

# TE Lvwg Beschluss 2024/7/5 LVwG-AV-2331/002-2023

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 05.07.2024

## Entscheidungsdatum

05.07.2024

## Norm

B-VG Art139 Abs1 Z1

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

## Text

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich fasst durch den Richter HR Mag. Janak-Schlager in der Angelegenheit über die Beschwerde der A Aktiengesellschaft in \*\*\*, vertreten durch die C Rechtsanwälte OG in \*\*\*, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Mödling vom 14.06.2023, \*\*\*, betreffend Baubewilligung, den

## BESCHLUSS

1. Gemäß Art 139 Abs 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt,
  - die Wortfolge „oder Versorgungs“ in § 3 Punkt 1.2.1. der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hinterbrühl, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 23.12.2020 bis 07.01.2021, KU 04/2020, BBPL 2019-2, als gesetzeswidrig aufheben.
  - In eventu wird der Antrag gestellt, die Wortfolge „erforderliche“ sowie „im öffentlichen Interesse“ in § 3 Punkt 1.2.1. der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hinterbrühl, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 23.12.2020 bis 07.01.2021, KU 04/2020, BBPL 2019-2, als gesetzeswidrig aufzuheben.
  - In eventu wird der Antrag gestellt, die Wortfolge „mit Einrichtungen der sozialen, technischen oder Versorgungsinfrastruktur“ in § 3 Punkt 1.2.1. der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hinterbrühl, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 23.12.2020 bis 07.01.2021, KU 04/2020, BBPL 2019-2, als gesetzeswidrig aufzuheben.

- In eventu wird der Antrag gestellt die Wortfolge „sowie für erforderliche Zu-, Um- und Neubauten von Gebäuden im öffentlichen Interesse mit Einrichtungen der sozialen, technischen oder Versorgungsinfrastruktur“ in § 3 Punkt 1.2.1. der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hinterbrühl, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 23.12.2020 bis 07.01.2021, KU 04/2020, BBPL 2019-2, als gesetzeswidrig aufzuheben.
- In eventu wird der Antrag gestellt § 3 Punkt 1.2.1. Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hinterbrühl, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 23.12.2020 bis 07.01.2021, KU 04/2020, BBPL 2019-2, zur Gänze als gesetzeswidrig aufzuheben.

2. Das Beschwerdeverfahren wird nach Abschluss des Verordnungsprüfungsverfahrens fortgesetzt.

Begründung:

#### 1. Anlassfall

1.1. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Mödling vom 14.06.2023, Zahl \*\*\*, wurde der Antrag der A Aktiengesellschaft vom 04.04.2023 (im Folgenden: verfahrenseinleitender Antrag) auf baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtnutzfläche von 1098m<sup>2</sup> in \*\*\*, \*\*\*, Gst.Nr. \*\*\* und \*\*\*, EZ \*\*\*, KG \*\*\*, abgewiesen. Begründend wurde vorgebracht, dass der verfahrenseinleitende Antrag § 3 Punkt 1.2.1. Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hinterbrühl, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 23.12.2020 bis 07.01.2021, KU 04/2020, BBPL 2019-2 (im Folgenden: Bebauungsvorschrift) widerspreche. Gemäß dem Bebauungsplan sei ein Bau von mehr als 300m<sup>2</sup> lediglich für erforderliche Zu-, Um- und Neubauten von Gebäuden im öffentlichen Interesse mit Einrichtungen der sozialen, technischen oder Versorgungsinfrastruktur erlaubt. Der beantragte Neubau sei allerdings weder erforderlich noch liege er im öffentlichen Interesse. Es befänden sich bereits zwei ähnlich gelagerte Supermärkte in der Marktgemeinde, zudem sei die Gegend in der Ortsrandlage dünn besiedelt.1.1. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Mödling vom 14.06.2023, Zahl \*\*\*, wurde der Antrag der A Aktiengesellschaft vom 04.04.2023 (im Folgenden: verfahrenseinleitender Antrag) auf baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtnutzfläche von 1098m<sup>2</sup> in \*\*\*, \*\*\*, Gst.Nr. \*\*\* und \*\*\*, EZ \*\*\*, KG \*\*\*, abgewiesen. Begründend wurde vorgebracht, dass der verfahrenseinleitende Antrag Paragraph 3, Punkt 1.2.1. Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hinterbrühl, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 23.12.2020 bis 07.01.2021, KU 04/2020, BBPL 2019-2 (im Folgenden: Bebauungsvorschrift) widerspreche. Gemäß dem Bebauungsplan sei ein Bau von mehr als 300m<sup>2</sup> lediglich für erforderliche Zu-, Um- und Neubauten von Gebäuden im öffentlichen Interesse mit Einrichtungen der sozialen, technischen oder Versorgungsinfrastruktur erlaubt. Der beantragte Neubau sei allerdings weder erforderlich noch liege er im öffentlichen Interesse. Es befänden sich bereits zwei ähnlich gelagerte Supermärkte in der Marktgemeinde, zudem sei die Gegend in der Ortsrandlage dünn besiedelt.

1.2. Der Bescheid wurde der Beschwerdeführerin am 17.07.2023 zugestellt. Am 04.08.2023 brachte die Beschwerdeführerin dagegen fristgerecht Beschwerde ein. In der Beschwerde wurde – soweit verfahrensrechtlich relevant – vorgebracht, dass die herangezogenen Regelungen aus denen sich ein fehlendes öffentliches Interesse ergäbe, weder eine taugliche Grundlage noch eine taugliche Methode zur Interpretation des Begriffs darstellten. Weiters fehle es an einer rechtlichen Grundlage für § 3 Punkt 1.2.1. der Bebauungsvorschrift. § 30 Abs 2 NÖ ROG 2014 ermächtigte den Verordnungsgesetzgeber nicht, eine Baubewilligung von einem öffentlichen Interesse abhängig zu machen. Daher sei das öffentliche Interesse verfassungskonform zu interpretieren. Weder in den Erläuterungen noch in den Bebauungsvorschriften fänden sich Kriterien nach welchen die Interessensabwägung vorzunehmen sei. Zudem liege der Lebensmittelmarkt im öffentlichen Interesse, da mit diesem aufgrund einer mittels Photovoltaikanlage samt Energiespeicher sichergestellten Stromversorgung auch im Falle eines Blackouts in einem begrenzen Zeitraum die Lebensmittelversorgung der Bevölkerung sichergestellt werden könne. Weiters seien die Voraussetzungen für eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren abschließend in § 18 Abs 2 NÖ ROG 2014 normiert.1.2. Der Bescheid wurde der Beschwerdeführerin am 17.07.2023 zugestellt. Am 04.08.2023 brachte die Beschwerdeführerin dagegen fristgerecht Beschwerde ein. In der Beschwerde wurde – soweit verfahrensrechtlich relevant – vorgebracht, dass die herangezogenen Regelungen aus denen sich ein fehlendes öffentliches Interesse ergäbe, weder eine taugliche Grundlage noch eine taugliche Methode zur Interpretation des Begriffs darstellten. Weiters fehle es an einer rechtlichen Grundlage für Paragraph 3, Punkt 1.2.1. der Bebauungsvorschrift. Paragraph 30, Absatz 2, NÖ ROG 2014 ermächtigte den Verordnungsgesetzgeber nicht, eine Baubewilligung von einem öffentlichen Interesse abhängig zu machen. Daher sei das öffentliche Interesse verfassungskonform zu interpretieren. Weder in den Erläuterungen noch

in den Bebauungsvorschriften fänden sich Kriterien nach welchen die Interessensabwägung vorzunehmen sei. Zudem liege der Lebensmittelmarkt im öffentlichen Interesse, da mit diesem aufgrund einer mittels Photovoltaikanlage samt Energiespeicher sichergestellten Stromversorgung auch im Falle eines Blackouts in einem begrenzen Zeitraum die Lebensmittelversorgung der Bevölkerung sichergestellt werden könne. Weiters seien die Voraussetzungen für eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren abschließend in Paragraph 18, Absatz 2, NÖ ROG 2014 normiert.

1.3. Das Baugrundstück mit der Gst. Nr. \*\*\* ist als Bauland Wohngebiet mit drei Wohneinheiten gewidmet. Das Baugrundstück mit der Gst. Nr. \*\*\* weist eine geteilte Widmung auf, ein Teil ist als Bauland Wohngebiet mit drei Wohneinheiten und der andere Teil ist als Grünfläche-Parkanlage gewidmet.

## 2. Maßgebliche Rechtslage

Die wesentlichen Bestimmungen der Niederösterreichischen Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) lauten:

„§ 20

### Vorprüfung

1. (1) Absatz eins Die Baubehörde hat bei Anträgen nach § 14 vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben

Die Baubehörde hat bei Anträgen nach Paragraph 14, vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben

1. 1.Ziffer eins

die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltfläche oder Aufschließungszone, sofern das Vorhaben nicht der Erfüllung einer Freigabebedingung dient,

2. 2.Ziffer 2

der Bebauungsplan,

3. 3.Ziffer 3

der Zweck einer Bausperre,

4. 4.Ziffer 4

die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,

5. 5.Ziffer 5

ein Bauverbot nach § 13 oder nach § 53 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBI. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, ein Bauverbot nach Paragraph 13, oder nach Paragraph 53, Absatz 6, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, Landesgesetzblatt Nr. 3 aus 2015, in der geltenden Fassung,

6. 6.Ziffer 6

bei Hochhäusern, sofern deren Raumverträglichkeit nicht bereits im Widmungsverfahren geprüft wurde, das Unterbleiben der Raumverträglichkeitsprüfung oder deren negatives Ergebnis, oder

7. 7.Ziffer 7

sonst eine Bestimmung

■ –Strichaufzählung

dieses Gesetzes, ausgenommen § 18 Abs. 4,dieses Gesetzes, ausgenommen Paragraph 18, Absatz 4,,

■ –Strichaufzählung

des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBI. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, Landesgesetzblatt Nr. 3 aus 2015, in der geltenden Fassung,

■ –Strichaufzählung

der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBI. Nr. 9/2017,der NÖ Aufzugsordnung 2016, Landesgesetzblatt Nr. 9 aus 2017.,

■ –Strichaufzählung

des NÖ Kleingartengesetzes, LGBI. 8210,des NÖ Kleingartengesetzes, Landesgesetzblatt 8210,

■ –Strichaufzählung

des NÖ Kanalgesetzes, LGBI. 8230, oder des NÖ Kanalgesetzes, Landesgesetzblatt 8230, oder

■ –Strichaufzählung

einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze

entgegensteht.

Die Baubehörde kann von der Überprüfung des Energieausweises absehen, wenn nicht im Verfahren Zweifel an

der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.

Bei gewerblichen Betriebsanlagen ist die Prüfung nach Z 7 auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch die gewerberechtliche Genehmigung nicht erfasst ist. Bei gewerblichen Betriebsanlagen ist die Prüfung nach Ziffer 7, auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch die gewerberechtliche Genehmigung nicht erfasst ist.

Weisen bewilligte Hauptgebäude bereits einen Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan (Z 2) auf, welcher nicht beseitigt werden kann, sind Zubauten und Abänderungen insofern zulässig, als der Istzustand im Hinblick auf die Festlegungen des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird. Weisen bewilligte Hauptgebäude bereits einen Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan (Ziffer 2,) auf, welcher nicht beseitigt werden kann, sind Zubauten und Abänderungen insofern zulässig, als der Istzustand im Hinblick auf die Festlegungen des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.

Die Z 1 bis 7 stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen, wenn es sich um Flächen handelt, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung im Sinn des § 15 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 für Flughäfen besteht.

Anzuwenden sind lediglich die bautechnischen Bestimmungen dieses Gesetzes und der NÖ Aufzugsordnung 2016 sowie die Bestimmungen dieses Gesetzes über die Parteistellung, die Behördenzuständigkeit und das Verfahren, jeweils samt allfälliger Durchführungsverordnungen. Die Ziffer eins bis 7 stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen, wenn es sich um Flächen handelt, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung im Sinn des Paragraph 15, Absatz 2, Ziffer eins, NÖ ROG 2014 für Flughäfen besteht. Anzuwenden sind lediglich die bautechnischen Bestimmungen dieses Gesetzes und der NÖ Aufzugsordnung 2016 sowie die Bestimmungen dieses Gesetzes über die Parteistellung, die Behördenzuständigkeit und das Verfahren, jeweils samt allfälliger Durchführungsverordnungen.

Bei Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen von mehr als 120 Personen (z. B. Versammlungsstätten, Veranstaltungsbetriebsstätten) ist ein Vertreter der Feuerwehr als Auskunftsperson einzubinden.

2. (2) Absatz 2 Wenn die Baubehörde eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber mitzuteilen. Wenn die Baubehörde eines der im Absatz eins, angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber mitzuteilen.

Diese Mitteilung hat eine Frist zur Vorlage der geänderten Antragsbeilagen zu enthalten. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag abzuweisen.“

Die wesentlichen Bestimmungen des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) lauten:

#### „§ 18

##### Gebiete für Handelseinrichtungen

1. (1) Absatz eins In Zentrumszonen können die Widmungen Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ bezeichnet werden. In dieser Widmung bestehen für die Errichtung von Handelsbetrieben keine Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche. Im Flächenwidmungsplan kann jedoch bei Bedarf, insbesondere aus Gründen der Verkehrsinfrastruktur, ein weiterer Zusatz zur Beschränkung der Verkaufsfläche angebracht werden. Die übrigen Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 16 Abs. 1 Z 2 und 9 bleiben zulässig. In Zentrumszonen können die Widmungen Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ bezeichnet werden. In dieser Widmung bestehen für die Errichtung von Handelsbetrieben keine Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche. Im Flächenwidmungsplan kann jedoch bei Bedarf, insbesondere aus Gründen der Verkehrsinfrastruktur, ein weiterer Zusatz zur Beschränkung der Verkaufsfläche angebracht werden. Die übrigen Nutzungsmöglichkeiten gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2 und 9 bleiben zulässig.
2. (2) Absatz 2 Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben von bis zu 750 m<sup>2</sup> – ausgenommen in den Widmungen Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-Handelseinrichtungen – ist zulässig, wenn das Baugrundstück von seinen Grenzen bis zu einer Entfernung von maximal 500 m von mit Hauptgebäuden bebauten Baulandgrundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist.

Liegt dies nicht vor, muss

- -Strichaufzählung  
das Baugrundstück an zumindest drei Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Grundstücke im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung überwiegend angrenzen, wobei allfällige Straßen außer Betracht bleiben. An einer Seite kann dabei das mit einem Hauptgebäude bebaute Nachbargrundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung durch eine überwiegend angrenzende innerörtliche Grünlandwidmung (z. B. Parks) ersetzt werden

oder

- -Strichaufzählung  
das Baugrundstück mit einer Seite an ein mit einem Hauptgebäude bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung und mit allen weiteren Seiten an solche Grundstücke im Wohnbauland überwiegend angrenzen, welche sich entweder im Eigentum der Gemeinde befinden oder deren Bebauung innerhalb der nächsten 5 Jahre gerechnet ab Antragstellung für die Baubewilligung des Handelsbetriebes rechtlich gesichert ist (durch Maßnahmen der Vertragsraumordnung oder sonstige individuelle Vereinbarungen), wobei allfällige Straßen außer Betracht bleiben.

Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben im Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet von bis zu 750 m<sup>2</sup> ist zulässig, wenn das Betriebsgebiet oder das Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiet von Wohnbauland oder anderen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist oder das Baugrundstück an ein mit einem Hauptgebäude bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung und an zwei weiteren Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Grundstücke überwiegend angrenzt, wobei allfällige Straßen und Grüngürtel außer Betracht bleiben. Dies gilt nicht für Bauvorhaben im Betriebsgebiet, für die am 7. Juli 2016 bereits ein baubehördliches Verfahren anhängig war.(3) Außerhalb der in Abs. 2 bezeichneten Bereiche darf die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren 80 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben im Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet von bis zu 750 m<sup>2</sup> ist zulässig, wenn das Betriebsgebiet oder das Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiet von Wohnbauland oder anderen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist oder das Baugrundstück an ein mit einem Hauptgebäude bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung und an zwei weiteren Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Grundstücke überwiegend angrenzt, wobei allfällige Straßen und Grüngürtel außer Betracht bleiben. Dies gilt nicht für Bauvorhaben im Betriebsgebiet, für die am 7. Juli 2016 bereits ein baubehördliches Verfahren anhängig war.(3) Außerhalb der in Absatz 2, bezeichneten Bereiche darf die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren 80 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

3. (4)Absatz 4Bilden mehrere Handelsbetriebe eine bauliche, funktionelle oder organisatorische Einheit, darf die Summe der Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Waren in den Fällen gemäß Abs. 2 nicht mehr als 750 m<sup>2</sup> und die Summe der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren an Standorten gemäß Abs. 3 nicht mehr als 80 m<sup>2</sup> betragen. Eine funktionelle Einheit ist gegeben, wenn angrenzende und straßenseitig gegenüberliegende Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebauung ausschließlich oder dominierend für Handelseinrichtungen einschließlich Abstelleinrichtungen für Kraftfahrzeuge genutzt werden, wobei bereits ein einzelnes angrenzendes oder straßenseitig gegenüberliegendes Grundstück diese Einheit bilden kann. Dazwischen liegende Verkehrsflächen unterbrechen die funktionelle Einheit nicht, ebenso Grundflächen (z. B. Grüngürtel und Gewässer) mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m sowie schmale Grundstücke mit einer Breite bis zu 40 m.Bilden mehrere Handelsbetriebe eine bauliche, funktionelle oder organisatorische Einheit, darf die Summe der Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Waren in den Fällen gemäß Absatz 2, nicht mehr als 750 m<sup>2</sup> und die Summe der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren an Standorten gemäß Absatz 3, nicht mehr als 80 m<sup>2</sup> betragen. Eine funktionelle Einheit ist gegeben, wenn angrenzende und straßenseitig gegenüberliegende Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebauung ausschließlich oder dominierend für Handelseinrichtungen einschließlich Abstelleinrichtungen für Kraftfahrzeuge genutzt werden, wobei bereits ein einzelnes angrenzendes oder straßenseitig gegenüberliegendes Grundstück diese Einheit bilden kann. Dazwischen liegende Verkehrsflächen unterbrechen die funktionelle Einheit nicht, ebenso Grundflächen (z. B. Grüngürtel und Gewässer) mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m sowie schmale Grundstücke mit einer Breite bis zu 40 m.

4. (5)Absatz 5Unabhängig von ihrer Lage unterliegen Handelsbetriebe keinen Größenbeschränkungen, wenn sie – abgesehen von dem im Abs. 3 bezeichneten Ausmaß – ausschließlich Waren anbieten, welche nach ihrer Beschaffenheit bzw. nach ihrer Packungs- oder Gebindegröße vom Kunden unter Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden müssen (nicht zentrumsrelevante Waren). Diese Warenguppen sind durch Verordnung der Landesregierung festzulegen.Unabhängig von ihrer Lage unterliegen Handelsbetriebe keinen Größenbeschränkungen, wenn sie – abgesehen von dem im Absatz 3, bezeichneten Ausmaß – ausschließlich Waren anbieten, welche nach ihrer Beschaffenheit bzw. nach ihrer Packungs- oder Gebindegröße vom Kunden unter Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden müssen (nicht zentrumsrelevante Waren). Diese Warenguppen sind durch Verordnung der Landesregierung festzulegen.
- [...]"

§ 30Paragraph 30,

#### Inhalt des Bebauungsplans

1. (1)Absatz einsIm Bebauungsplan sind für das Bauland festzulegen:
  1. 1.Ziffer eins  
die Straßenfluchtlinien,
  2. 2.Ziffer 2  
die Bebauungsweise und
  3. 3.Ziffer 3  
die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe.
 Weiters ist entlang des Baulandes das Straßenniveau in der Straßenfluchtlinie von neuen Verkehrsflächen festzulegen. Bei Grundstücken, deren gesamte Bebauung unter Denkmalschutz steht, genügt die Festlegung der Straßenfluchtlinie.
2. (2)Absatz 2Im Bebauungsplan dürfen neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland festgelegt werden:Im Bebauungsplan dürfen neben den in Absatz eins, vorgesehenen Regelungen für das Bauland festgelegt werden:
  1. 1.Ziffer eins  
Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand,
  2. 2.Ziffer 2  
sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete,
  3. 3.Ziffer 3  
die harmonische Gestaltung (§ 56 NÖ BO 2014, LGBI. Nr. 1/2015) der Bauwerke in Ortsbereichen,die harmonische Gestaltung (Paragraph 56, NÖ BO 2014, Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015,) der Bauwerke in Ortsbereichen,
  4. 4.Ziffer 4  
Baufluchtlinien,
  5. 5.Ziffer 5  
Mindestmaße und/oder Höchstmaße von Bauplätzen,
  6. 6.Ziffer 6  
Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBI. Nr. 1/2015),Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschoßflächenzahl (Paragraph 4, Ziffer 17, NÖ BO 2014, Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015,),
  7. 7.Ziffer 7  
Freiflächen und deren Ausgestaltung,
  8. 8.Ziffer 8  
Anbaupflicht an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen,
  9. 9.Ziffer 9  
Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen oder an besondere Vorkehrungen gebunden werden,
  10. 10.Ziffer 10  
die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen, eine von § 63 Abs. 1 NÖ BO 2014, LGBI. Nr. 1/2015 in

der geltenden Fassung, abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, eine Regelung der Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland gemäß § 63 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBI.

Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, sowie eine Abweichung von der nach § 65 Abs. 1 NÖ BO 2014, LGBI.

Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, festgelegten Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen, die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen, eine von Paragraph 63, Absatz eins, NÖ BO 2014, Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015, in der geltenden Fassung, abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, eine Regelung der Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland gemäß Paragraph 63, Absatz 2, NÖ

Bauordnung 2014, Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015, in der geltenden Fassung, sowie eine Abweichung von der nach Paragraph 65, Absatz eins, NÖ BO 2014, Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015, in der geltenden Fassung, festgelegten Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen,

11. 11.Ziffer 11

das Verbot der Errichtung von Tankstellen und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten, sowie der regelmäßigen Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger,

12. 12.Ziffer 12

die Anordnung und Ausgestaltung von Fußgängerzonen und dazugehörigen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge,

13. 13.Ziffer 13

die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot, die Festlegung einer Mindestgeschoßhöhe für das Erdgeschoß und das Verbot eines unterirdischen Geschoßes (§ 4 Z 16 NÖ BO 2014, LGBI. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung), die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot, die Festlegung einer Mindestgeschoßhöhe für das Erdgeschoß und das Verbot eines unterirdischen Geschoßes (Paragraph 4, Ziffer 16, NÖ BO 2014, Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015, in der geltenden Fassung),

14. 14.Ziffer 14

das Gebot der Herstellung von Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahrten, wenn dies zur Ortsbildgestaltung erforderlich ist,

15. 15.Ziffer 15

die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht,

16. 16.Ziffer 16

die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen,

17. 17.Ziffer 17

das Bezugsniveau gemäß § 4 Z 11a der NÖ Bauordnung 2014, LGBI. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ein Gebot zur verpflichtenden Herstellung des Bezugsniveaus, die Beschränkung oder das Verbot der Veränderung der Höhenlage des Geländes, das Bezugsniveau gemäß Paragraph 4, Ziffer 11 a, der NÖ Bauordnung 2014, Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015, in der geltenden Fassung, ein Gebot zur verpflichtenden Herstellung des Bezugsniveaus, die Beschränkung oder das Verbot der Veränderung der Höhenlage des Geländes,

18. 18.Ziffer 18

eine verpflichtend herzustellende Struktur und Ausführung der Baukörper in bestimmten Bereichen zur Abhaltung des Schalles von angrenzenden Gebieten oder eine bestimmte schallschutztechnische Ausführung der Gebäudefassaden; ebenso Maßnahmen zur Verminderung der Schallreflexion von Fassaden und sonstigen Bauteilen,

19. 19.Ziffer 19

Zonen, in denen eine Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt oder untersagt wird,

20. 20.Ziffer 20

Zonen, in denen die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem dafür vorgesehenen Kanal oder in einem Vorfluter untersagt oder in einem anzugebenden Ausmaß

- eingeschränkt wird,
21. 21.Ziffer 21  
Maßnahmen zur Sicherung von Altlasten oder Verdachtsflächen, welche sowohl vor als auch im Zuge der späteren Bebauung des Grundstückes durchzuführen sind,
  22. 22.Ziffer 22  
Begrünung von Gebäudeflachdächern oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen in einem bestimmten Ausmaß und Erhaltung all dieser Begrünungsmaßnahmen,
  23. 23.Ziffer 23  
Zonen, in denen die Sammlung von Niederschlagswässern in einem bestimmten Ausmaß in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) zu erfolgen hat,
  24. 24.Ziffer 24  
Grundflächen in bestimmten Teilen oder in einem bestimmten prozentuellen Ausmaß inklusive deren Oberflächenbeschaffenheit, die für die Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen sind,
  25. 25.Ziffer 25  
eine verpflichtend herzustellende Ausführung der Baukörper in bestimmten Bereichen zur Begrenzung des Schadensausmaßes in naturgefährdeten Bereichen; ebenso Maßnahmen zur Oberflächengestaltung im Hinblick auf eine möglichst schadlose Abfuhr von Niederschlagswasser sowie von Wildbach- oder Hochwasserereignissen.
3. (3)Absatz 3Der Bebauungsplan darf die in den Absätzen 1 und 2 angeführten Regelungen, soweit dies zur Erreichung der Zielsetzung des örtlichen Raumordnungsprogrammes erforderlich ist, auch für das Grünland und für Bauwerke auf Verkehrsflächen treffen.  
Auch die Ausgestaltung der bestehenden und der geplanten Verkehrsflächen darf im Bebauungsplan geregelt werden.
4. (4)Absatz 4Im Bebauungsplan sind kenntlich zu machen:
- -Strichaufzählung  
die Widmungsarten laut Flächenwidmungsplan,
  - -Strichaufzählung  
die von rechtswirksamen überörtlichen Planungen erfassten und die nutzungsbeschränkten Flächen,
  - -Strichaufzählung  
die Aufschließungszonen und Vorbehalttsflächen,
  - -Strichaufzählung  
die Lage zentraler Anlagen bestehender öffentlicher Einrichtungen zur Versorgung oder Entsorgung im Bauland (Hochbehälter, Kläranlage, Umspannanlage, Müllbeseitigungsanlage, Deponie und dgl.),
  - -Strichaufzählung  
Grundstücksgrenzen und -nummern nach dem Stand der Katastralmappe sowie
  - -Strichaufzählung  
der Baubestand mit einer für den Bebauungsplan ausreichenden Genauigkeit.  
Das Niveau bestehender Verkehrsflächen darf kenntlich gemacht werden."

Die wesentliche Bestimmung der Bebauungsvorschrift lautet:

„§ 3

[...]

#### 1.2. Maximal- und Minimalausmaße sowie Anordnung von Bauwerken

(ausgenommen der Bereich, der im Bebauungsplan als BB1 kennzeichnet ist)

1.2.1. Die bebaute Fläche darf höchstens 300 m<sup>2</sup> je Bauplatz betragen, ausgenommen Gebäude, die in Schutzzonen liegen und für Gebäude, die landwirtschaftlichen Betriebszwecken dienen sowie für erforderliche Zu-, Um- und Neubauten von Gebäuden im öffentlichen Interesse mit Einrichtungen der sozialen, technischen oder Versorgungsinfrastruktur.

[...]"

#### 3. Zur Zulässigkeit des Antrages

### 3.1. Präjudizialität und Auswirkungen auf den Anlassfall:

3.1.1. Gerichte sind gem Art 89 Abs 2 B-VG nur dann zur Anfechtung einer Verordnung befugt, wenn sie die Verordnung in der anhängigen Rechtssache anzuwenden haben. 3.1.1. Gerichte sind gem Artikel 89, Absatz 2, B-VG nur dann zur Anfechtung einer Verordnung befugt, wenn sie die Verordnung in der anhängigen Rechtssache anzuwenden haben.

3.1.2. Gem § 20 Abs 1 NÖ BO 2014 hat die Baubehörde zunächst zu prüfen, ob einem Bauvorhaben die Bestimmungen des Bebauungsplanes entgegenstehen. Liegt solch ein Fall vor, ist der Antrag auf Baubewilligung gem § 20 Abs 2 NÖ BO 2014 abzuweisen. Die Entscheidung der Behörde stützte sich ausdrücklich auf § 3 Punkt 1.2.1. der Bebauungsvorschriften. 3.1.2. Gem Paragraph 20, Absatz eins, NÖ BO 2014 hat die Baubehörde zunächst zu prüfen, ob einem Bauvorhaben die Bestimmungen des Bebauungsplanes entgegenstehen. Liegt solch ein Fall vor, ist der Antrag auf Baubewilligung gem Paragraph 20, Absatz 2, NÖ BO 2014 abzuweisen. Die Entscheidung der Behörde stützte sich ausdrücklich auf Paragraph 3, Punkt 1.2.1. der Bebauungsvorschriften.

3.1.3. Im gegenständlichen Fall wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Mödling vom 14.06.2023, \*\*\*, der verfahrenseinleitende Antrag auf baubehördliche Bewilligung mit der Begründung, dass der verfahrensrechtliche Antrag gegen die Bestimmungen des Bebauungsplanes verstieß, abgewiesen.

3.1.4. Die angefochtene Verordnungsbestimmung ist im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich unmittelbar anzuwenden, da die Erteilung oder Versagung der Baubewilligung von der Interessensabwägung gem § 3 Punkt 1.2.1. Bebauungsvorschrift abhängt. 3.1.4. Die angefochtene Verordnungsbestimmung ist im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich unmittelbar anzuwenden, da die Erteilung oder Versagung der Baubewilligung von der Interessensabwägung gem Paragraph 3, Punkt 1.2.1. Bebauungsvorschrift abhängt.

Sollte der Verfassungsgerichtshof diese Verordnungsbestimmung antragsgemäß aufheben, hätte dies gemäß Art 139 Abs 6 B-VG zur Folge, dass die Bestimmung im Anlassfall nicht mehr anzuwenden wäre. Die Versagung der Baubewilligung des Beschwerdeführers könnte sodann nicht mehr auf die Bestimmung dieser Verordnung gestützt werden. Sollte der Verfassungsgerichtshof diese Verordnungsbestimmung antragsgemäß aufheben, hätte dies gemäß Artikel 139, Absatz 6, B-VG zur Folge, dass die Bestimmung im Anlassfall nicht mehr anzuwenden wäre. Die Versagung der Baubewilligung des Beschwerdeführers könnte sodann nicht mehr auf die Bestimmung dieser Verordnung gestützt werden.

### 3.2. Anfechtungsumfang:

3.2.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes sind die Grenzen der Aufhebung einer auf ihre Gesetzmäßigkeit hin zu prüfenden Verordnungsbestimmung, wie der Verfassungsgerichtshof sowohl für von Amts wegen als auch für auf Antrag eingeleitete Normenprüfungsverfahren schon wiederholt dargelegt hat (VfSlg. 13.965/1994, 16.542/2002, 16.911/2003), notwendig so zu ziehen, dass einerseits der verbleibende Verordnungsteil nicht einen völlig veränderten Inhalt bekommt und dass andererseits die mit der aufzuhebenden Verordnungsstelle untrennbar zusammenhängenden Bestimmungen auch erfasst werden. Dieser Grundposition folgend hat der Gerichtshof die Rechtsauffassung entwickelt, dass im Normenprüfungsverfahren der Anfechtungsumfang der in Prüfung gezogenen Norm bei sonstiger Unzulässigkeit des Prüfungsantrages nicht zu eng gewählt werden darf (vgl. zB VfSlg. 8155/1977, 12.235/1989, 13.915/1994, 14.131/1995, 14.498/1996, 14.890/1997, 16.212/2001). Das antragstellende Gericht hat all jene Normen anzufechten, welche für die Beurteilung der allfälligen Verfassungs- oder Gesetzwidrigkeit der Rechtslage eine untrennbare Einheit bilden. Es ist dann Sache des Verfassungsgerichtshofes, darüber zu befinden, auf welche Weise eine solche Verfassungs- oder Gesetzwidrigkeit – 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, G201/2014). Unzulässig ist der Antrag etwa dann, wenn der im Falle der Aufhebung im begehrten Umfang verbleibende Rest einer Verordnungsstelle als sprachlich unverständlicher Torso inhaltsleer und unanwendbar wäre (VfSlg. 16.279/2001, 19.413/2011; VfGH 19.06.2015, G 211/2014; 07.10.2015, G 444/2015; VfSlg. 20.082/2016), der Umfang der zur Aufhebung beantragten Bestimmungen so abgesteckt ist, dass die angenommene Gesetzwidrigkeit durch die Aufhebung gar nicht beseitigt würde (vgl. zB VfSlg. 18.891/2009, 19.933/2014), oder durch die Aufhebung bloßer Teile einer Verordnung dieser ein völlig veränderter, dem Verordnungsgeber überhaupt nicht mehr zusinnbarer Inhalt gegeben würde (VfSlg.

18.839/2009, 19.841/2014, 19.972/2015, 20.102/2016). 3.2.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes sind die Grenzen der Aufhebung einer auf ihre Gesetzmäßigkeit hin zu prüfenden Verordnungsbestimmung, wie der Verfassungsgerichtshof sowohl für von Amts wegen als auch für auf Antrag eingeleitete Normenprüfungsverfahren schon wiederholt dargelegt hat (VfSlg. 13.965/1994, 16.542/2002, 16.911/2003), notwendig so zu ziehen, dass einerseits der verbleibende Verordnungsteil nicht einen völlig veränderten Inhalt bekommt und dass andererseits die mit der aufzuhebenden Verordnungsstelle untrennbar zusammenhängenden Bestimmungen auch erfasst werden. Dieser Grundposition folgend hat der Gerichtshof die Rechtsauffassung entwickelt, dass im Normenprüfungsverfahren der Anfechtungsumfang der in Prüfung gezogenen Norm bei sonstiger Unzulässigkeit des Prüfungsantrages nicht zu eng gewählt werden darf vergleiche zB VfSlg. 8155/1977, 12.235/1989, 13.915/1994, 14.131/1995, 14.498/1996, 14.890/1997, 16.212/2001). Das antragstellende Gericht hat all jene Normen anzufechten, welche für die Beurteilung der allfälligen Verfassungs- oder Gesetzwidrigkeit der Rechtslage eine untrennbare Einheit bilden. Es ist dann Sache des Verfassungsgerichtshofes, darüber zu befinden, auf welche Weise eine solche Verfassungs- oder Gesetzwidrigkeit – 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). Unzulässig ist der Antrag etwa dann, wenn der im Falle der Aufhebung im begehrten Umfang verbleibende Rest einer Verordnungsstelle als sprachlich unverständlicher Torso inhaltsleer und unanwendbar wäre (VfSlg. 16.279/2001, 19.413/2011; VfGH 19.06.2015, G 211/2014; 07.10.2015, G 444/2015; VfSlg. 20.082/2016), der Umfang der zur Aufhebung beantragten Bestimmungen so abgesteckt ist, dass die angenommene Gesetzwidrigkeit durch die Aufhebung gar nicht beseitigt würde vergleiche zB VfSlg. 18.891/2009, 19.933/2014), oder durch die Aufhebung bloßer Teile einer Verordnung dieser ein völlig veränderter, dem Verordnungsgeber überhaupt nicht mehr zusinnbarer Inhalt gegeben würde (VfSlg. 18.839/2009, 19.841/2014, 19.972/2015, 20.102/2016).

3.2.2. Der Begriff „Versorgungsinfrastruktur“ befindet sich in § 3 Punkt 1.2.1. Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hinterbrühl, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 23.12.2020 bis 07.01.2021, KU 04/2020, BBPL 2019-2. Da die angefochtene Wortfolge, bei Belassung des Begriffsteiles „infrastruktur“, von den übrigen Verordnungsbestimmungen trennbar ist, da diese andere Infrastruktureinrichtungen betreffen, wird nur die oben angeführte Wortfolge angefochten. 3.2.2. Der Begriff „Versorgungsinfrastruktur“ befindet sich in Paragraph 3, Punkt 1.2.1. Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hinterbrühl, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 23.12.2020 bis 07.01.2021, KU 04/2020, BBPL 2019-2. Da die angefochtene Wortfolge, bei Belassung des Begriffsteiles „infrastruktur“, von den übrigen Verordnungsbestimmungen trennbar ist, da diese andere Infrastruktureinrichtungen betreffen, wird nur die oben angeführte Wortfolge angefochten.

Die Eventualanträge wurden gestellt, falls der Verfassungsgerichtshof zur Auffassung gelangt, dass der Anfechtungsumfang zu eng bemessen wurde und dadurch ein sprachlich unverständlicher Torso entstehen sollte.

#### 4. Bedenken des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich

##### 4.1. Angefochtene Bestimmung:

Mit Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hinterbrühl, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 23.12.2020 bis 07.01.2021, KU 04/2020, BBPL 2019-2 wurde in § 3 Punkt 1.2.1. ein Höchstmaß von zu bebauenden Flächen festgelegt, wobei dazu Ausnahmen normiert sind. Nach § 3 Punkt 1.2.1. ist lediglich eine bebaute Fläche von 300m<sup>2</sup> je Bauplatz vorgesehen, ausgenommen es liegt ein erforderlicher Zu-, Um- und Neubauten von Gebäuden im öffentlichen Interesse mit Einrichtungen Versorgungsinfrastruktur vor. Lebensmittel Märkte gehören zur Versorgungsinfrastruktur. Mit Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hinterbrühl, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 23.12.2020 bis 07.01.2021, KU 04/2020, BBPL 2019-2 wurde in Paragraph 3, Punkt 1.2.1. ein Höchstmaß von zu bebauenden Flächen festgelegt, wobei dazu Ausnahmen normiert sind. Nach Paragraph 3, Punkt 1.2.1. ist lediglich eine bebaute Fläche von 300m<sup>2</sup> je Bauplatz vorgesehen, ausgenommen es liegt ein erforderlicher Zu-, Um- und Neubauten von Gebäuden im öffentlichen Interesse mit Einrichtungen Versorgungsinfrastruktur vor. Lebensmittel Märkte gehören zur Versorgungsinfrastruktur.

##### 4.2. Widerspruch zu § 18 NÖ ROG 2014: 4.2. Widerspruch zu Paragraph 18, NÖ ROG 2014:

4.2.1. Gesetzliche Grundlage einer Durchführungsverordnung können alle Gesetze im materiellen Sinne sein. Durchführungsverordnungen dürfen Gesetze nur konkretisieren bzw. präzisieren. Sie dürfen daher keine Bestimmungen enthalten, die dem Gesetz widersprechen (Ranacher/Sonntag in Kahl/Khakzadeh/Schmid (Hrsg),

Bundesverfassungsrecht (2021) Art 18 B-VG Rz 24). 4.2.1. Gesetzliche Grundlage einer Durchführungsverordnung können alle Gesetze im materiellen Sinne sein. Durchführungsverordnungen dürfen Gesetze nur konkretisieren bzw präzisieren. Sie dürfen daher keine Bestimmungen enthalten, die dem Gesetz widersprechen (Ranacher/Sonntag in Kahl/Khakzadeh/Schmid (Hrsg), Bundesverfassungsrecht (2021) Artikel 18, B-VG Rz 24).

4.2.2. Mit § 18 NÖ ROG 2014 hat der Gesetzgeber die wichtigsten raumordnungsrechtlichen Bestimmungen über Handelseinrichtungen geschaffen. Diese sehen vor, dass Handelsbetriebe keinen Beschränkungen der Verkaufs- oder Bruttogeschoßfläche unterliegen, deren Standort als Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ gewidmet ist. Dieser Widmungszusatz ist nur in Zentrumszonen zulässig. Mit den Regelungen des § 18 NÖ ROG 2014 sollte dem Trend entgegengewirkt werden, Verkaufseinrichtungen mit 1000m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche an Umfahrungsstraßen und ähnlich peripheren Standorten zu situieren und die Kaufkraft in kleinen Ortschaften abzuschöpfen und den innerörtlichen Standorten die wirtschaftliche Möglichkeit, Nahversorgungseinrichtungen anzubieten, wegzunehmen (W.Pallitsch/Ph. Pallitsch/W.Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht10 (2017) §18 Materialien zum NÖ ROG 1976 Antrag 800-19). 4.2.2. Mit Paragraph 18, NÖ ROG 2014 hat der Gesetzgeber die wichtigsten raumordnungsrechtlichen Bestimmungen über Handelseinrichtungen geschaffen. Diese sehen vor, dass Handelsbetriebe keinen Beschränkungen der Verkaufs- oder Bruttogeschoßfläche unterliegen, deren Standort als Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ gewidmet ist. Dieser Widmungszusatz ist nur in Zentrumszonen zulässig. Mit den Regelungen des Paragraph 18, NÖ ROG 2014 sollte dem Trend entgegengewirkt werden, Verkaufseinrichtungen mit 1000m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche an Umfahrungsstraßen und ähnlich peripheren Standorten zu situieren und die Kaufkraft in kleinen Ortschaften abzuschöpfen und den innerörtlichen Standorten die wirtschaftliche Möglichkeit, Nahversorgungseinrichtungen anzubieten, wegzunehmen (W.Pallitsch/Ph. Pallitsch/W.Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht10 (2017) §18 Materialien zum NÖ ROG 1976 Antrag 800-19).

4.2.3. Unter Handelseinrichtung sind Gebäude und Gebäudeteile zu verstehen, in denen Waren zum Verkauf angeboten werden. Zentrumsrelevante Waren sind jene, die nicht in der Warengruppen-Verordnung, LGBI. 8000/95-0 angeführt sind. Zentrumsrelevante Waren sind Lebensmittel (W.Pallitsch/Ph. Pallitsch/W.Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht10 (2017) §18 Anmerkung 4).

4.2.4. Gemäß § 18 NÖ ROG 2014 ist die zulässige Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben in dreifacher Weise abgestuft: 4.2.4. Gemäß Paragraph 18, NÖ ROG 2014 ist die zulässige Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben in dreifacher Weise abgestuft:

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwg Niederösterreic, <http://www.lvwg.noe.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

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