

TE Vfgh Erkenntnis 2017/12/1 V95/2017

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.12.2017

Index

L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art18 Abs2

B-VG Art139 Abs1 / Präjudizialität

Sbg RaumOG 2009 §29, §36, §44, §49, §82 Abs2

Sbg RaumOG 1998 §13 Abs6

Teiländerung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 1997 der Stadtgemeinde Bischofshofen im Bereich "Pfarrkirche und Kastenturm" vom 30.06.2016 (Teiländerung-REK-2016)

Flächenwidmungsplanänderung der Stadtgemeinde Bischofshofen vom 09.02.2017

Sbg BebauungsgrundlagenG §12, §14

Leitsatz

Keine Gesetzwidrigkeit der Änderung eines Flächenwidmungsplanes hinsichtlich der Rückwidmung eines Grundstücks von Bauland/Kerngebiet in Grünland/Erholungsgebiet infolge Anpassung an eine Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes mit neuen Zielsetzungen und Maßnahmen; höhere Bewertung des öffentlichen Interesses an der Beibehaltung der unbebauten Fläche im Hinblick auf den Ortsbildschutz und die Erholungsfunktion für die Bevölkerung nachvollziehbar; gewählte Widmungskategorie nicht ungeeignet

Spruch

I. Der Antrag auf Aufhebung der Verordnung der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen betreffend Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich "Rückwidmung ****", beschlossen von der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen am 9. Februar 2017, vorweg genehmigt mit Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 29. November 2016 und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel der Stadtgemeinde Bischofshofen in der Zeit von 14. bis 28. März 2017, soweit er das Grundstück Nr 69/3, EZ 471, KG 55501 Bischofshofen, betrifft, wird abgewiesen.

II. Im Übrigen wird der Antrag zurückgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Antrag

Mit dem vorliegenden, auf Art139 Abs1 Z1 B-VG gestützten Antrag begehrt das Landesverwaltungsgericht Salzburg, die

Verordnung der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen betreffend Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich "Rückwidmung ****" auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 9. Februar 2017 "zu prüfen und deren Gesetzwidrigkeit festzustellen" (im Folgenden: "angefochtene Verordnung").

II. Rechtslage

1. Die §§29, 36, 44, 49 und 82 Abs2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – Sbg. ROG 2009), LGBl 32/2013, lauten:

"Allgemeine Voraussetzung und Ausmaß der Baulandausweisung

§29

(1) Als Bauland dürfen unverbaute Flächen nur ausgewiesen werden, für die auf Grund einer Nutzungserklärung der Grundeigentümer davon ausgegangen werden kann, dass sie im Fall einer Baulandausweisung innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren ab Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans einer Bebauung zugeführt werden. Betrifft die Nutzungserklärung eine Fläche, die im Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet oder -zone gekennzeichnet ist, beginnt die Zehn-Jahres-Frist ab wirksamer Freigabe des Gebiets bzw der Zone. In der Nutzungserklärung hat der Grundeigentümer die Bebauung der Flächen innerhalb der Zehn-Jahres-Frist zuzusichern. Für die Nutzungserklärung ist ein Formular zu verwenden, dessen näherer Inhalt von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen ist. Im Formular ist auch auf die Rechtsfolgen davon hinzuweisen, dass die Flächen nicht innerhalb der Frist der Nutzungserklärung gemäß bebaut werden. Die Nutzungserklärungen sind Beilagen des Flächenwidmungsplans.

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

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

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

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

[...]

Grünland

§36

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

1. Ländliches Gebiet (GLG): es ist für die land- oder forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzung bestimmt;
2. Kleingartengebiet (GKG): es ist für nicht berufsgärtnerisch genutzte kleine Gärten mit Erholungsfunktion bestimmt;
3. Erholungsgebiet (GEG): es ist für öffentlich zugängliche Gärten und Parkanlagen sowie sonstige für die Gesundheit und Erholung notwendige Grünflächen bestimmt;
4. Campingplätze (GCP): sie sind für den Betrieb eines Campingplatzes bestimmt;
5. Sportanlagen (GSP): sie sind für Sportanlagen einschließlich Freibäder und Spielplätze bestimmt;
6. Schipisten (GSK): sie sind für die Ausübung des Wintersports bestimmt;
7. Materialgewinnungsstätten (GMA): sie sind zur Materialgewinnung und zur dazu gehörigen Materiallagerung bestimmt;
8. Friedhöfe (GFH);
9. Gewässer (GGW): sie stellen größere stehende und fließende Gewässer dar;
10. Ödland (GOL);
11. Immissionsschutzstreifen (GIS);

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

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

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

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

14b. Windkraftanlagen (GWA): sie sind für Windkraftanlagen und betriebstechnisch notwendige Nebenanlagen bestimmt;

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

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

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

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

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

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

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

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

[...]

Änderung des Flächenwidmungsplans

§44

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

1. durch eine Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde,
2. durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften,
3. durch die Verbindlicherklärung von Entwicklungsprogrammen des Landes oder von deren Änderung innerhalb von drei Jahren ab deren Inkrafttreten oder
4. durch das Außerkrafttreten einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe.

(2) Der Flächenwidmungsplan kann geändert werden, wenn

1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept entspricht und
2. im Fall einer Baulandausweisung der Baulandbedarf dies zulässt.

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

[...]

Entschädigung

§49

(1) Für die dadurch entstehenden vermögensrechtlichen Nachteile, dass durch den Flächenwidmungsplan oder dessen

Änderung Bauland einer Kategorie gemäß §30 Abs1 Z1 bis 10 in Grünland oder Verkehrsfläche umgewidmet und ausschließlich dadurch die Verbauung eines Grundstücks verhindert wird, ist auf Antrag eine angemessene Entschädigung zu leisten, wenn diese Umwidmung innerhalb von zehn Jahren nach seiner erstmaligen Ausweisung nach dem 1. März 1993 oder während der Wirksamkeit einer in dieser Zeit erteilten Baubewilligung erfolgt. Eine Entschädigung ist nicht zu leisten, wenn die Baulandwidmung durch nachträgliches Eintreten eines im §28 Abs3 Z2 oder 5 angeführten Umstands nicht aufrecht erhalten werden kann oder der Grundeigentümer selbst die Rückwidmung anregt.

(2) Die Zehn-Jahres-Frist gemäß Abs1 verlängert sich:

1. um die Zeit, während der die Bebauung aus nicht vom Eigentümer der Flächen zu vertretenden Gründen (zB Fehlen eines Bebauungsplans, Nichtfreigabe eines Aufschließungsgebiets) unmöglich war;
2. um zehn Jahre, wenn es sich um eine Fläche im erforderlichen Ausmaß handelt, die dem Eigentümer oder seinen unmittelbaren Nachkommen zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dienen sollte, die Bebauung aber wegen der persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse der Nutzungsberechtigten unzumutbar war; oder
3. um zehn Jahre, wenn es sich um Flächen zur Erweiterung oder Verlegung bestehender Betriebe handelt, die Bebauung aber wegen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Nutzungsberechtigten unzumutbar war.

Die Verlängerung der Frist setzt voraus, dass der Eigentümer spätestens bis zum Ende der Auflage des Entwurfs des Flächenwidmungsplans neuerlich eine Nutzungserklärung abgibt und dabei die Gründe für die Unzumutbarkeit der Bebauung glaubhaft macht.

(3) Als vermögensrechtliche Nachteile gelten:

1. Aufwendungen des Eigentümers oder Dritter mit seiner Zustimmung, die im Vertrauen auf die bauliche Nutzbarkeit der Grundfläche für deren Baureifmachung erbracht worden sind;
2. jener Teil des Wertes der Grundfläche, der bei deren Erwerb wegen der Widmung im Flächenwidmungsplan als Bauland gegeben war, soweit er in der Gegenleistung (Kaufpreis, Tauschgrundfläche, Erbverzicht udgl) seinen Niederschlag gefunden hat und dieser Wert den Verkehrswert nicht übersteigt. Dabei ist der jeweils letzte Erwerb maßgebend, bei dem eine Gegenleistung erbracht worden ist.

Aufwendungen für die Baureifmachung sowie Erwerbsvorgänge nach der Kundmachung der Änderungsabsicht bleiben bei der Feststellung vermögensrechtlicher Nachteile außer Betracht. Die Höhe der Aufwendungen bzw des Teils der Gegenleistung ist durch den Antragsteller nachzuweisen. Der Betrag ist nach dem von der Bundesanstalt "Statistik Österreich" letztverlautbarten amtlichen Verbraucherpreisindex aufzuwerten. Für Zeiten vor dem Jahr 1967 ist dabei vom Verbraucherpreisindex I auszugehen.

(4) Der Antrag auf Entschädigung ist bei sonstigem Anspruchsverlust innerhalb von drei Jahren ab Wirksamkeit der Umwidmung bei der Landesregierung einzubringen. Die Entschädigungssumme ist von der Landesregierung nach Anhörung beider Sachverständiger durch Bescheid festzusetzen. Die Entschädigung und die mit ihrer Festsetzung verbundenen, vom Antragsteller nicht verschuldeten Verfahrenskosten sind von der Gemeinde zu leisten.

(5) Jeder der beiden Teile kann, wenn er sich durch die Entscheidung über die Entschädigungssumme benachteiligt hält, binnen dreier Monate nach Zustellung des Bescheides die Festsetzung der Entschädigungssumme beim Landesgericht Salzburg beantragen. Mit der Einbringung des Antrages tritt der Bescheid der Landesregierung hinsichtlich der Entschädigungssumme außer Kraft. Das Gericht hat im Außerstreitverfahren zu entscheiden. Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung kann nur mit Zustimmung des Antragsgegners zurückgezogen werden.

(6) Die Entschädigung ist vom jeweiligen Eigentümer des Grundstücks an die Gemeinde zu erstatten, sobald innerhalb eines Zeitraums von 20 Jahren nach ihrer Auszahlung durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans oder auf Grund einer Einzelbewilligung die Verhinderung der Verbauung des Grundstücks wegfällt und die Verwendung des Grundstücks als Bauland möglich ist. Die Erstattung hat in der Höhe zu erfolgen, die sich aus der Aufwertung der geleisteten Entschädigung nach dem von der Bundesanstalt "Statistik Österreich" letztverlautbarten amtlichen Verbraucherpreisindex ergibt. Wenn zwischen den Beteiligten eine Einigung über die Zahlungsverpflichtung und die Höhe der Erstattungssumme nicht zustande kommt, findet Abs5 sinngemäß Anwendung.

(7) Die Entschädigung ist der Gemeinde vom Land zu ersetzen, soweit die Gemeinde an die Widmung der Grundstücke

als Bauland entgegen ihren Interessen und entgegen ihrer erweislichen Absicht durch ein Entwicklungsprogramm des Landes oder im aufsichtsbehördlichen Verfahren durch die Landesregierung gehindert war. Eine erstattete Entschädigung ist in diesem Fall an das Land abzuführen.

[...]

Übergangsbestimmungen – Rechtsüberleitung

§82

(1) [...]

(2) Die gemäß §9 Abs2 und 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 – ROG 1977, LGBl Nr 26, oder gemäß §13 ROG 1992 oder ROG 1998 erstellten Räumlichen Entwicklungskonzepte gelten als Räumliche Entwicklungskonzepte im Sinn dieses Gesetzes. Änderungen von solchen Räumlichen Entwicklungskonzepten sind bis zum 31. Dezember 2015 nach den bisher geltenden Bestimmungen zulässig. Für Revisionen des Räumlichen Entwicklungskonzepts hat die Gemeinde bis zum 31. Dezember 2015 die Möglichkeit, diese nach den Bestimmungen dieses Gesetzes oder nach den bisher geltenden Bestimmungen durchzuführen. Bei nicht nach den Bestimmungen dieses Gesetzes neu aufgestellten Räumlichen Entwicklungskonzepten gilt für die auf deren Grundlage erfolgende Änderung von Flächenwidmungsplänen:

1. An Stelle der aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme ist eine aufsichtsbehördliche Genehmigung erforderlich.

2. §74 Abs4 kann sinngemäß angewendet werden."

2. §13 Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 – ROG 1998, LGBl 44/1998, idFLGBl 30/2009, lautet:

"Räumliches Entwicklungskonzept

§13

(1) Als Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde, im besonderen für die Aufstellung des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne und deren Änderungen, dient der Gemeinde ihr räumliches Entwicklungskonzept. Dieses besteht aus dem Wortlaut sowie den ergänzenden planlichen Darstellungen. Es enthält die Ergebnisse der Strukturuntersuchung, der daraus ableitbaren Problemanalyse und die unter Bezugnahme darauf abgefaßten Entwicklungsziele und -maßnahmen der Gemeinde. Diese haben insbesondere die grundsätzlichen Aussagen zu enthalten über:

a) die Stellung der Gemeinde in der Region, die angestrebte Bevölkerungsentwicklung sowie die angestrebte Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftssektoren;

b) die naturräumlichen Gegebenheiten und Umweltbedingungen unter besonderer Berücksichtigung ökologisch bedeutsamer Gebiete sowie von Gebieten mit besonderer Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung, damit im Zusammenhang die Lage von Erholungsgebieten sowie von Sport- und Spielflächen (Freiraumkonzept);

c) die Anordnung und funktionelle Gliederung des Baulandes, die Siedlungsformen und -dichte, die Ortsgestaltung sowie die zeitliche Abfolge der Bebauung (Siedlungs- und Ortsbildkonzept);

d) die für die Aufschließung des gesamten Gemeindegebietes erforderlichen Hauptverkehrswege unter besonderer Bedachtnahme auf das übergeordnete Verkehrsnetz, den öffentlichen Verkehr sowie Fuß- und Radwege (Verkehrskonzept);

e) die Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungseinrichtungen (Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallsammlung und -behandlung udgl) sowie die Einrichtungen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung (technisches und soziales Infrastrukturkonzept).

(2) In der Stadt Salzburg kann das räumliche Entwicklungskonzept in Teilen räumlich gegliedert erstellt werden.

(3) Bei der Erstellung des räumlichen Entwicklungskonzeptes hat die Gemeinde die Mitwirkung der Öffentlichkeit in angemessener Weise zu ermöglichen. Hierbei sind jedenfalls die Ergebnisse der Strukturuntersuchung und die beabsichtigten Aussagen über die Entwicklungsziele und -maßnahmen darzustellen; Äußerungen hiezu sind

entgegenzunehmen und in die Beratungen über das räumliche Entwicklungskonzept einzubeziehen. Dasselbe gilt für Stellungnahmen, die von den Nachbargemeinden und vom Regionalverband einzuholen sind.

(4) Die Landesregierung hat die Gemeinden über deren Ersuchen in grundsätzlichen Fragen der Erstellung ihres räumlichen Entwicklungskonzeptes fachlich zu beraten. Nach Abschluß des Verfahrens gemäß Abs3 ist der Landesregierung Gelegenheit zu einer zusammenfassenden Begutachtung zum Entwurf des räumlichen Entwicklungskonzeptes zu geben.

(5) Das räumliche Entwicklungskonzept ist von der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg vom Gemeinderat) zu beschließen, wobei die zusammenfassende Begutachtung der Landesregierung in die Beratungen miteinzubeziehen ist, und sodann beim Gemeindeamt (in der Stadt Salzburg beim Magistrat) während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme bereitzuhalten. Je eine Ausfertigung des räumlichen Entwicklungskonzeptes ist der Landesregierung, der Bezirkshauptmannschaft und dem Regionalverband, dem die Gemeinde angehört, zu übermitteln.

(6) Das räumliche Entwicklungskonzept kann bei Änderungen in den Planungsgrundlagen geändert werden. Es ist zu ändern, soweit dies durch die Erlassung oder Änderung von Entwicklungsprogrammen des Landes erforderlich ist. Für Änderungen des räumlichen Entwicklungskonzeptes finden die Abs2 bis 5 sinngemäß Anwendung."

3. §12 und §14 des Gesetzes vom 27. Juni 1968 über die zweckmäßige Gestaltung der Grundstücke im Bauland, die Schaffung von Bauplätzen und die Lage der Bauten im Bauplatz (Sbg. Bebauungsgrundlagengesetz – Sbg. BGG), LGBl 69/1968, idF LGBl 31/2009, lauten:

"II. Bauplatzerklärung

Allgemeines

§12

(1) Baubewilligungen für Bauführungen (§1 Abs1 des Baupolizeigesetzes 1997 - BauPolG) dürfen, abgesehen von den im Baupolizeigesetz geregelten Voraussetzungen, nur erteilt werden, wenn die Grundfläche zur Bebauung geeignet und zum Bauplatz erklärt ist.

Inhalt der Bauplatzerklärung sind außerdem die Festlegung der Bauplatzgröße und -grenzen und der erforderlich erscheinenden Bebauungsgrundlagen, soweit diese Festlegungen nicht im Bebauungsplan getroffen sind, sowie die Konkretisierung der Grundabtretungsverpflichtungen nach den Bestimmungen dieses Gesetzes. Besteht kein Erfordernis nach derartigen Festlegungen oder keine Verpflichtung zur Grundabtretung, beschränkt sich die Bauplatzerklärung auf die Feststellung der Bebaubarkeit. Die Bauplatzerklärung kann einen Bauplatz oder mehrere Bauplätze (Parzellierung) zum Gegenstand haben.

(2) In den von einem Bebauungsplan erfaßten Gebieten darf eine Bauplatzerklärung nur auf Grund des Bebauungsplanes ausgesprochen werden. Nicht im Bebauungsplan festgelegte Bebauungsgrundlagen können in der Bauplatzerklärung unter Bedachtnahme auf die materiellen Vorschriften des 3. Abschnittes, 4. Teil ROG 2009 festgelegt werden.

(3) Bei Bauplatzerklärungen auf Grundflächen, für die ein Bebauungsplan nicht aufgestellt ist, sind mit der Bauplatzerklärung auch unter Bedachtnahme auf die materiellen Vorschriften des 3. Abschnittes, 4. Teil ROG 2009 die für den Bauplatz in Betracht kommenden Bebauungsgrundlagen festzulegen.

(4) Für Bauten geringfügiger und in der Regel einem anderen, übergeordneten Bau oder einer sonstigen solchen Anlage dienender Bedeutung bedarf es zur Erteilung der Baubewilligung keiner Bauplatzerklärung; die Erteilung liegt mit der Maßgabe im Ermessen der Baubehörde, daß die aus diesem Gesetz oder einem Bebauungsplan hervorgehenden Anforderungen angemessen zu berücksichtigen sind. Die Landesregierung hat durch Verordnung solche Bauten zu bezeichnen, für die dies zutreffen kann; hiebei können auch besondere örtliche, sachliche und zeitliche Umstände berücksichtigt werden.

[...]

Entscheidung über das Ansuchen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) die Straßenfluchtlinien, soweit sie nicht im Bebauungsplan festgelegt sind;

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

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

III. Sachverhalt, Antragsvorbringen und Vorverfahren

1. Dem Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

1.1. Beim Landesverwaltungsgericht Salzburg ist ein Beschwerdeverfahren gegen einen im Devolutionsweg ergangenen Bescheid der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen vom 24. Mai 2016 anhängig. Mit jenem Bescheid wurde der mit 1. Juni 2015 datierte Antrag (unter anderem) des Beschwerdeführers im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Salzburg (im Folgenden: "beteiligte Partei"), das Grundstück Nr 69/3, EZ 471, KG 55501 Bischofshofen, zum Bauplatz zu erklären, abgewiesen. Die Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen hatte ihren vor dem Landesverwaltungsgericht Salzburg in Beschwerde gezogenen abweisenden Bescheid mit einem Hinweis auf die mit Verordnung der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen vom 2. Juni 2014 erlassene Bausperre, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel von 4. bis 18. Juni 2014, begründet (im Folgenden: "Bausperrenverordnung 2014").

1.2. Mit Beschluss vom 30. Juni 2016 erließ die Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen auf Grundlage des §13 Sbg. ROG 1998 gemäß §82 Abs2 Sbg. ROG 2009 die Teiländerung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 1997 im Bereich "Pfarrkirche und Kastenturm" (im Folgenden: "Teiländerung-REK-2016").

1.3. Mit Erkenntnis vom 23. Februar 2017, V73/2016, hob der Verfassungsgerichtshof auf Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg in genau diesem Verfahren, die Bausperrenverordnung 2014, soweit sie sich auf das Grundstück Nr 69/3, EZ 471, KG 55501 Bischofshofen, bezieht, als gesetzwidrig auf, weil diese die ihrer Erlassung zugrunde liegenden Planungsabsichten nicht beinhaltete.

1.4. Mit Beschluss vom 9. Februar 2017, vorweg genehmigt mit Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 29. November 2016 und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel der Stadtgemeinde Bischofshofen in der Zeit von 14. bis 28. März 2017, erließ die Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen die Verordnung betreffend Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich "Rückwidmung ****", mit der sie unter anderem das Grundstück Nr 69/3, EZ 471, KG 55501 Bischofshofen, von "Bauland/Kerngebiet" in "Grünland/Erholungsgebiet" umwidmete.

2. Das Landesverwaltungsgericht Salzburg legt die Bedenken, die es zur Antragstellung beim Verfassungsgerichtshof bestimmt haben, wie folgt dar (ohne die Hervorhebungen im Original):

"III. Rechtliche Bedenken

Die Verordnung der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen betreffend die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich 'Rückwidmung ****' aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen vom 9.2.2017 wurde durch Anschlag an der Amtstafel von 14.3.2017 bis 29.3.2017 kundgemacht; die Verordnung trat mit Ablauf des Tages ihrer Kundmachung in Kraft.

Die GRST-NR 69/3 war vor dieser Teilabänderung als Bauland/Kerngebiet ausgewiesen.

Gemäß der Teilabänderung wurde ua das GRST-NR 69/3 von Bauland/Kerngebiet in Grünland/Erholungsgebiet umgewidmet; dies ua mit der Begründung, dass die derzeit noch unbebauten Flächen auf Dauer unbebaut bleiben, um das historisch einmalige Ensemble von Kirche und Kastenturm langfristig und nachhaltig vor sichteinschränkender Bebauung zu schützen und so eine charakteristische Ortsansicht von Bischofshofen zu erhalten.

Dazu im Einzelnen:

Die verfahrensgegenständliche Teilabänderung basiert auf einer Änderung des ursprünglichen Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Bischofshofen (REK 1997; ON 27 im Akt des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg), welche im Bereich 'Pfarrkirche bzw des Kastenturms' am 30.6.2016 von der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen beschlossen wurde.

Im Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes (VfGH vom 1.3.1989, V25/88) hat dieser zur erhöhten Bestandskraft des Flächenwidmungsplanes ausgeführt: 'Das Gesetz verleiht Flächenwidmungsplänen im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich (erhöhte) Bestandskraft, indem es Änderungen nur unter bestimmt umschriebenen Voraussetzungen vorsieht und gestattet.' Das heißt, dass nicht jede Änderung einer gemeindlichen Planungsabsicht, die Änderung des Flächenwidmungsplanes nach sich zieht. Vergleicht man nun das REK 1997 mit der nunmehr in Geltung befindlichen Abänderung im Bereich 'Pfarrkirche bzw des Kastenturms', welche am 30.6.2016 von der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen beschlossen wurde, so sind keine neuen Tatsachen hinzugekommen, die als eine diese Umwidmung rechtfertigende Änderung der Planungsgrundlagen angesehen werden können. Auf Seite 62 im REK 1997 alt (REK Bischofshofen, Teil II Ziele/Maßnahmen, Juni 1997) ist festgehalten: 'Sicherung folgender landschaftsästhetischer Besonderheiten vor weiterer optischer Beeinträchtigung: Bauabstand zur Kirche Buchberg, Sichtperspektive der Sakralbauten in Richtung Tennengebirge.' Auf Seite 80 (aaO) ist vermerkt:

'Sicherung bestehender Sichtbeziehungen

Besondere Sorgfalt bei der Errichtung von Bauten innerhalb der bestehenden Ensembles

Besondere Bedachtnahme auf Maßstäblichkeiten der Bauführungen in unmittelbarer Nähe der Kirchen (Bebauungspläne)'.
'

Auf Seite 92 (aaO) heißt es ergänzend: 'Erhaltung (und Gestaltung) der im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan noch

als Kerngebiet bzw. Erweitertes Wohngebiet ausgewiesenen Grünflächen rund um die Pfarrkirche und den Pfarrhof.' Im REK 1997 neu (betreffend Bereich 'Pfarrkirche bzw des Kastenturms') finden sich ab Seite 7 ff genau jene Ziele und Maßnahme wieder, die bereits im REK 1997 alt enthalten waren. So ist auf Seite 7 unter Punkt 3.2.1. festgehalten:

'Sicherung bestehender Sichtbeziehungen

Besondere Sorgfalt bei der Errichtung von Bauten innerhalb der bestehenden Ensembles

Besondere Bedachtnahme auf Maßstäblichkeiten der Bauführungen in unmittelbarer Nähe der Kirchen (Bebauungspläne).'

Zudem kommt, dass trotz der im REK 1997 alt formulierten Ziele die Widmung der GRST-NR 69/3 auch nach 1997 als Bauland bestehen blieb. Der Verfassungsgerichtshof (VfGH 2.3.1995, V144/94; V145/94) hat diesbezüglich Folgendes ausgeführt: 'Es reicht daher für die Änderung eines Flächenwidmungsplanes nicht aus, daß ein Gemeinderat – dem, wie die verordnungserlassende Behörde zutreffend hervorhebt bei der inhaltlichen Gestaltung des von ihm zu beschließenden (§16 Abs4 fünfter Satz ROG 1977) Flächenwidmungsplanes ein Planungsermessen zusteht (so zB VfSlg 10839/1986; vgl. etwa auch VfSlg10560/1985, 10711/1985) – dann, wenn er sich bei mehr als einer ihm im Rahmen des Planungsermessens offenstehenden Möglichkeit für eine bestimmte Lösung entschieden hat, in der Folge 'zur Auffassung gelangt, eine andere Widmung als die von ihm seinerzeit festgelegte wäre die bessere, vernünftiger und zweckmäßigere'. Ferner – so der Verfassungsgerichtshof (aaO) – habe mit der verbindlichen Festlegung der Widmung durch den Verordnungsgeber auch jenes Maß an Rechtssicherheit einzutreten, welches es dem Rechtsunterworfenen ermöglichen solle, im Vertrauen auf die Rechtslage seine individuellen Planungsabsichten zu gestalten und mit der Rechtslage zu koordinieren.

Die Rückwidmung kann auch nicht mit dem Umstand gerechtfertigt werden, dass es zwischen den damaligen Liegenschaftseigentümern der GRST-NR 69/3 und der Marktgemeinde Bischofshofen eine Vereinbarung gemäß §14 Abs2 ROG gibt. Diese Konsequenz ergibt sich aus der 'Herzog-Mantel-Theorie', weil die Erzeugungsgrundlage (hier §14 ROG 1992) als verfassungswidrig bzw die Richtlinienverordnung zur Gänze als gesetzwidrig aufgehoben wurde (siehe VfGH vom 13.10.1999, G77/99, V29/99).

Zudem – so der Verfassungsgerichtshof (VfGH 2.3.1995, V144/94; V145/94) – erfordere der auch für Planänderungen maßgebliche Gleichheitsgrundsatz, die Auswahl der für eine Rückwidmung in Betracht kommenden Liegenschaften nach sachlichen Kriterien vorzunehmen, woraus folge, dass die für den jeweiligen Grundeigentümer mit einer Flächenwidmungsplanänderung einhergehende Beeinträchtigung seiner Nutzungsmöglichkeiten und (auch wirtschaftlichen) -interessen bei der Umwidmung nicht außer Betracht bleiben darf.

Der Verfassungsgerichtshof (aaO) weiter: 'Die Rechtmäßigkeit der Rückwidmung der Baufläche hängt davon ab, ob ihr eine entsprechende, auf die konkrete Fläche bezogene Grundlagenforschung vorangegangen ist – was im gegebenen Fall durchaus zutrifft – und ob die gebotene Interessenabwägung fehlerfrei vorgenommen wurde (vgl. dazu VfSlg 13282/1992). Dabei war das Interesse der Gemeinde an der Erhaltung von Grünflächen in einem dem ermittelten Bedarf entsprechenden Ausmaß einerseits gegenüber dem Interesse an einer Baulandnutzung infrastrukturell aufgeschlossener Flächen (durch die der Gefahr der Zersiedelung begegnet wird) und den wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer und -nutzer andererseits gehörig abzuwägen. Bei Einschätzung der wirtschaftlichen Interessen ist auf die Entschädigungsregelung Bedacht zu nehmen (s. auch dazu VfSlg 13282/1992).'

Nach §36 Abs1 Z3 ROG 2009 gilt für die im verfahrensgegenständlichen Flächenwidmungsplan angeführte Kategorie Erholungsgebiet (GEG): 'es ist für öffentlich zugängliche Gärten und Parkanlage sowie sonstige für die Gesundheit und Erholung notwendige Grünflächen bestimmt.' Die von der Teilabänderung erfassten GRST-NR 66/1, 66/2, 66/3, 66/5, 69/3 und 69/6 sind allerdings zur Gänze im Privateigentum, eingezäunt und damit öffentlich nicht zugänglich; das bedeutet, dass ua das GRST-NR 69/3 auch nach seiner Umwidmung in Grünland/Erholungsgebiet nicht gegen den Willen des Eigentümers allgemein zugänglich gemacht werden kann. Der verhältnismäßig geringe Nutzen für die Stadtgemeinde Bischofshofen zur Erreichung des in §36 Abs1 Z3 ROG 2009 ebenfalls festgelegten Planungszieles als 'sonstige für die Gesundheit und Erholung notwendige Grünflächen' könnte – in etwas geringerem Umfang – auch durch eine entsprechende (im Bebauungsplan vorzunehmende) Regelung der baulichen Ausnutzbarkeit und der Lage der Bauten im Bauplatz auf eine den Grundeigentümer weniger belastende Weise erreicht werden. Dies deshalb, weil nicht – wie der Verordnungsgeber vermeint (siehe Amtsbericht vom 23.1.2017, Seite 6) – jeglicher bauliche Eingriff die Erholungsfunktion sowie das charakteristische Ortsbild stark beeinträchtigt.

Bei der Interessenabwägung ist abschließend zu beachten, dass das GRST-NR 69/3 wegen seiner Lage (ua umschlossen von Flächen Bauland/Kerngebiet, Bauland/Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe) und wegen seiner infrastrukturellen Aufschließung für eine Baulandwidmung besonders geeignet ist bzw es durch die Umwidmung zu einer weitreichenden wirtschaftlichen Entwertung des Grundbesitzes käme; diese Umstände hat der Verordnungsgeber im Rahmen der gebotenen Interessensabwägung nicht berücksichtigt, weshalb er gegen das – auch für ihn geltende (VfGH 30.09.1989, V18/89) Gleichheitsgebot verstoßen hat.

Auf Grundlage dieser Überlegungen stellt nun das Landesverwaltungsgericht Salzburg durch die in dieser Rechtssache zuständige Einzelrichterin gemäß Art89 Abs2 iVm 135 Abs4 Bundesverfassung (B-VG) den Antrag an den Verfassungsgerichtshof die Verordnung der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen vom 9.2.2017 gemäß Art139 Abs1 B-VG zu prüfen und deren Gesetzwidrigkeit festzustellen."

3. Die Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen legte die Verwaltungs- und Verordnungsakten vor und erstattete eine Äußerung, in der sie die Zulässigkeit des Antrages bestreitet und den im Antrag erhobenen Bedenken wie folgt entgegentritt:

"I.

1. Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat zu ZI 405-3/87/1/29-2017 mit Schriftsatz vom 9.8.2017 beantragt, 'die Verordnung der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen vom 9.2.2017 gemäß Art139 Abs1 B-VG zu prüfen und deren Gesetzwidrigkeit festzustellen'.

Das antragstellende Landesverwaltungsgericht hat somit nicht beantragt, die gegenständliche Verordnung der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen betreffend Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich 'Rückwidmung [...]' laut Beschluss vom 9.2.2017 aufzuheben (Art139 Abs3 Satz 1 B-VG), sondern lediglich die Gesetzwidrigkeit festzustellen beantragt.

Der Antrag ist auch überschießend, also zu weit gefasst, weil die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes nicht nur das im Eigentum des Beschwerdeführers und damit das präjudizielle Grundstück Nr 69/3 erfasst, sondern auch weitere Grundstücke, nämlich 66/1, 66/2, 66/3, 66/5 und 69/6, welche nicht präjudiziell sind!

Alleine damit erweist sich der Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg als unzulässig.

2. Richtig ist, dass beim Landesverwaltungsgericht Salzburg ein Beschwerdeverfahren gegen den Bescheid der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen vom 24.5.2016, ZI 131/9-2016, anhängig ist. Mit dem Bescheid vom 24.5.2016, ZI 131/9-2016, wurde dem mitbeteiligten Beschwerdeführer aufgrund der mit Verordnung der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen gemäß §21 ROG 2009 vom 2.6.2014 erlassenen Bausperre die Bauplatzerklärung versagt. Jene Verordnung der Gemeindevertretung vom 2.6.2014 (Bausperre) wurde über Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg vom Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 23.2.2017, V73/2016, als gesetzwidrig aufgehoben. Die Aufhebung wurde durch Anschlag an der Amtstafel der Stadtgemeinde Bischofshofen vom 4. bis 18.6.2014 kundgemacht.

Im Anlassfall des vom Verfassungsgerichtshof geführten Verfahrens zuV73/2016, also in dem aufgrund der vom mitbeteiligten Beschwerdeführer erhobenen Bescheidbeschwerde an das Landesverwaltungsgericht Salzburg geführten Verfahren, war ausschließlich die seit Kundmachung der Aufhebung bereits außer Kraft getretene Bausperrenverordnung der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen vom 2.6.2014 präjudiziell. Die Versagung der Bauplatzerklärung hinsichtlich Grundparzelle 69/3, KG 55501 Bischofshofen, erfolgte somit ausschließlich wegen der von der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen erlassenen Bausperre. Ein anderer Versagungsgrund lag nicht vor. Auch die gegen den Bescheid erhobene Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht vom 4.7.2016 beinhaltet ausschließlich den Antrag

'in Stattgebung der Beschwerde den Bescheid der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen vom 24.5.2016, Zahl 131/9-2016, dahin abzuändern, dass dem Ansuchen um Bauplatzerklärung für das Grundstück 69/3, KG 55501 Bischofshofen, stattgegeben werde, in eventu den angeführten Bescheid aufzuheben und der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofs-hofen die neuerliche Verhandlung und Entscheidung aufzutragen'.

Im Hinblick auf §28 Abs2 VwGVG wird ausgeführt, dass das Landesverwaltungsgericht nur dann in der Sache selbst zu

entscheiden hat, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder

2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Eine meritorische (reformatatorische) Entscheidung der anhängigen Beschwerdesache beim Landesverwaltungsgericht bedingt daher nicht nur die Prüfung der gesetzlichen Voraussetzungen des §14 BGG, sondern auch und insbesondere die Festlegung der Bebauungsbedingungen (Bebauungsgrundlagen). Da für gegenständliche Grundflächen ein Bebauungsplan nicht vorliegt und auch keine Baulücke iSd §14 Abs1 lit a gegeben ist, wären die Bebauungsgrundlagen gemäß §12 Abs3 BGG unter Bedachtnahme auf die materiellen Vorschriften des 3. Abschnittes, 4. Teil ROG 2009 durch das Landesverwaltungsgericht selbst festzulegen. Die belangte Behörde hat daher bei der Festlegung der Bebauungsgrundlagen auch (Planungs)Ermessen zu üben, was dem Landesverwaltungsgericht im Gegenstand eine Sachentscheidung verwehrt (§28 Abs4 VwGVG), weshalb nicht nur aus Gründen des nicht festgestellten maßgeblichen Sachverhaltes die Beschwerdesache nach erfolgter Aufhebung der Bausperre-Verordnung an die belangte Behörde zurückzuverweisen ist.

Der mitbeteiligte Beschwerdeführer, Herr Ing. [...], hat mit Schreiben vom 17.1.2017 hinsichtlich des Grundstückes Nr 69/3, Grundbuch 55501 Bischofshofen, ein neuerliches Ansuchen um Bauplatzerklärung gestellt. Über dieses Ansuchen wurde mit Bescheid des Bürgermeisters vom 11.5.2017, ZI M 1254-BpLE/1/2017, somit nach Aufhebung der Bausperren-Verordnung durch den Verfassungsgerichtshof wegen Widerspruchs zur Flächenwidmung des Grundstückes Nr 69/3 (seit Beschluss der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen vom 9.2.2017) die Bauplatzerklärung versagt. Gegen den erstinstanzlichen Bescheid hat Herr Ing. [...] mit Schriftsatz vom 21.6.2017 Berufung an die Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen erhoben; das Berufungsverfahren ist dort noch anhängig.

Auch aus diesem Grund ist die Verordnung der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen betreffend Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich 'Rückwidmung [...]' aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Bischofshofen vom 9.2.2017 im Verfahren vor dem antragstellenden Landesverwaltungsgericht nicht präjudiziell.

II.

1. Das Landesverwaltungsgericht begründet die erachtete Gesetzwidrigkeit der Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes aus einem Vergleich des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) der Stadtgemeinde Bischofshofen 1997 alt und neu und vertritt die Auffassung, dass aus diesem Vergleich ersichtlich wäre, dass keine neuen Tatsachen hinzugekommen sind, die eine Umwidmung (Umwidmung von Bauland/Kerngebiet in Grünland/Erholungsgebiet) rechtfertigen würden. Das Landesverwaltungsgericht argumentiert dabei insbesondere auf Grundlage der Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofs V25/88, V144/94, V145/94.

Die Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofs zu V144/94 und V145/94 beurteilen die Zulässigkeit einer Flächenwidmung auf Grundlage des §18 Abs1 erster Satz ROG 1977. Nach der damals geltenden Bestimmung durfte ein Flächenwidmungsplan nur geändert werden, wenn das Räumliche Entwicklungskonzept aus wichtigen Gründen einer Änderung unterzogen wurde oder wenn sich die Planungsunterlagen infolge Auftretens wesentlicher neuer Tatsachen geändert hatten.

Die nunmehr geltende Bestimmung des §44 ROG 2009 verpflichtet im Absatz 1 zur Änderung des Flächenwidmungsplanes bei Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen und ermöglicht die Flächenwidmungsplan-Änderung in §44 Abs2, wenn

1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept entspricht und

2. im Fall einer Baulandausweisung der Baulandbedarf dies zulässt.

Gemäß §44 Abs3 ist eine Umwidmung von Bauland in Grünland nur zulässig, wenn seit der letztmaligen Ausweisung zumindest fünf Jahre verstrichen sind.

Auch das 'Freistellen der Kirche' ist bereits dem REK in der Stammfassung zu entnehmen (siehe Seite 69 REK 1997 alt), die (Wieder)ausweisung als Bauland im Rahmen der Anpassung des Flächenwidmungsplanes an das ROG 1998 nur ein

Kompromiss, welcher auf Grund der vertraglich vereinbarten Verwertungsabsichten der Grundeigentümer seitens der Gemeinde in Kauf genommen wurde und unter dem Gesichtspunkt der Vertragstreue (und des Vertrauensgrundsatzes) über mehr als 15 Jahre aufrechterhalten wurde.

Dennoch ist dem REK 1997 alt auch ohne die Änderung bereits die grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde immanent, dass die vor dem Kastenturm gelegenen unverbauten Flächen bis zur Pestalozzigasse (dort befindet sich das Grundstück des Beschwerdeführers) auf Grund des Ortsbildes und dem Schutz bedeutender Baudenkmäler prinzipiell in Grünland rückgeführt werden sollen, was ja auch für die überwiegenden Flächen bereits im Zuge der Generellen Überarbeitung erfolgt ist.

Da eine Umsetzung der damaligen Bebauungsabsicht entgegen den Erklärungen der Grundeigentümer nicht erfolgte, wurde die Fläche in konsequenter Fortsetzung dieser Planungsabsicht und Zielsetzungen nunmehr in Grünland rückgeführt. Die vorliegende REK-Änderung ist daher eine Klarstellung, weil die bisher für die Flächenwidmungsplanung möglichen zwei Alternativen (Freistellung durch Grünlandausweisung, Baulandwidmung unter Einschränkung der Bebauungsmöglichkeit unter dem Gesichtspunkt des Ortsbildes) zugunsten der ersten Alternative (Freihaltung) aufgelöst wurden, zumal die zweite Alternative seitens der Gemeinde nur vorgesehen wurde, weil bei Erstellung des REK die Grundeigentümer ihre Verwertungsabsichten bekanntgegeben hatten. Dieser Kompromiss ist auch nachvollziehbar, und ergibt sich aus den REK-Akten alt (REK-Stellungnahme, Fachbeiratsprotokoll). Die vorgenommene REK-Änderung ist daher nur eine Klarstellung bei Aufrechterhaltung des bisherigen Planungsziels, indem die zweite Alternative mangels erfolgter Nutzung nunmehr endgültig aufgegeben wurde.

2. Auch wenn die Ziele des REK der Stadtgemeinde Bischofshofen alt und neu hinsichtlich des gegenständlichen Zentrumsbereiches gleich sind, wurden doch die zur Erreichung dieser Ziele notwendigen Maßnahmen im REK 1997 neu betreffend den Bereich 'Pfarrkirche bzw des Kastenturms' (das ist das historische Zentrum von Bischofshofen) maßgeblich geändert. Zur Einwendung des Grundstückseigentümers und nunmehrigen mitbeteiligten Beschwerdeführers wurde seitens der Ortsplaner der Stadtgemeinde Bischofshofen am 16.11.2015 eine Stellungnahme erstattet, welche die weiteren Entwicklungsziele der Gemeinde (3.3.), die der Umsetzung dienenden Maßnahmen (3.4.) und die gegebenen Möglichkeiten der künftigen Gestaltung festhält. Zum besseren Verständnis wird die zitierte Stellungnahme vollständig wiedergegeben:

'1. Begriffsbestimmung

Die Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Bischofshofen in Teilbereichen erfolgt gem. dem Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 LGBl Nr 44/1998 i.d.g.F.

Eine von gesetzesswegen vorgegebene Begriffsbestimmung für die Bezeichnung der im REK verwendeten Definitionen der einzelnen Funktionen eines Siedlungsbereiches (Wohnen, Freihaltezonen, Grünstreifen, etc..) existiert nicht.

Die im Einwendungsschreiben angeführten Paragraphen zur Einteilung der einzelnen Kategorien kommen erst auf Ebene de[s] Flächenwidmungsplanes zum Tragen und haben für die ggst. Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes keine Relevanz.

Welche Widmungskategorie in den weiteren Planungsschritten von der Gemeinde für die ggst. Flächen gewählt wird, ist nicht Gegenstand der jetzigen Änderung.

2. Aufgaben des Räumlichen Entwicklungskonzeptes gem §13 ROG 1998

Als Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde, im besonderen für die Aufstellung des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne und deren Änderungen dient der Gemeinde ihr räumliches Entwicklungskonzept.

Dieses besteht aus dem Wortlaut sowie den ergänzenden planlichen Darstellungen. Es enthält die Ergebnisse der Strukturuntersuchung, der daraus ableitbaren Problemanalyse und die unter Bezugnahme darauf abgefassten Entwicklungsziele und -maßnahmen der Gemeinde.

Diese haben insbesondere die grundsätzlichen Aussagen zu enthalten über die Anordnung und funktionelle Gliederung des Baulandes, die Siedlungsformen und -dichte, die Ortsgestaltung sowie die zeitliche Abfolge der Bebauung (Siedlungs- und Ortsbildkonzept).

Eine sachliche Raumplanung erfordert

1. die Feststellung des gegebenen Zustandes,
2. eine Bewertung desselben,
3. darauf aufbauend die Formulierung der weiteren Entwicklungsziele der Gemeinde und
4. schließlich die Festlegung der Maßnahmen, die der Umsetzung der Zielsetzungen dienen.

Dem dient das räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde als Vorstufe für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung; erst diese ist Dritten gegenüber wirksam.

3. Sachliche Feststellung

3.1 Feststellung des gegebenen Zustandes

Es kann festgestellt werden, dass der gesamte Bereich zwischen der Kirche und der Pestalozzigasse (trotz teilweiser Baulandwidmung) als zusammenhängende Grünflächen erhalten geblieben ist und es sich hierbei um die einzige derartige Freifläche[...] im Zentrumsbereich von Bischofshofen handelt.

[...]

3.2 Bewertung dieses Zustandes

Es kann festgestellt werden, dass dieser vorhandene Zustand aus der Sicht der Gemeindeentwicklung und vor allem hinsichtlich des Stadtbildes einen wünschenswerten Zustand darstellt, welcher die Wirkung des Ensembles Kastenturm-Kirche noch zusätzlich unterstreicht. Auch wenn die Flächen derzeit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind, so liegt deren Freihaltung langfristig durchaus im öffentlichen Interesse: Die Sicherung von einmaligen und ansonsten unwiederbringlich verlorenen räumlichen Qualitäten für die nachfolgenden Generationen ist Aufgabe einer zukunftsorientierten, vorausschauenden Stadtentwicklung, auch wenn die derzeitige[n] Grundbesitzverhältnisse eine optimale Nutzung derselben (noch) nicht zulassen.

3.3. Formulierung der weiteren Entwicklungsziele der Gemeinde

Aufbauend auf die Bewertung des Ist-Zustandes wird die Erhaltung dieses Zustandes bzw. langfristig die bestmögliche Weiterentwicklung dieser Flächen zur Gestaltung des der Kirche vorgelagerten Freibereiches als Entwicklungsziel der Gemeinde formuliert.

3.4 Festlegung der Maßnahmen, die der Umsetzung der Zielsetzungen dienen

Durch die Ausweitung der Freihalte-Erholungs-Grünzone südlich der Kirche bis zur Pestalozzigasse kann die Gemeinde ihr langfristiges Entwicklungsziel für diesen Teil d[e]s Gemeindegebietes definieren und diese Grundsatzentscheidung zur Umsetzung ihres Raumordnungszieles p

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at