

Eigentumsbeschränkung durch nicht erlassenen Bebauungsplan?

Was der VfGH von den Gemeinden verlangt – und was nicht

RFG 2022/22

§§ 26, 40, 41
StROG

VfGH 3. 3. 2022,
V 249/2021

Erlassung;

Frist;

Bebauungsplan-
zonierung;

Flächen-
widmungsplan;

Raumplanung

Nach dem Stmk Raumordnungsgesetz 2010 (StROG) sind Verfahren zur Erlassung von Bebauungsplänen grundsätzlich binnen 18 Monaten abzuschließen. Der VfGH hat mit Erk vom 3. 3. 2022, V 249/2021, nunmehr festgestellt, dass die Nichterlassung eines Bebauungsplans nach dem StROG innerhalb dieser Frist ein effektives Bauverbot und eine unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkung darstellen kann. Angesichts dieser Entscheidung herrscht unter den Gemeinden große Verunsicherung, können doch zahlreiche Bebauungsplanverfahren aus diversen Gründen nicht innerhalb dieser Frist abgeschlossen werden. Es empfiehlt sich, keine voreiligen Schlüsse zu ziehen und etwas genauer hinzusehen. Der Beitrag setzt sich mit dem Erk und der diesem zugrundeliegenden Rechtslage im Detail auseinander und bietet einen Leitfaden zur richtigen Vorgehensweise bei der Erlassung von Bebauungsplänen samt Praxistipps.

Von Tatjana Katalan und Marie Sophie Reitinger

Inhaltsübersicht:

- A. Ausgangslage
 1. Die Bebauungsplanzonierung im Flächenwidmungsplan
 2. Die Erlassung des Bebauungsplans
 3. Aufschließungsgebiete und Bebauungspläne
 4. Das Erk im Überblick
 5. Fazit
- B. Was müssen Gemeinden nunmehr tun?
 1. Der *Anlassfall* – ab jetzt muss gehandelt werden!
 2. Die Durchsetzbarkeit
 3. Fristgerechte Beendigung mittels Bebauungsplan
- C. Leitfaden zur gesetzmäßigen Bebauungsplanung
 1. Einleitung des Verfahrens
 2. Inhalt des Bebauungsplans
 3. Das Beteiligungsverfahren
 4. Beschluss und Kundmachung
 5. Das Verfahren step by step

A. Ausgangslage

1. Die Bebauungsplanzonierung im Flächenwidmungsplan

Die Kernbestimmungen zur Bebauungsplanung in der Steiermark finden sich in § 26 Abs 4 sowie §§ 40, 41 StROG. Nach § 26 Abs 4 StROG hat die Gemeinde in ihrem Flächenwidmungsplan jene Teile des Baulands, jene Sondernutzungen im Freiland sowie jene Verkehrsflächen festzulegen, für die durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen sind (**Bebauungsplanzonierung**). Die Festlegungen sind bei der nächsten regelmäßigen Revision oder – außerhalb einer solchen – bei einer sonstigen Änderung des Flächenwidmungsplans zu treffen.

Die Gemeinde kann überdies in der Bebauungsplanzonierung festlegen, dass **bestimmte bauliche An-**

lagen bereits vor dem Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplans baurechtlich bewilligt werden dürfen, wenn sich diese in die umgebende Bebauung einfügen, der Ensemblekomplettierung dienen und im Einklang mit den mit der Bebauungsplanung verfolgten Zielsetzungen stehen. Dazu sind gesonderte Festlegungen hinsichtlich Lage, Größe, Höhe, Gestaltung und Funktion zu treffen.

Bei jeder weiteren Fortführung oder Änderung des Flächenwidmungsplans sind die Bebauungsplanzonierung sowie der Inhalt der Festlegungen zu überprüfen.

2. Die Erlassung des Bebauungsplans

§§ 40f StROG regeln in der Folge die weitere Vorgehensweise. Ganz allgemein hat demnach jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung **Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen** (siehe dazu den **Leitfaden** unten C.). Dabei handelt es sich um einen **ausdrücklichen Auftrag** an die Gemeinde, den sie zu erfüllen hat. Das örtliche Entwicklungskonzept, der Flächenwidmungsplan und die Bebauungspläne bilden in der Folge eine Einheit und ergeben so erst eine sinnvolle Raumnutzung.¹⁾

Nach § 40 Abs 8 StROG haben die Gemeinden **spätestens im Anlassfall** (das sind konkret zB Ansuchen um Erstellung eines Bebauungsplans nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen) Bebauungspläne zu erstellen. Dabei ist das Verfahren zur Erstellung oder Änderung der Bebauungspläne **unverzüglich nach Eintreten des Anlassfalls einzuleiten und spätestens innerhalb von 18 Monaten abzuschließen**.

Baubewilligungen nach dem Stmk BauG dürfen **erst nach Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungs-**

1) Trippl/Schwarzbeck/Freiburger, Steiermärkisches Baurecht⁵ (2013) StROG § 40 Anm 1f.

plans erteilt werden. Für Zubauten sowie für bauliche Anlagen, die entsprechend einer Festlegung im Flächenwidmungsplan gem § 26 Abs 4 StROG vor der Erlassung eines Bebauungsplans baurechtlich bewilligt werden dürfen, ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung vorzulegen.

3. Aufschließungsgebiete und Bebauungspläne

In der Praxis erfolgt mit der Widmung **Aufschließungsgebiet** zumeist auch die Festlegung der Bebauungsplanpflicht. Als Aufschließungsgebiete sind gem § 29 Abs 3 StROG insb Flächen festzulegen, für die die Voraussetzungen für die Widmung als vollwertiges Bauland noch nicht gegeben sind, deren Herstellung jedoch zu erwarten ist oder für die die **Herstellung der Baulandvoraussetzungen über einen Bebauungsplan sicherzustellen** ist. Die Gründe für die Festlegung sind im Wortlaut anzuführen. Die Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet hat der Gemeinderat nach Erfüllung der Aufschließerfordernisse unter Anführung der Gründe für die Aufhebung zu beschließen. Die Aufschließerfordernisse sind dabei in der Regel **gleichzeitig auch Vorfragen für die Bebauungsplanzonierung**, umgekehrt kann die Erfüllung von Baulandvoraussetzungen häufig auch erst **durch** einen Bebauungsplan erfolgen.

Beispiel

Das gängige Aufschließerfordernis des Vorliegens der äußeren und/oder inneren Erschließung ist regelmäßig auch als Vorfrage iSd § 40 Abs 8 StROG zu verstehen. Es bedarf zur Erfüllung desselben auch Festlegungen im Bebauungsplan. Um diese treffen zu können, sind häufig diverse Abstimmungen notwendig (zB mit der Straßenverwaltung, privaten Grundstückseigentümern).

Erst nach einer entsprechenden Abklärung können Regelungen über den Verkehr im Bebauungsplan getroffen werden.²⁾

Es kann sohin ein Zusammenhang zwischen Bebauungsplanzonierung und der Widmung als Aufschließungsgebiet bestehen. Die Vorfragen können sich in diesem Fall auch direkt aus den Aufschließerfordernissen ergeben.

4. Das Erk im Überblick

Im Anlassfall zum eingangs zitierten Erk des VfGH hat der Beschwerdeführer im Jahr 2018 die Erstellung eines Bebauungsplans für das in Rede stehende Grundstück beantragt. Der Gemeinderat hat daraufhin innerhalb von 18 Monaten **entschieden, dass für das Grundstück ein Bebauungsplan nicht erstellt wird**. Dass er damit im Ergebnis das Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplans nicht innerhalb von 18 Monaten „abgeschlossen“, sondern entschieden hat, innerhalb der vorgesehenen Frist keinen Bebauungsplan zu erlassen, wurde vom VfGH in der Folge als **gesetzwidrig** erachtet. Dies aus folgenden Überlegungen:

Nach § 40 Abs 8 StROG hat die jeweilige Gemeinde **spätestens im Anlassfall**, insb im Fall eines **Ansuchens** um Erstellung des Bebauungsplans **nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen**, Bebauungspläne zu erstellen, das Verfahren zur Erstellung oder Änderung der Bebauungspläne unverzüglich nach Eintreten des Anlassfalls **einzuleiten** und **spätestens innerhalb von 18 Monaten abzuschließen**. Das Gesetz verpflichtet somit nach Ansicht des VfGH dazu, dass **ein solches Verfahren mit der Erlassung eines Bebauungsplans – und nicht mit dessen Verweigerung – zu enden** hat: Das **Abschließen** des Verfahrens zur Bebauungsplanerstellung besteht sohin in der **Kundmachung des Bebauungsplans**. Die Erstellung eines Bebauungsplans liegt damit nicht im Ermessen der verordnungserlassenden Behörde, sondern sie ist dazu **verpflichtet**, die Bebauungsplanung innerhalb der vorgeschriebenen Frist vorzunehmen.

Im Umstand, dass der Gemeinderat innerhalb der 18-monatigen Frist keinen Bebauungsplan erlassen, sondern im Gegenteil beschlossen hat, keinen Bebauungsplan zu erlassen, bestand daher nach Ansicht des VfGH für das Grundstück des Beschwerdeführers ein **effektives Bauverbot**, das die verordnungserlassende Behörde durch Erlassung eines Bebauungsplans hätte beseitigen müssen. Durch die Verweigerung sei im Ergebnis eine **Eigentumsbeschränkung** vorgenommen worden, die nicht mehr von einem fairen Gleichgewicht der öffentlichen und privaten Interessen getragen sei. Diese Beschränkung sei damit **gesetzwidrig**, woran auch die Regelung, dass die Erstellung beantragter Bebauungspläne **erst nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen** zu erfolgen hat, nichts zu ändern vermochte.

Auch das (im Verfahren nachgereichte) Vorbringen der verordnungserlassenden Behörde, dass über das in Rede stehende Grundstück **eine künftige Straßenbahntrasse verlaufen** solle, konnte den VfGH nicht überzeugen, dies obwohl bereits ein entsprechender Grundsatzbeschluss des Gemeinderates bzw ein Schwerpunkt im Regierungsprogramm vorgelegen sind. Eine solche Planungsabsicht wäre nach Ansicht des VfGH jedoch zunächst durch eine entsprechende **Entwicklungsplanung insb im Flächenwidmungsplan** zu verfolgen gewesen, die wiederum durch eine **Bausperre** iSd § 9 Abs 2 StROG hätte abgesichert werden können. Aus den vorgelegten Akten ergab sich diesbezüglich für den VfGH jedoch kein Hinweis für eine derartige Absicht.

Hinsichtlich der Regelung des § 62 Abs 2 StROG, der die Möglichkeit der aufsichtsbehördlichen Ersatzvornahme in Bezug auf die Bebauungsplanerstellung vorsieht, hat der VfGH ausgesprochen, dass ein solches Aufsichtsmittel **die Gemeinde nicht ihrer Verpflichtung enthebt, selbst gesetzmäßig zu handeln**, ganz abgesehen davon, dass dem Normunterworfenen **kein Rechtsanspruch** darauf zusteht, dass die Aufsichtsbehörde dieses Aufsichtsmittel ergreift.

Die Bebauungsplanzonierung wurde damit als **rechtswidrig aufgehoben**. →

2) Vgl dazu auch die Inhalte des Bebauungsplans in § 41 Abs 1 Z 2 lit b und c, § 41 Abs 2 Z 1, 2 und 3 StROG.

5. Fazit

Die zentralen Aussagen des Erk des VfGH lauten zusammengefasst:

- Die Gemeinde hat **spätestens im Anlassfall**, insb im Fall eines *Ansuchens um Erstellung des Bebauungsplans nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen*, ein Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplans unverzüglich einzuleiten und **spätestens innerhalb von 18 Monaten abzuschließen**.
- **Das Verfahren hat mit der Erlassung (Kundmachung) eines Bebauungsplans und nicht mit einer Verweigerung zu enden**. Im Fall der Verweigerung liegen ein effektives Bauverbot sowie eine gesetzwidrige Eigentumsbeschränkung vor.

B. Was müssen Gemeinden nunmehr tun?

1. Der Anlassfall – ab jetzt muss gehandelt werden!

Der VfGH hat sich nicht weiter damit auseinandergesetzt, was als *Anlassfall* zu werten ist, insb nicht mit der notwendigen Abklärung der Vorfragen, nach der die Frist erst ausgelöst wird. Die Gesetzeslage ist aber in soweit klar.

Als ein *Anlassfall* ist demnach insb

- ein Ansuchen um Erstellung des Bebauungsplans,
- jedoch erst nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen, zu verstehen. Beide Voraussetzungen müssen vorliegen. Die Vorfragen können zB Aufschließungserfordernisse betreffen.³⁾ Sind **Vorfragen**, wie etwa die **verkehrstechnische Erschließung** eines Grundstückes, noch offen, kann der Anlassfall nicht eintreten und beginnt die 18-monatige Frist sohin auch nicht zu laufen. Sind die Vorfragen dann aber geklärt, ist Handeln angesagt. Ähnliches kennen wir bereits bei Aufschließungsgebieten. Die Festlegung als Aufschließungsgebiet ist aufzuheben, wenn alle Aufschließungserfordernisse erfüllt sind. Wird diese danach noch über längere Zeit beibehalten, wird der Flächenwidmungsplan gesetzwidrig.⁴⁾

2. Die Durchsetzbarkeit

Ein *Ansuchen um Erstellung des Bebauungsplans* ist aus dogmatischer Sicht **kein „echtes“ Ansuchen iSd AVG**, dh, es gibt **keinen effektiven Rechtsschutz** für den Bauwerber wie etwa eine Säumnisbeschwerde,⁵⁾ wenn die Gemeinde diesem nicht fristgerecht nachkommt. Auch wenn in diesem Fall aufgrund der gesetzlichen Regelung eine objektive Pflicht besteht, einen Bebauungsplan zu erlassen, sind die Möglichkeiten des Bauwerbers, dies – in einem vernünftigen Zeitrahmen – zu erzwingen, doch begrenzt.

Zum einen beginnt die Frist von 18 Monaten wie ausgeführt *nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen* überhaupt erst zu laufen und kann deren Eintritt auch von der Mithilfe des Bauwerbers abhängig sein. Zum anderen besteht im Fall der Säumnis der Behörde – dh 18 Monate *nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen* – zwar die Möglichkeit einer **aufsichtsbehördlichen Maßnahme nach § 62 Abs 2 StROG⁶⁾** und damit einer **Ersatzverordnung durch die Landesregierung**. Eine solche ist jedoch nur dann zulässig, wenn die Gemeinde den Bebauungsplan aus eigenem Verschulden nicht

rechtzeitig erlässt. Zudem wird auch das Verfahren über die Ersatzverordnung der LReg – da auch diese eine Grundlagenforschung vornehmen muss – Zeit in Anspruch nehmen und ist diese daher insgesamt nur eingeschränkt praktikabel.⁷⁾

Praxistipp

Aus Gründen der Rechtssicherheit empfiehlt es sich, bereits im Rahmen der Flächenwidmungsplanung bzw Festlegung der Bebauungsplanzonen zu prüfen und festzuhalten, welche Vorfragen vor der konkreten Bebauungsplanung noch abgeklärt werden müssen. Somit ist später klar feststellbar, wann der *Anlassfall* eintritt.

Hängt die Klärung der Vorfragen nicht (nur) an der Gemeinde, sollte zudem klar festgehalten werden, welche Vorfragen bzw Anforderungen der Antragsteller (Liegenschaftseigentümer bzw späterer Bauwerber), allenfalls unter Einbeziehung welcher Behörden (zB Straßenverwaltung), und welche die Gemeinde zu erfüllen hat. Wiewohl für die Abklärung der Vorfragen keine gesetzliche Frist vorgesehen ist, kann so leichter festgestellt werden, ob bereits alle Vorfragen geklärt wurden bzw wer noch welche Schritte zu setzen hat.

3. Fristgerechte Beendigung mittels Bebauungsplan

Wurde für ein Baugrundstück rechtskräftig das Erfordernis der Erlassung eines Bebauungsplans festgelegt und ist der *Anlassfall* eingetreten, ist das Verfahren binnen 18 Monaten abzuschließen. Dh, dass innerhalb dieser Frist **ein Bebauungsplan kundzumachen** ist. Ein Beschluss, dass doch kein Bebauungsplan erlassen wird, ist in diesem Sinne ebenso gesetzwidrig wie eine nicht fristgerechte Erlassung des Bebauungsplans.

C. Leitfaden zur gesetzmäßigen Bebauungsplanung

1. Einleitung des Verfahrens

Das Erfordernis eines Bebauungsplans für bestimmte Grundstücke ist durch Ausweisung im Flächenwidmungsplan festzulegen (Bebauungsplanzonierung).

In der Folge hat die Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. Dies hat **grundsätzlich von Amts wegen** zu erfolgen. Ein Bebauungsplan ist **jedemfalls** in folgenden Fällen zu erlassen:

- Nach einer **Änderung des Flächenwidmungsplans**, wenn dadurch Widersprüche zu übergeord-

3) Siehe dazu oben Pkt A.3.

4) VfGH 2. 3. 2005, V 75/02 VfSlg 17.468.

5) Vgl dazu § 8 VwGVG.

6) Kommt die Gemeinde den Verpflichtungen nach § 22 Abs 8 und 9 sowie nach § 40 Abs 8 StROG aus eigenem Verschulden nicht fristgerecht nach, können diese nach § 62 Abs 2 StROG durch die LReg auf Kosten der Gemeinde erfüllt werden.

7) Trippi/Schwarzbeck/Freiberger, Steiermärkisches Baurecht, StROG § 40 Anm 27.

neten Planungen der Gemeinde vermieden oder behoben werden sollen, zumindest aber im *Anlassfall*.

→ Zur **Errichtung von Einkaufszentren**. Dies kann grds bei bereits abgeschlossen bebauten Gebieten entfallen, wenn keine wesentliche Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds und der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. In der Bebauungsplanung sind ua die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der Einkaufszentrenverordnung umzusetzen.

→ In einem **Landschaftsschutzgebiet** gem den naturschutzrechtlichen Bestimmungen, wenn die zusammenhängend unbebauten Grundflächen **3.000m² übersteigen**, sofern kein räumliches Leitbild erlassen wurde.

→ Beim Erfordernis einer **Grundumlegung**.⁸⁾

Wird ein **Ansuchen** um Erstellung eines Bebauungsplans eingereicht, sind zunächst allenfalls noch offene Vorfragen (zB verkehrstechnische Erschließung) abzuklären. Danach beginnt die 18-monatige Frist zur Erlassung des Bebauungsplans zu laufen (**Eintritt des Anlassfalls**).

Wie bei allen Planungsinstrumenten ist auch bei der Erlassung eines Bebauungsplans auf ein ordnungsgemäßes **Grundlagenverfahren** Bedacht zu nehmen. Der Bebauungsplan hat die Bebauung in die durch die öffentlichen Rücksichten gebotenen Bahnen zu lenken. In diesem Sinne steht dem Grundeigentümer (Bauwerber) auf die Abänderung eines Bebauungsplans **kein Rechtsanspruch** zu. Ob der Planinhalt abstrakt oder aber unter Berücksichtigung bestehender Bauvorhaben erstellt wird, kann für sich allein kein Kriterium seiner Bedenklichkeit oder Unbedenklichkeit unter diesem Gesichtspunkt sein. Relevant ist vielmehr, dass der Bebauungsplan ungeachtet dessen durch **sachliche Erwägungen begründet** und nicht etwa dazu dienen soll, den Bauwerber zu begünstigen. Eine andere Vorgehensweise würde dem Gleichheitssatz widersprechen.⁹⁾ Nicht erforderlich ist es, jede einzelne Festlegung von Bebauungsbestimmungen zu begründen, so lange aufgrund einer für ein größeres Gebiet geltenden Anordnung von Bebauungsbestimmungen eine dahinter liegende Planungsabsicht des Verordnungsgebers erkennbar ist.¹⁰⁾

Praxistipp

Da die Gesetzmäßigkeit von Bebauungsplänen – wie auch Flächenwidmungsplänen – immer öfter Gegenstand von Verwaltungsprüfungsverfahren durch den VfGH ist und darin sachliche Erwägungen anhand vorgelegter Akten nachzuweisen sind, ist eine ordnungsgemäße Dokumentation der Grundlagenforschung unabdingbar. Diese sollte unbedingt unter Mitwirkung des beigezogenen Raumplaners und rechtskundiger Personen erstellt werden.

2. Inhalt des Bebauungsplans

Inhaltlich können Bebauungspläne unterschiedlich detailliert ausgestaltet sein. Jedenfalls haben diese zu enthalten (**Mindestinhalt**; § 41 Abs 1 StROG):

→ **Ersichtlich zu machen** sind folgende Festlegungen aus anderen Instrumenten der Raumplanung:

- Inhalt des allenfalls erstellten räumlichen Leitbilds, soweit darstellbar;

- Inhalt des Flächenwidmungsplans, soweit relevant;
- bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: Übernahme der Bebauungsdichte aus dem Flächenwidmungsplan;
- Grundstücksgrenzen: Bestand nach Katastermappe (mit Ergänzungen nach Naturstandsaufnahme inklusive Höhenschichten).

→ **Festzulegen** sind darauf aufbauend:

- Geltungsbereich: Abgrenzung des Planungsgebiets, Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festlegungen;
- Verkehrsflächen der Gemeinde: Straßenfluchtlinien, Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche;
- Regelungen für den ruhenden Verkehr: Grundsätze zur Art und Lage der Abstellflächen;
- Freiflächen und Grünanlagen: Grundsätze zur Nutzung und Gestaltung;
- private Verkehrsflächen: Grundsätze zur inneren Erschließung;
- Bauungsweise: offen, gekuppelt, geschlossen;
- Höhenentwicklung der Gebäude: Maximalwerte zur Gesamthöhe von Gebäuden und/oder zu Gebäudehöhen;
- Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen;
- bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte, Festlegung des Bebauungsgrads.

Darüber hinaus können detailliertere Regelungen, etwa hinsichtlich Höhenentwicklung, Lage und Nutzung der Gebäude, Grün- und Freiflächen, Dachformen, Fassadenfarben, Regelungen für den ruhenden und öffentlichen Verkehr etc, getroffen werden (§ 41 Abs 2 StROG, **Maximalinhalt**). Mithilfe dieser Regelungen kann versucht werden, auch mittelbar die Nachbarschaftsverhältnisse bestmöglich zu regeln (allfällige Beeinträchtigungen im Hinblick auf Aussicht und Besonnung zB können im nachgelagerten Bauverfahren nämlich nicht berücksichtigt werden).¹¹⁾

Die LReg kann ferner nähere Bestimmungen betreffend die Bebauungsplanung festlegen (§ 40 Abs 5 StROG). Dies ist für die Steiermark bisher noch nicht erfolgt.

3. Das Beteiligungsverfahren

Das Verfahren zur Erlassung eines Bebauungsplans kann auf zwei unterschiedliche Arten der Beteiligung geführt werden:

→ Im **Auflageverfahren** sind die **grundbücherlichen Eigentümer** der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke innerhalb angemessener Frist **zu verständigigen (anzuhören)** und ist der Entwurf durch

8) Nach § 2 Abs 1 Z 17 StROG ist darunter die Neuordnung eines Baugebiets, sodass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke entstehen, zu verstehen.

9) VfGH 10. 10. 1974, V10/74 VfSlg 7395; 2. 12. 1995, V 146/94 VfSlg 14.378; *Trippl/Schwarzbeck/Freiberger*, Steiermärkisches Baurecht, StROG § 40 Anm 6f, E 2f, 14 ff.

10) VfGH 18. 6. 2002, V 4/03, VfSlg 16.896.

11) *Trippl/Schwarzbeck/Freiberger*, Steiermärkisches Baurecht, StROG § 40 Anm 10.

mindestens acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und ortsüblich kundzumachen (§ 40 Abs 6 Z 1 StROG).

→ Alternativ können im eingeschränkten Anhörungsverfahren auch lediglich die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke innerhalb angemessener Frist **verständigt (angehört)** werden, wenn dies iSd Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit liegt. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme während der Amtsstunden ist jeweils hinzuweisen (§ 40 Abs 6 Z 2 StROG).

Innerhalb der Auflage- bzw Anhörungsfrist können **Einwendungen schriftlich und begründet** beim Gemeindeamt (Magistrat) bekannt gegeben werden.

Praxistipp

Die bestehende Wahlmöglichkeit zwischen Auflage- und eingeschränktem Anhörungsverfahren liegt va im Umfang von Bebauungsplänen begründet. Das Anhörungsverfahren darf nur dann durchgeführt werden, wenn dies iSd Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit begründet ist. Dies wird va dann gegeben sein, wenn die vom Bebauungsplan betroffenen Flächen bzw Eigentümer sowie angrenzenden Grundstücke überschaubar sind; damit ist eine persönliche Verständigung auch vom Verwaltungsaufwand her gerechtfertigt. Eine Begründung für die eine oder andere Variante sollte daher jedenfalls vorliegen und auch dokumentiert werden.¹²⁾

4. Beschluss und Kundmachung

In der Folge hat der Bürgermeister den Entwurf des Bebauungsplans samt den eingelangten schriftlichen Einwendungen **dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen**. Rechtzeitige und schriftlich begründete **Einwendungen sind vom Gemeinderat zu beraten** und in Abwägung mit den örtlichen Raumordnungsinteressen **nach Möglichkeit zu berücksichtigen**. Für den Beschluss reicht eine **einfache Mehrheit** (§ 63 Abs 3 StROG).

Der Beschluss über den Bebauungsplan in einer anderen als der zur Einsicht aufgelegten Fassung ist nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig, es sei denn, dass durch diesen Beschluss erhobenen Einwendungen Rechnung getragen werden soll und die Änderung keine Rückwirkung auf Dritte hat.

Nach erfolgter Beschlussfassung sind diejenigen, die Einwendungen vorgebracht haben, **schriftlich davon zu benachrichtigen**, ob ihre Einwendungen berücksichtigt wurden oder nicht; erfolgt keine Berücksichtigung, ist dies **zu begründen**. Eine **förmliche Entscheidung** über die Einwendungen ist **nicht vorgesehen**.

In der Folge ist der Bebauungsplan kundzumachen. Für Bebauungspläne besteht – anders als etwa beim Flächenwidmungsplan – **kein aufsichtsbehördlicher Genehmigungsvorbehalt**, dh, der Bebauungsplan ist sofort kundzumachen.

Die **Kundmachung** ist vom Bürgermeister **binnen zwei Wochen** nach der Beschlussfassung durch Anschlag an der Amtstafel durchzuführen. Die Kundma-

chungsfrist beträgt **zwei Wochen**. Der Tag des Anschlags und der Abnahme der Kundmachung sind auf dieser zu vermerken. Die **Rechtswirksamkeit** beginnt, sofern nichts anderes bestimmt wird, **mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag** (§ 92 Abs 1 Stmk GemO).

5. Das Verfahren step by step

| Einleitung des Verfahrens zur Bebauungsplanung | |
|---|---|
| Von Amts wegen zB nach einer Änderung des Flächenwidmungsplans, wenn dadurch Widersprüche zu übergeordneten Planungen der Gemeinde vermieden oder behoben werden sollen (§ 40 Abs 4 StROG). | Im Anlassfall zB Ansuchen um Erstellung eines Bebauungsplans nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen (§ 40 Abs 8 StROG). Vorsicht: In diesem Fall ist das Verfahren zur Erstellung oder Änderung der Bebauungspläne unverzüglich nach Eintreten des Anlassfalls einzuleiten und spätestens innerhalb von 18 Monaten abzuschließen. |
| Erstellung des Bebauungsplans | |
| Mindestinhalt § 41 Abs 1 StROG zB Inhalt des Flächenwidmungsplans, Bebauungsdichte, Grundstücksgrenzen, Bauungsweise (offen, gekuppelt, geschlossen), Grundsätze zur Nutzung und Gestaltung von Freiflächen und Grünanlagen, Höhenentwicklung der Gebäude. | Maximalinhalt § 41 Abs 2 StROG zB Höhenentwicklung, Lage und Nutzung der Gebäude, Grün- und Freiflächen, Dachformen, Fassadenfarben, Regelungen für den ruhenden und öffentlichen Verkehr. |
| Beteiligungsverfahren | |
| Auflageverfahren § 40 Abs 6 Z 1 StROG – Verständigung (Anhörung) der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke innerhalb angemessener Frist und – Auflage während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht und ortsübliche Kundmachung des Entwurfs durch mindestens acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat). | Eingeschränktes Anhörungsverfahren § 40 Abs 6 Z 2 StROG – Verständigung (Anhörung) der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke innerhalb angemessener Frist, wenn dies iSd Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit liegt. Dieser Umstand ist zu dokumentieren. |
| Beschluss und Kundmachung | |
| – Beratung über rechtzeitige und schriftlich begründete Einwendungen und nach Möglichkeit Berücksichtigung ; – Beschluss mit einfacher Stimmenmehrheit (§ 63 Abs 3 StROG); – schriftliche Benachrichtigung der Einwender; – Kundmachung des Bebauungsplans für zwei Wochen . | |

12) Siehe dazu auch *Trippl/Schwarzbeck/Freiburger*, Steiermärkisches Baurecht, StROG § 40 Anm 19.

→ In Kürze

Nach dem jüngsten Erk des VfGH vom 3. 3. 2022, V 249/2021, kann die Nichterlassung eines Bebauungsplans nach dem StROG innerhalb von 18 Monaten unter bestimmten Umständen ein effektives Bauverbot sowie eine unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkung darstellen. Dieses Erk darf jedoch nicht aus dem Zusammenhang gerissen werden, da es für den Beginn des Fristenlaufs zunächst insb relevant ist, ob bereits sämtliche damit im Zusammenhang stehende Vorfragen abgeklärt wurden. Bei der Bebauungsplanung selbst ist zudem sicherzustellen, dass diese dem StROG entspricht sowie va eine gesetzmäßige Grundlagenforschung vorgenommen und dokumentiert wird, da auch Bebauungspläne immer öfter Gegenstand von Prüfungsverfahren vor dem VfGH sind. Es handelt sich sohin um eine mitunter komplexe Rechtslage; dieser Beitrag soll va für die Praxis eine Hilfestellung bieten.

→ Zum Thema

Über die Autorinnen:

Dr. Tatjana Katalan ist Rechtsanwältin und Partnerin der E+H Rechtsanwältin GmbH mit Büros in Wien, Graz, Klagenfurt und Brüssel. Sie leitet die Praxisgruppe Öffentliches Recht sowie

die Standorte Graz und Klagenfurt mit Schwerpunkten im Bau-, Raumordnungs-, Gemeinde- und Straßenrecht sowie Umweltrecht.

E-Mail: t.katalan@eh.at

Dr. Marie Sophie Reitingner ist Rechtsanwältin im öffentlich-rechtlichen Team der E+H Rechtsanwältin GmbH und unter anderem auf Bau-, Raumordnungs- und Gemeinderecht spezialisiert.

Mail: m.reitingner@eh.at

Internet: www.eh.at

Von denselben Autorinnen ua erschienen:

Katalan/Reitingner/Lejsek, How To – Energiegemeinschaften: Ein Überblick, RFG 2021/31;

Katalan/Reitingner, Die Ökostrom-Förderung nach dem EAG, RFG 2021/21;

Katalan (Hrsg), Präklusion im Baurecht, Schriftenreihe RFG 2/2021;

Katalan/Spanyi, Compliance bei Verträgen mit Gemeinden über die Nutzung der Gemeindeinfrastruktur, RFG 2021/01;

Katalan, Österreichisches Baurecht II (2021) Kärnten;

Katalan-Dworak/Wagner-Reitingner/Jantscher, Auswirkungen der Coronakrise auf Gemeinden, RFG 2020/14;

Katalan-Dworak, Praxishandbuch Gewerbeordnung (2019);

Dworak (nunmehr *Katalan*), Einführung in das Kärntner Bau- und Raumplanungsrecht (2017).



Der raumordnungsrechtliche Begriff der Zersiedelung

Am Beispiel von § 2 K-ROG und anderen Landesraumordnungsgesetzen

Das Gebot der Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft findet sich als wichtiges Ziel und Grundsatz in den Raumordnungsgesetzen der Länder. In dem Beitrag werden Inhalt und Reichweite dieses Gebots vorgestellt.

Von Stefan Storr und Stephanie Szenkurök

Inhaltsübersicht:

- A. Der Wunsch, die Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden
- B. Der Begriff der Zersiedelung: ein Überblick
- C. Auslegung der Verpflichtung zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft
 1. Grammatikalische Auslegung
 2. Systematische Auslegung
 3. Historische Auslegung
 4. Teleologische Auslegung
- D. Rechtsvergleichender Überblick
 1. Stmk Raumordnungsgesetz
 2. Tir Raumordnungsgesetz
 3. Sbg Raumordnungsgesetz
 4. Oö Raumordnungsgesetz
 5. Bgld Raumplanungsgesetz
 6. Andere Raumordnungs- und -planungsgesetze
 7. Das Verbot der Splittersiedlung im dt Baugesetzbuch
- E. Zusammenfassung

A. Der Wunsch, die Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden

Der Flächenverbrauch in Österreich steigt von Tag zu Tag. Immer mehr Gebäude werden errichtet, viele auf noch un bebauten Grundstücken fernab von Ballungsräumen, wo die Grundstückspreise niedrig sind. Bestrebungen, das einzudämmen, gibt es viele. Eine ist das **raumplanungsrechtliche Gebot** zur Vermeidung der Zersiedelung. In Kärnten ist es sogar in die Landesverfassung aufgenommen (Art 7 a Abs 2 Z 5: „Grund und Boden sind sparsam und schonend zu nutzen; eine Zersiedelung ist zu vermeiden; Verkehrswege sind umweltgerecht zu planen und herzustellen“).¹⁾ Außerdem findet es sich in § 2 Abs 1 Z 6 S 2 K-ROG²⁾ als **raumordnungsrechtliches Ziel** („Dabei sind eine möglichst sparsame Verwendung von Grund und Boden sowie eine Begrenzung und räumliche Verdichtung der Bebauung anzustreben und eine Zersiedelung der Landschaft

1) Landesverfassungsgesetz vom 11. 7. 1996, mit dem die Verfassung für das Land Kärnten erlassen wird (Kärntner Landesverfassung – K-LVG), StF: LGBl-K 1996/85.

2) Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl-K 2021/59.

RFG 2022/23

Art 7 a Abs 2 Z 5
K-LVG;
§ 2 Abs 1 Z 6, § 2
Abs 2 Z 7 K-ROG

Splittersiedlung;
konzeptlose
Bebauung;
Flächenverbrauch