichenden Ermittlungen hinsichtlich der Widmung der Liegenschaft des Bf (GStNr. ****, KG B-Ort) als Bauland – Aufschließungsgebiet iSd Paragraph 3, Absatz eins und Absatz 2, des Flächenwidmungsplanes 4.0 in Verbindung mit dem Anhang 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes einschließlich der für dieses Aufschließungsgebiet definierten Aufschließungserfordernisse auszugehen:

6.9.

Vorausgeschickt wird, dass die bB, weder einen Verwaltungsakt betreffend das Aufschließungsgebiet Nr. **** noch betreffend die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, in Vorlage gebracht hat.

6.10.

Das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Graz, welches von der bB ersucht worden war, den Verwaltungsakt beizuschaffen, wies in der Erledigung vom 12.03.2026 darauf hin, dass der Verwaltungsakt des 4.0 Flächenwidmungsplanes das gesamte Stadtgebiet betreffe, in seiner Gesamtheit sehr umfangreich sei und in der Sache nur sehr partiell auf das Grundstück ****, KG B-Ort, bezogen Festlegungen treffe.

6.11.

Ausgehend davon wurde seitens der bB eine vom Stadtplanungsamt erfasste „Zusammenstellung von Unterlagen“ an das VWG Steiermark übermittelt.

6.12.

Diese „Zusammenstellung von Unterlagen“ umfasst – wie bereits dargelegt – die Regelwerke selbst (Flächenwidmungsplan 4.0 samt Anhang, graphische Darstellungen, Deckpläne usw.).

6.13.

Dokumentierte Ermittlungsergebnisse, sachverhaltsbezogene Feststellungen oder Entscheidungsgrundlagen, die zur Ausweisung des „Aufschließungsgebietes Nr. ****“ unter Einbeziehung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft, einschließlich der für dieses Aufschließungsgebiet normierten Aufschließungserfordernisse geführt haben, lassen sich den übermittelten Unterlagen nicht entnehmen.

6.14.

Auch die Regelwerke selbst bieten keine nachvollziehbare Grundlage dafür, warum die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort im Aufschließungsgebiet Nr. **** erfasst wurde. Im § 3 Abs. 1 der VO wird allgemein normiert: „Für die Festlegung von Aufschließungsgebieten gemäß § 29 Abs. 1 Z 2 StROG 2010 sind folgende Gründe gemäß § 29 Abs. 3 Z 1 – 4 maßgebend und werden Aufschließungserfordernisse definiert: ...“. Es folgt eine Aufzählung sämtlicher definierter Aufschließungserfordernisse. Auch die Regelwerke selbst bieten keine nachvollziehbare Grundlage dafür, warum die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort im Aufschließungsgebiet Nr. **** erfasst wurde. Im Paragraph 3, Absatz eins, der VO wird allgemein normiert: „Für die Festlegung von Aufschließungsgebieten gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 2, StROG 2010 sind folgende Gründe gemäß Paragraph 29, Absatz 3, Ziffer eins, – 4 maßgebend und werden Aufschließungserfordernisse definiert: ...“. Es folgt eine Aufzählung sämtlicher definierter Aufschließungserfordernisse.

6.15.

In der Anlage 1 wird wiederum auf die „Gründe für die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet“ verwiesen. Aufgelistet werden allerdings – wie im Wortlaut der VO – die einzelnen Aufschließungserfordernisse, also jene Maßnahmen, die der Beseitigung der Aufschließungsmängel dienen sollen. Diese Aufschließungserfordernisse beziehen sich wiederum nicht auf einzeln genannte Grundstücke, sondern auf die Aufschließungsgebiete in deren Gesamtheit. Von welchen Gründen der VO-Geber ausgegangen war, als dieser die das Aufschließungsgebiet Nr. **** umfassenden Liegenschaften, einschließlich der Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, definierte, finden sich weder im Wortlaut der VO noch im Anhang 1 der VO, was gesetzwidrig ist.

6.16.

Lag der Grund für die Ausweisung der Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, als Bauland - Aufschließungsgebiet allein in der Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs. 3 Z 3 StROG, würde sich die VO im Hinblick auf die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, bereits durch den Wegfall der Bebauungsplanpflicht (VfGH 06.06.2025, LGBl. Nr. 52/2025), als Grund zur Ausweisung als Aufschließungsgebiet, als gesetzwidrig erweisen. Da die Gründe für die Festlegung im Wortlaut nicht angeführt wurden, sondern in der VO und im Anhang 1 nur allgemein auf die Bestimmung des § 29 Abs. 3 Z 1 – 4 Stmk. BauG im Hinblick auf alle normierten Aufschließungsgebiete verwiesen wird, bleiben die konkreten Gründe bezüglich der Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort im Dunkeln. Lag der Grund für die Ausweisung der Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, als Bauland - Aufschließungsgebiet allein in der Bebauungsplanpflicht gemäß Paragraph 29, Absatz 3, Ziffer 3, StROG, würde sich die VO im Hinblick auf die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, bereits durch den Wegfall der Bebauungsplanpflicht (VfGH 06.06.2025, Landesgesetzblatt Nr. 52 aus 2025), als Grund zur Ausweisung als Aufschließungsgebiet, als gesetzwidrig erweisen. Da die Gründe für die Festlegung im Wortlaut nicht angeführt wurden, sondern in der VO und im Anhang 1 nur allgemein auf die Bestimmung des Paragraph 29, Absatz 3, Ziffer eins, – 4 Stmk. BauG im Hinblick auf alle normierten Aufschließungsgebiete verwiesen wird, bleiben die konkreten Gründe bezüglich der Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort im Dunkeln.

6.17.

Im Ergebnis ist es dem VwG Steiermark mangels verwertbarer Unterlagen und mangels Darlegung der Gründe für die Ausweisung als Bauland-Aufschließungsgebiet im Regelwerk selbst, nicht möglich, zu beurteilen, ob die Voraussetzungen für die VO im Hinblick auf die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, vorliegen bzw. welche Überlegungen der VO-Geber diesbezüglich angestellt hat.

6.18.

Darstellung des Aufschließungsgebietes Nr. **** im GIS:

[Bild durch Evidenzbüro auf Grund von personenbezogenen Daten entfernt]

Verletzung des Sachlichkeitsgebotes und Überschreitung der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage

6.19.

Wie bereits ausführlich dargelegt, werden die Gründe für die Ausweisung von Flächen als Bauland – Aufschließungsgebiet in Flächenwidmungsplänen durch den Gesetzgeber vorgegeben (§ 29 Abs. 3 Z 1 – 4 StROG). Die einzelnen verordneten Erfordernisse zur Aufschließung müssen sich diesen Gründen zuordnen lassen. Das VWG Steiermark hegt in diesem Zusammenhang grundsätzlich Bedenken im Hinblick auf die Festlegung des Aufschließungsgebietes Nr. ****, welches die gegenständliche Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, umfasst: Wie bereits ausführlich dargelegt, werden die Gründe für die Ausweisung von Flächen als Bauland – Aufschließungsgebiet in Flächenwidmungsplänen durch den Gesetzgeber vorgegeben (Paragraph 29, Absatz 3, Ziffer eins, – 4 StROG). Die einzelnen verordneten Erfordernisse zur Aufschließung müssen sich diesen Gründen zuordnen lassen. Das VWG Steiermark hegt in diesem Zusammenhang grundsätzlich Bedenken im Hinblick auf die Festlegung des Aufschließungsgebietes Nr. ****, welches die gegenständliche Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, umfasst:

6.20.

Das Aufschließungsgebiet Nr. **** umfasst der graphischen Darstellung folgend nachstehende Liegenschaften: GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. **** und GStNr. ****, KG B-Ort (vgl. Abbildung 1). Das Aufschließungsgebiet Nr. **** umfasst der graphischen Darstellung folgend nachstehende Liegenschaften: GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. ****, GStNr. **** und GStNr. ****, KG B-Ort (vergleiche Abbildung 1).

6.21.

Vorausgeschickt wird, dass die Liegenschaft mit der GStNr. **** mit einem großen Gebäude, welches zum Teil zur Wohnnutzung, zum Teil gewerblich genutzt wird, und die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, mit einem Einfamilienhaus samt Pool bebaut sind. Das Gebäude auf der Liegenschaft mit der GStNr. **** besteht seit einem Zu- und Umbau des Bestandsgebäudes seit dem Jahr 2003 (siehe Baubewilligung vom 21.11.2003), also weit vor Erlassung des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Jahr 2018. Im Lichte dessen, dass nur unbebaute Flächen als Aufschließungsgebiet festgelegt werden dürfen (siehe unter 2.7), erschließt sich für das VWG Steiermark grundsätzlich nicht, warum diese beiden Liegenschaften Teil des Aufschließungsgebietes Nr. **** sind.

6.22.

Laut Anhang 1 wurde für sämtliche unter Punkt 6.20 genannten Liegenschaften, die verkehrstechnische Erschließung als Aufschließungserfordernis verordnet. Dies erscheint unsachlich, da die Liegenschaften mit den GStNr. ****, ****, ****, **** und ****, KG B-Ort, von Norden kommend bereits über die öffentliche Straße „H-Straße“ (GStNr. ****) verkehrstechnisch erschlossen sind. Die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, wird über die Liegenschaft mit der GStNr. **** erschlossen, weil sie faktisch Teil dieser Liegenschaft ist (siehe Abbildung 2). Die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, die südlich an die Liegenschaft des Bf angrenzt, wird durch den „C-Weg“ von Süden kommend erschlossen. Die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, ist unmittelbar am „C-Weg“ situiert und daher ebenso verkehrstechnisch erschlossen. Das Aufschließungserfordernis Nr. 1 erweist sich daher im Hinblick auf diese Liegenschaften als unsachlich.

6.23.

Demgegenüber ist der graphischen Darstellung des 4.0 Flächenwidmungsplanes zu entnehmen, dass die „H-Straße“ vor dem „D“ endet (siehe Abbildung 1). Damit entsteht der Eindruck, dass die Liegenschaften mit den GStNr. ****, ****, ****, **** und auch die außerhalb des Aufschließungsgebietes Nr. **** liegende Liegenschaft mit der GStNr. **** nicht erschlossen seien. Dies, obwohl die Liegenschaften mit den GStNr. **** und **** bereits mit Gebäuden bebaut sind und die über den „D“ weiter verlaufende „H-Straße“ die einzige Zufahrtsmöglichkeit zu diesen Liegenschaften ist. Im Hinblick auf die graphische Darstellung ist der VO-Geber offensichtlich von falschen Gegebenheiten vor Ort ausgegangen. Bemerkenswert erscheint in diesem Zusammenhang, dass in der graphischen Darstellung die Häuser auf den Liegenschaften mit der GStNr. **** und **** dargestellt sind, der VO-Geber also grundsätzlich davon Kenntnis hatte und dennoch davon ausging, die Liegenschaften seien verkehrstechnisch nicht erschlossen. Hier wären ergänzende Ermittlungen angezeigt gewesen.

6.24.

Laut Anhang 1 wurde für sämtliche unter Punkt 6.20 genannten Liegenschaften, die innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur) als Aufschließungserfordernis verordnet. Warum dieses Erfordernis für die bereits bebauten Liegenschaften mit den GStNr. **** und ****, KG B-Ort, erforderlich sein soll, erschließt sich dem VWG Steiermark

nicht. Aber auch im Hinblick auf die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, ist dies sachlich nicht nachvollziehbar:

6.25.

Auf der Luftbildaufnahme des GIS (siehe Abbildung 2) ist ersichtlich, dass die Liegenschaft mit der GStNr. **** faktisch eine Einheit mit der Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, bildet. Auf der Liegenschaft mit der GStNr. **** befindet sich, wie bereits dargelegt, ein großes Gebäude, auf der Liegenschaft mit der GStNr. **** ein an dieses Wohnhaus anschließender Gartenbereich mit Naturteich und zwei Nebengebäuden. Die Teichanlage besteht, den Angaben des Bf folgend, bereits seit dem Jahr 2008 und wurde demzufolge vor Erlassung des 4.0 Flächenwidmungsplans realisiert. Sowohl der Naturteich als auch die beiden Nebengebäude sind Gegenstand des anhängigen Bauverfahrens, in welchen diese (nachträglich) konsentiert werden sollen. Dies mit bisweilen mäßigem Erfolg, da die Baubewilligung im ersten Rechtsgang wegen des Fehlens eines Bebauungsplanes und nun wegen Nichterfüllung der gebotenen Aufschließungserfordernissen von der bB versagt wurde.

6.26.

Berücksichtigt man die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und den Umstand, wonach der Bf auf der Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, die laut Bf vor der Erlassung des 4.0 Flächenwidmungsplans bestehende Teichanlage konsentieren möchte, ergibt sich für das VwG Steiermark kein sachlicher Grund, warum für diese Liegenschaft das Erfordernis der „inneren Erschließung“ verordnet worden ist.

6.27.

Neben den zuvor dargelegten Bedenken im Hinblick auf die verordneten Aufschließungserfordernisse, bestehen für das VwG Steiermark zusätzliche Bedenken im Hinblick auf die Art der definierten Aufschließungserfordernisse:

6.28.

Beispielhaft wird im Anhang 1 für sämtliche genannten Liegenschaften „die öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr“ als Aufschließungserfordernis verordnet. Für das VwG Steiermark ist nicht nachvollziehbar, welchem Grund gemäß § 29 Abs. 3 Z 1 – 4 Stmk. BauG dieses Aufschließungserfordernis zugeordnet werden könnte. Die politische Wunschvorstellung einer derartigen „Durchwegung“ kann allenfalls im Rahmen einer Bebauungsplanung Berücksichtigung finden, aber kein Aufschließungserfordernis darstellen, welches – bei Nichterfüllung – dazu führt, dass eine Aufhebung des Aufschließungsgebietes rechtlich nicht möglich ist. Im Hinblick auf die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, kommt hinzu, dass eine solche „Durchwegung“ auf der Liegenschaft des Bf weder faktisch sinnvoll noch zumutbar wäre, da diese Liegenschaft im Norden, Westen und Süden an bereits bebaute Liegenschaften grenzt und der Bf auf dieser Liegenschaft eine – wenn auch teilweise noch nicht konsentierte – Parkanlage samt Naturteich errichtet hat (siehe Abbildung 2). Beispielhaft wird im Anhang 1 für sämtliche genannten Liegenschaften „die öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr“ als Aufschließungserfordernis verordnet. Für das VwG Steiermark ist nicht nachvollziehbar, welchem Grund gemäß Paragraph 29, Absatz 3, Ziffer eins, – 4 Stmk. BauG dieses Aufschließungserfordernis zugeordnet werden könnte. Die politische Wunschvorstellung einer derartigen „Durchwegung“ kann allenfalls im Rahmen einer Bebauungsplanung Berücksichtigung finden, aber kein Aufschließungserfordernis darstellen, welches – bei Nichterfüllung – dazu führt, dass eine Aufhebung des Aufschließungsgebietes rechtlich nicht möglich ist. Im Hinblick auf die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, kommt hinzu, dass eine solche „Durchwegung“ auf der Liegenschaft des Bf weder faktisch sinnvoll noch zumutbar wäre, da diese Liegenschaft im Norden, Westen und Süden an bereits bebaute Liegenschaften grenzt und der Bf auf dieser Liegenschaft eine – wenn auch teilweise noch nicht konsentierte – Parkanlage samt Naturteich errichtet hat (siehe Abbildung 2).

6.29.

Ergänzend wird bemerkt, dass auch das für sämtliche unter Punkt 6.20 genannten Liegenschaften verordnete Aufschließungserfordernis der „geordneten Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer“ aus der Sicht des antragstellenden Gerichtes keine gesetzliche Deckung in der Bestimmung des § 29 Abs. 3 StROG findet. Die Frage der Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer ist im Zuge des Bauverfahrens bezogen auf ein konkretes Projekt zu prüfen und zu beurteilen und stellt kein raumordnungsrechtliches Aufschließungserfordernis iSd § 29 StROG dar. Ergänzend wird bemerkt, dass auch das für sämtliche unter Punkt 6.20 genannten Liegenschaften verordnete Aufschließungserfordernis der „geordneten Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer“ aus der Sicht des antragstellenden Gerichtes keine gesetzliche Deckung in der Bestimmung des Paragraph 29, Absatz 3, StROG findet. Die Frage der Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer ist im Zuge des Bauverfahrens bezogen auf ein konkretes

Projekt zu prüfen und zu beurteilen und stellt kein raumordnungsrechtliches Aufschließungserfordernis iSd Paragraph 29, StROG dar.

6.30.

Abgesehen davon, erschließt sich dem erkennenden Gericht nicht, was der VO-Geber mit diesem Aufschließungserfordernis überhaupt gemeint hat und wer dieses Erfordernis zu erfüllen hat. Im Erläuterungsbericht findet sich hierzu: „Das Grazer Stadtgebiet verfügt in einigen Hanglagen über schlecht bzw. nicht sickerfähige Böden. Dadurch bilden sich sogenannte Fließpfade aus, welche vor Bebauung der betroffenen Bereiche durch ein entsprechendes Versickerungskonzept wieder dem Grundwasser zugeführt werden müssen“.

6.31.

Im Lichte dieser Erläuterungen stellt sich für das VwG Steiermark zunächst die Frage, ob der VO-Geber im Hinblick auf die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, nachvollziehbar geprüft hat, ob diese schlecht bzw. nicht sickerfähige Böden aufgrund der Hanglage aufweist. An einer solchen Ermittlungstätigkeit wird stark gezweifelt. Das Vorliegen einer Hanglage kann im Hinblick darauf, dass sich auf der Liegenschaft ein Teich befindet vom VwG Steiermark ausgeschlossen werden, wodurch die Regelung des VO-Gebers im Hinblick auf die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, jedenfalls unsachlich ist. Selbst wenn man davon ausgeht, dass von einer Hanglage samt schlecht bzw. nicht sickerfähigen Böden auszugehen sei, verlässt der VO-Geber mit diesem verordneten Aufschließungserfordernis die gesetzliche Grundlage des § 29 Abs. 3 StROG, der die Voraussetzungen für die Festlegung einer Fläche als Aufschließungsgebiet abschließend regelt. In dieser Bestimmung ist keine Regelung auffindbar, wonach – im Gegensatz zur Abwasserentsorgung – die geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer ein Aufschließungskriterium darstellt. Der VO-Geber verlagert durch diese Vorgehensweise im Bauverfahren zu prüfende Fragestellungen in die Raumordnung und verhindert so in unzulässiger Weise die raumordnungsrechtliche Widmung als vollwertiges Bauland. Im Lichte dieser Erläuterungen stellt sich für das VwG Steiermark zunächst die Frage, ob der VO-Geber im Hinblick auf die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, nachvollziehbar geprüft hat, ob diese schlecht bzw. nicht sickerfähige Böden aufgrund der Hanglage aufweist. An einer solchen Ermittlungstätigkeit wird stark gezweifelt. Das Vorliegen einer Hanglage kann im Hinblick darauf, dass sich auf der Liegenschaft ein Teich befindet vom VwG Steiermark ausgeschlossen werden, wodurch die Regelung des VO-Gebers im Hinblick auf die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, jedenfalls unsachlich ist. Selbst wenn man davon ausgeht, dass von einer Hanglage samt schlecht bzw. nicht sickerfähigen Böden auszugehen sei, verlässt der VO-Geber mit diesem verordneten Aufschließungserfordernis die gesetzliche Grundlage des Paragraph 29, Absatz 3, StROG, der die Voraussetzungen für die Festlegung einer Fläche als Aufschließungsgebiet abschließend regelt. In dieser Bestimmung ist keine Regelung auffindbar, wonach – im Gegensatz zur Abwasserentsorgung – die geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer ein Aufschließungskriterium darstellt. Der VO-Geber verlagert durch diese Vorgehensweise im Bauverfahren zu prüfende Fragestellungen in die Raumordnung und verhindert so in unzulässiger Weise die raumordnungsrechtliche Widmung als vollwertiges Bauland.

6.32.

Zusammengefasst ergibt sich für das VwG Steiermark ein nicht auf Ermittlungsergebnissen basierendes, augenscheinlich willkürliches Vorgehen des VO-Gebers bei der verordneten Festlegung des Aufschließungsgebietes Nr. ****, insbesondere im Hinblick auf die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort. Die durch den VO-Geber definierten Aufschließungserfordernisse, die undifferenziert sämtliche Liegenschaften des Aufschließungsgebietes Nr. **** und so auch die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, betreffen, finden großteils keine gesetzliche Deckung und erweisen sich als unsachgemäß und überschießend.

Unverletzlichkeit des Eigentums:

6.33.

Art 5 StGG normiert – gemeinsam mit Art. 1 1. ZP-EMRK – eine verfassungsgesetzliche Gewährleistung eines subjektiven Rechts auf die Unverletzlichkeit des Eigentums. Artikel 5, StGG normiert – gemeinsam mit Artikel eins, 1. ZP-EMRK – eine verfassungsgesetzliche Gewährleistung eines subjektiven Rechts auf die Unverletzlichkeit des Eigentums.

6.34.

Das VwG Steiermark hegt Bedenken, dass durch die unsachliche und den gesetzlichen Rahmen überschreitende Vorgehensweise des VO-Gebers ein unzulässiger Eingriff in die Unverletzlichkeit des Eigentums einhergeht. Der VO-

Geber hat im Hinblick auf die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, Aufschließungserfordernisse definiert, die sachlich nicht gerechtfertigt und bisweilen nur sinnbefreit umsetzbar sind (Stichwort „Durchwegung“). Eine Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet hat gemäß § 29 Abs. 3 StROG erst nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse zu erfolgen. Dies führt im Ergebnis dazu, dass für die Liegenschaft des Bf – wie sich bereits gezeigt hat – keine Baubewilligung erwirkt werden kann, weil diese im Auge des VO-Gebers kein vollwertiges Bauland darstellt. Dieser Umstand kommt einer Enteignung gleich. Das VwG Steiermark hegt Bedenken, dass durch die unsachliche und den gesetzlichen Rahmen überschreitende Vorgehensweise des VO-Gebers ein unzulässiger Eingriff in die Unverletzlichkeit des Eigentums einhergeht. Der VO-Geber hat im Hinblick auf die Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, Aufschließungserfordernisse definiert, die sachlich nicht gerechtfertigt und bisweilen nur sinnbefreit umsetzbar sind (Stichwort „Durchwegung“). Eine Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet hat gemäß Paragraph 29, Absatz 3, StROG erst nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse zu erfolgen. Dies führt im Ergebnis dazu, dass für die Liegenschaft des Bf – wie sich bereits gezeigt hat – keine Baubewilligung erwirkt werden kann, weil diese im Auge des VO-Gebers kein vollwertiges Bauland darstellt. Dieser Umstand kommt einer Enteignung gleich.

6.35.

Um dies zu verhindern, müsste der Bf, überspitzt ausgedrückt, beispielsweise das Aufschließungserfordernis der inneren (verkehrstechnischen) Erschließung erfüllen und für die öffentlich nutzbare Durchwegung seiner Liegenschaft für den Fuß- und Radverkehr sorgen, um in der Folge – nach Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet – die innere verkehrstechnische Erschließung samt Durchwegung rückzubauen, um die Teichanlage realisieren zu können. Das VwG Steiermark schließt aus, dass die Bestimmung des § 29 StROG eine solche Intention im Sinn hatte. Um dies zu verhindern, müsste der Bf, überspitzt ausgedrückt, beispielsweise das Aufschließungserfordernis der inneren (verkehrstechnischen) Erschließung erfüllen und für die öffentlich nutzbare Durchwegung seiner Liegenschaft für den Fuß- und Radverkehr sorgen, um in der Folge – nach Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet – die innere verkehrstechnische Erschließung samt Durchwegung rückzubauen, um die Teichanlage realisieren zu können. Das VwG Steiermark schließt aus, dass die Bestimmung des Paragraph 29, StROG eine solche Intention im Sinn hatte.

7.

ERGEBNIS:

Das VwG Steiermark vertritt die Ansicht, dass die Widmung der Liegenschaft mit der GStNr. ****, KG B-Ort, als Bauland – Aufschließungsgebiet einschließlich der verordneten Aufschließungserfordernisse wegen fehlender bzw. unzureichender Grundlagenforschung sowie wegen Verletzung des Sachlichkeitsgebotes, der Überschreitung der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage mit einer damit einhergehenden Verletzung des Grundrechts auf Eigentum, im angefochtenen Ausmaß aufzuheben ist.

Für das Landesverwaltungsgericht Steiermark

Dr. Rotschädl

(Richterin)

Anlagen:

?

Ausdruck des elektronischen Gerichtsaktes des Landesverwaltungsgerichts Steiermark zu LVwG 50.32-164/2026 samt Aktenverzeichnis 2fach;

?

„VO-Akt – Aufschließungsgebiet ****, GStNr. ****, KG B-Ort“ im Original

Schlagworte

Bundes-Verfassungsgesetz, Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, Verfassungsgerichtshof, Bauland, vollwertig, Flächen, Aufschließung, Abwasserbeseitigung, Abwasserreinigung, Bau, Nutzung, Immissionsbelastung, Immissionen, Grundflächen, Bebauung, Erschließung, Fläche, Aufschließungsgebiet, Enteignung, Entschädigung, Bebauungsplan, Fertigstellung, Baulandvoraussetzung, Abwasserentsorgung, Verkehr, Wasserversorgung, Verordnung, Verwaltungsakt, Anfechtung, Verwaltungsanfechtung, Normprüfungsverfahren, Grundlagenforschung, Ermittlungen,

Eigentum, Sachlichkeitsgebot, Ermächtigungsgrundlage, Aufschließungserfordernis

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGST:2026:LVwG.90.32.1916.2026

Zuletzt aktualisiert am

13.05.2026

Quelle: Landesverwaltungsgericht Steiermark LVwg Steiermark, <http://www.lvwg-stmk.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at