VERFASSUNGSGERICHTSHOF
E 1125/2026-15
16. Juni 2026

BESCHLUSS

Der Verfassungsgerichtshof hat unter dem Vorsitz des Präsidenten
DDr. Christoph GRABENWARTER,

in Anwesenheit der Vizepräsidentin
Dr. Verena MADNER

und der Mitglieder

Dr. Markus ACHATZ,

Dr. Sieglinde GAHLEITNER,

Dr. Michael RAMI und

Dr. Ingrid SIESS-SCHERZ

als Stimmführer, im Beisein des verfassungsrechtlichen Mitarbeiters
Mag. Michael UNGER
als Schriftführer,

in der Beschwerdesache der ***, vertreten durch die Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, Marienstraße 10a, 4020 Linz, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg vom 4. März 2026, Z 405-3/1447/1/59-2026, in seiner heutigen nichtöffentlichen Sitzung beschlossen:

I. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 2 B-VG wird die Gesetzmäßigkeit des Bebauungsplanes der Grundstufe "Taxham-Wals – 24/G1", beschlossen vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg am 7. Februar 2024, kundgemacht im Amtsblatt am 15. Februar 2024, sowie des Bebauungsplanes der Aufbaustufe "Bürogebäude Hofer IFA 2/A1", beschlossen vom Stadtsenat der Landeshauptstadt Salzburg am 3. Februar 2025, kundgemacht im Amtsblatt am 13. Februar 2025, von Amts wegen geprüft.

II. Das Beschwerdeverfahren wird nach Fällung der Entscheidung im Verordnungsprüfungsverfahren fortgesetzt werden.

Begründung

I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg (Baubehörde) vom 20. Mai 2025 wurde der beteiligten Partei unter anderem eine Baubewilligung für den Neubau eines Bürogebäudes samt Tiefgarage und Haustechnik auf den Grundstücken Nr. 244/2 und 244/7, EZ 1220, KG Maxglan, sowie Nr. 1240/1, 1240/2 und 1240/3, EZ 983, KG Siezenheim II, in der Stadt Salzburg erteilt. Diese Grundstücke sind im Flächenwidmungsplan als Bauland, Kategorie Gewerbegebiet (GG), gewidmet. 1

2. Die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde der beschwerdeführenden Gesellschaft, einer Nachbarin, wies das Landesverwaltungsgericht Salzburg mit Erkenntnis vom 4. März 2026 als unbegründet ab und führte begründend – soweit hier relevant – im Wesentlichen Folgendes aus: 2

Es sei unstrittig, dass im Bebauungsplan der Aufbaustufe "Bürogebäude Hofer IFA 2/A1" der Abstand der Baufluchtlinie von der Achse der Verkehrsfläche nicht den 3

Vorgaben des § 55 Abs. 4 zweiter Satz Sbg. ROG 2009 entspreche. Sohin sei zu klären, ob die Einhaltung des Mindestmaßes von "zwei Drittel[n] der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe" zur Achse der Verkehrsfläche im konkreten Fall nicht "tunlich" im Sinne dieser Bestimmung sei. Aus diesem Grund habe das Landesverwaltungsgericht Salzburg ein raumordnungsfachliches Gutachten eingeholt, aus dem hervorgehe, dass die Einhaltung des in § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 normierten Mindestmaßes im vorliegenden Fall nicht tunlich gewesen sei, weil ein übergeordnetes städtebauliches Ziel in Form einer geschlossenen, hohen Bebauung in der Gegend des Baugrundstückes bestehe, das einen geringeren Abstand rechtfertige.

3. Gegen diese Entscheidung richtet sich die vorliegende, auf Art. 144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung im Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG) sowie in sonstigen Rechten wegen Anwendung rechtswidriger genereller Normen, nämlich des Bebauungsplanes der Grundstufe "Taxham-Wals – 24/G1" sowie des Bebauungsplanes der Aufbaustufe "Bürogebäude Hofer IFA 2/A1" behauptet und die Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses beantragt wird. Dazu führt die Beschwerde im Wesentlichen wie folgt aus: 4

3.1. Im Bebauungsplan der Grundstufe "Taxham-Wals – 24/G1" sei die zuvor festgelegte Baugrenzlinie in eine Baufluchtlinie umgewandelt, zugleich die zulässige Gebäudehöhe auf dem Baugrundstück von bisher vier Vollgeschoßen auf 24 m und die Baumassezahl von 5,0 auf 7,0 erhöht worden. Gemäß § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 solle der Abstand der Baufluchtlinie "von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe jener Bauten betragen, für die die Baufluchtlinien oder Baulinien gelten". Der gesetzlich gebotene Abstand zur Verkehrsfläche bei einer gemäß Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhe von 24 m betrage daher 16 m. Dieser Abstand sei im genannten Bebauungsplan aber nicht eingehalten worden. Der Verordnungsgeber habe auch jegliche Feststellungen oder Würdigungen zur Frage der Einhaltung der Vorgaben des § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 unterlassen und damit keine ausreichende Grundlagenforschung vorgenommen. 5

3.2. Ähnlich verhalte es sich im Bebauungsplan der Aufbaustufe "Bürogebäude Hofer IFA 2/A1": So sei der Abstand im Bebauungsplan zwischen der Baufluchtlinie und der östlich des Baugrundstückes gelegenen Verkehrsfläche im angefochtenen Erkenntnis mit 12,045 m festgehalten worden. Der gesetzlich gebotene Abstand betrage bei einer Traufenhöhe von 23,8 m jedoch 15,87 m und werde folglich durch den Bebauungsplan unterschritten. Wiederum habe sich der Verordnungsgeber nicht mit den Vorgaben von § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 auseinandergesetzt und sohin keine ausreichende Grundlagenforschung vorgenommen. 6

3.3. Die jeweils mangelhafte Grundlagenforschung werde auch nicht durch das vom Landesverwaltungsgericht Salzburg eingeholte raumordnungsfachliche Gutachten behoben, weil die Grundlagenforschung bereits im Rahmen der Verordnungserlassung vom Verordnungsgeber durchzuführen sei und nicht im Bauverfahren nachgeholt werden könne. 7

3.4. Sohin sei die beschwerdeführende Gesellschaft in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Erhaltung einer ihrem Zweck entsprechenden Besonnung und Belichtung der auf ihrem Grundstück befindlichen Gebäude verletzt worden. 8

4. Der Magistrat der Stadt Salzburg hat die Verwaltungs- und Verordnungsakten vorgelegt. 9

5. Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat die Gerichtsakten vorgelegt und von der Erstattung einer Gegenschrift abgesehen. 10

6. Die beteiligte Partei des Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht Salzburg hat eine Äußerung erstattet, in der sie vorbringt, dass weder die Aufstellung des Bebauungsplanes der Grundstufe noch jene des Bebauungsplanes der Aufbaustufe in gesetzwidriger Weise erfolgt seien: 11

6.1. Die vorliegend relevante Baufluchtlinie sei sowohl im Bebauungsplan der Grundstufe "Taxham-Wals – 22/G1" von 1999 als auch im Bebauungsplan der Grundstufe "Taxham-Wals – 24/G1" von 2024 vorgesehen gewesen. Der Bebauungsplan der Aufbaustufe "Bürogebäude Hofer IFA 2/A1" setze dieses städtebauliche Ziel einer hohen, weitgehend geschlossenen Straßenraumkante mit Gebäudehöhen bis 23,8 m um und staffle nach Norden ab. Der Gebäudebestand, der im 12

Wesentlichen kleinformatige Bestandsgebäude umfasse, werde in dieser Gesamtplanung daher berücksichtigt. Hinzu komme, dass die im Bebauungsplan der Aufbaustufe festgelegte Baufluchtlinie im Gegensatz zum Bebauungsplan der Grundstufe einen größeren Abstand aufweise; der größere Abstand in Verbindung mit der gestaffelten Baukörpersituierung verbessere dadurch die Besonnung und Belichtung der Nachbarschaft.

Der Abstand zwischen der Baufluchtlinie und der Achse der Verkehrsfläche betrage an der engsten Stelle 12,045 m (Tunlichkeitsabstand bei einer Traufenhöhe von 23,8 m = 15,87 m). Dies sei erforderlich, damit dem übergeordneten städtebaulichen Ziel einer geschlossenen, hohen Bebauung entlang der Moserstraße entsprochen werden könne. Die Moserstraße werde als prioritäres Entwicklungsgebiet betrachtet; Auswirkungen auf den Raum, der im Bereich des Kreuzungsbereichs zur "Stiegl-Bahn" zwangsläufig entstehe, seien diesem übergeordneten Planungsziel nachgereiht. Die verordnete Baufluchtlinie werde durch das vorliegende Projekt eingehalten. 13

6.2. Im Zuge der Bebauungsplanung habe die belangte Behörde anhand der im Gesetz formulierten Raumordnungsziele eine Grundlagenforschung durchgeführt und sodann die öffentlichen und privaten Interessen gegenübergestellt und gewichtet. So sei etwa in der Stellungnahme des Amtes für Stadtplanung und Verkehr vom 12. November 2024 die Thematik der Unterschreitung von Nachbarabständen beim vorliegenden Projekt (wenn auch bloß im Bereich nach Südwesten zu einem als Grünland gewidmeten Grundstück) erörtert worden; so sei diesbezüglich dargelegt worden, dass es sich bei der Situierung des projektierten Neubaus um eine städtebauliche Empfehlung des Gestaltungsbeirates handle. Im Übrigen sei in dieser Stellungnahme dargelegt worden, dass bezüglich der Unterschreitung von Nachbarabständen § 25 Abs. 7 Bebauungsgrundlagengesetz (Sbg. BGG) zum Tragen komme, wonach bei Betriebsbauten im Gewerbegebiet die Abstände für die Lage der Bauten zu den Grenzen des Planungsgebietes nicht gälten. 14

Im weiteren Verlauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Aufbaustufe sei sodann – unter Berücksichtigung auch der namens der beschwerdeführenden Gesellschaft erhobenen Einwendungen – im Amtsbericht des Amtes für 15

Stadtplanung und Verkehr vom 10. Jänner 2025 nochmals eine umfassende Darlegung des Planungsgebietes bzw. des Anlasses für die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt. Darin seien das mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche und architektonische Konzept und die rechtliche Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch Bezugnahme auf die in § 2 Abs. 2 Z 1, Z 3 und Z 5 Sbg. ROG 2009 normierten Raumordnungsgrundsätze dargelegt worden. Des Weiteren sei eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den namens der beschwerdeführenden Gesellschaft erhobenen Einwendungen erfolgt, wobei die im Bebauungsplan der Aufbaustufe festgelegte Baufluchtlinie unter Verweis auf das verfolgte städtebauliche Konzept eines straßenseitig ruhigen Baukörpers ohne Terrassierung begründet worden sei. In Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes sei aus Gründen des beabsichtigten Orts- und Straßenbildes eine geringfügige Unterschreitung des Zwei-Drittel-Soll-Abstandes der Baufluchtlinie zur Achse der Verkehrsfläche als tunlich beurteilt worden, da das Grundstück der beschwerdeführenden Gesellschaft bloß bis zu einem Ausmaß von ca. 26 m² von der Abstandsunterschreitung betroffen sei.

6.3. Die sachliche Rechtfertigung in Bezug auf die Befürchtung einer Verschlechterung der Besonnungs- und Belichtungssituation für das auf dem Grundstück der beschwerdeführenden Gesellschaft errichtete Bestandsgebäude sei von der belangten Behörde einerseits darin gesehen worden, dass für die Belichtung von Aufenthaltsräumen gemäß den OIB-Richtlinien (Mai 2023) ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad zur Horizontalen gelte, sodass es durch die Situierung des projektierten Neubaus zu keiner Beeinträchtigung dieser Anforderungen komme. Überdies sei wegen der Lage des Bauvorhabens im Westen nur eine zumutbare Beschattung zu erwarten, sodass eine Einschränkung der Nutzung des betreffenden Grundstückes bzw. in Bezug auf einen Dachgeschossausbau nicht nachvollzogen werden habe können. 16

6.4. Ebenso verhalte es sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Grundstufe. Im Verordnungsakt, insbesondere dem Amtsbericht vom 20. Dezember 2023, sei dargelegt worden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die generellen Ziele und Maßnahmen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 2007, und zwar die (weitere) Sicherung des attraktiven Wirtschaftsstandortes Salzburg, die Verbesserung der Erweiterungsmöglichkeiten von bestehenden Betrieben sowie 17

die aktive Entwicklung der potentiellen gewerblichen Baulandflächen und -reserven umgesetzt werden sollten. Ferner sei im Entwicklungskonzept festgehalten worden, dass die beidseits des Stiegl-Gleises erfolgte gewerbliche Bebauung in Maxglan-Taxham durch eine Traufenhöhe bis zu 15 m gekennzeichnet sei.

7. Der Bürgermeister und der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg haben gleichlautende Äußerungen erstattet, in denen sie dem Vorbringen der beschwerdeführenden Gesellschaft Folgendes entgegenhalten: 18

7.1. In einer Stellungnahme des Amtes für Stadtplanung und Verkehr vom 5. Mai 2026 werde unter anderem ausgeführt, dass im Bebauungsplan der Grundstufe "Taxham-Wals – 24/G1" die Lage der Baufluchtlinie unverändert aus dem bis dahin geltenden Bebauungsplan der Grundstufe "Taxham-Wals – 22/G1" übernommen worden sei, wobei anstelle der Baugrenzlinie eine Baufluchtlinie zur Verkehrsfläche Bahntrasse festgelegt worden sei. Die Lage der Baufluchtlinie sei nicht verändert worden, weil eine Verschlechterung der Bebaubarkeit nicht intendiert gewesen sei. Die in § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 geforderte Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Verhältnisse ergebe sich bereits zu diesem Zeitpunkt daraus, dass eine liegenschaftsübergreifende Gesamtbetrachtung entlang dieses Abschnittes der Bahntrasse stattgefunden habe. Die Ausweisung der Baugrenzlinien (bzw. Baufluchtlinien) sei unter Anwendung eines im Stadtgebiet regelmäßig verordneten Abstandes von 5 m zu Verkehrsflächen erfolgt. Damit werde ein einheitlicher Abstandswert entlang dieses Abschnittes der Bahntrasse verordnet. 19

Dieser Abstand sei konsequenterweise im Bebauungsplan der Grundstufe "Taxham-Wals – 24/G1" übernommen und im Bebauungsplan der Aufbaustufe infolge der Berücksichtigung der Situierung des Neubauprojektes sogar Richtung Westen verschoben worden, wodurch sich der Abstand zur Liegenschaft der beschwerdeführenden Gesellschaft vergrößert habe. 20

7.2. Weiters führe das Amt für Stadtplanung und Verkehr aus, dass im Zuge der Beurteilung des Bauvorhabens durch den Gestaltungsbeirat städtebauliche und architektonische Erörterungen sowie Vorgaben zur Situierung des Gebäudes erfolgt seien. Der Bebauungsplan der Aufbaustufe berücksichtige die grundsätzlichen Festlegungen des Bebauungsplanes der Grundstufe und schreibe das Projekt konkret fest. Der Abstand laut Bebauungsplan der Grundstufe sei eingehalten und 21

das Projekt entsprechend den Empfehlungen durch den Gestaltungsbeirat etwas weiter von der Bahntrasse abgerückt situiert worden. Mit dieser Erweiterung des Abstandes zur Verkehrsfläche sei mehr Platz für die beabsichtigte Neupflanzung und Erhaltung von Bäumen geschaffen und zugleich eine öffentlich nutzbare Fußwegverbindung entlang der Bahntrasse ermöglicht worden.

7.3. Im Akt des Bebauungsplanes der Aufbaustufe seien auch weitere städtebauliche Überlegungen formuliert worden, aus denen ersichtlich sei, dass eine intensive Erörterung zur Baukörperausgestaltung und zur Verteilung der Baumasse am Bauplatz stattgefunden habe. Daraus habe sich auch die Lage der Baufluchtlinie unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse sowie des gegebenen und beabsichtigten Orts- und Straßenbildes im Sinne der Kriterien des § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 ergeben. Die örtlichen Verhältnisse in diesem Bereich seien insbesondere durch einheitliche Vorgaben entlang des gesamten Teilabschnittes der Bahntrasse samt dem zugehörigen Bauverbotsbereich determiniert. Die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe erfolge stets anlassbezogen, weil dabei die konkrete Bauabsicht durch ein entsprechendes Projekt zu belegen sei. Der Verlauf der Baufluchtlinien baue daher auf städtebaulichen Überlegungen auf. 22

7.4. Eine inhaltliche und rechtliche Auseinandersetzung im Hinblick auf Abstände zur Liegenschaft der beschwerdeführenden Gesellschaft sei im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Aufbaustufe auch deshalb vorzunehmen gewesen, weil diese Aspekte im Zuge der Bearbeitung einer Einwendung der beschwerdeführenden Gesellschaft erörtert worden seien. Im Amtsbericht vom 10. Jänner 2025 würden unter Punkt 6.1. insbesondere auch die Aspekte der Abstandsunterschreitung thematisiert und erfolge somit eine implizierte Auseinandersetzung mit den Vorgaben des § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009. Auf dieser Basis sei eine Befassung und Erörterung im Gemeinderat bzw. Stadtsenat gemäß § 65 Abs. 6 Sbg. ROG 2009 erfolgt. Es könne somit im Ergebnis keine Rede davon sein, dass keine Begründung zur Festlegung und Lage der Baufluchtlinie erfolgt sei. 23

Weiters sei – wie aus dem Amtsbericht vom 10. Jänner 2025 klar hervorgehe – eine intensive Auseinandersetzung mit den Interessen der beschwerdeführenden Gesellschaft erfolgt, sodass auch entsprechende Abwägungen und Würdigungen der verschiedenen Standpunkte vorgenommen worden seien. Dies betreffe insbesondere auch Aspekte des Abstandsrechtes und die relevanten Besonnungs- und 24

Belichtungsverhältnisse. Zu den maßgeblichen Abstandsbestimmungen zählten jedenfalls auch die Bestimmungen des § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009.

7.5. Die Liegenschaften befänden sich laut Flächenwidmungsplan innerhalb eines Gewerbegebietes. Innerhalb eines solchen seien gemäß § 25 Abs. 7 Sbg. BGG die Abstandsregelungen nicht anzuwenden. Bei der Beurteilung des Kriteriums der "Tunlichkeit" im Sinne der Soll-Bestimmung des § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 sei daher zu berücksichtigen, dass die Ausweisung einer Baufluchtlinie zu einer Vergrößerung der Abstände führe. Dies insbesondere dann, wenn im Bebauungsplan der Aufbaustufe die Baufluchtlinie gegenüber der Grundstufe zugunsten der Nachbarschaft weiter von der Verkehrsfläche abgerückt werde. Würde keine Verkehrsfläche existieren und somit keine Baufluchtlinie ausgewiesen, kämen Abstandsregelungen innerhalb des Gewerbegebietes gar nicht zur Anwendung. Die Ausweisung der Baufluchtlinie verbessere somit die Abstandssituation im Bereich der Liegenschaft der beschwerdeführenden Gesellschaft. Der Verlauf der Baufluchtlinie in Zusammenschau mit der Terrassierung des Gebäudes (stetige Abnahme der Gebäudehöhe Richtung Norden) führe dazu, dass der Zwei-Drittel-Abstand gemäß § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 nur punktuell nicht eingehalten werde. 25

7.6. Abschließend werde angemerkt, dass der Bebauungsplan der Grundstufe "Taxham-Wals – 24/G1" im Verfahren nicht anzuwenden gewesen sei. Mangels Präjudizialität könne auch keine entsprechende Verordnungsprüfung erfolgen (vgl. dazu etwa § 53 Abs. 4 Sbg. ROG 2009, wonach die Grundstufe erst nach dem außer Kraft treten der Aufbaustufe wieder in Kraft trete). 26

II. Rechtslage

Die maßgeblichen Bestimmungen des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – Sbg. ROG 2009), LGBl. 30/2009, idF LGBl. 11/2026 lauten wie folgt: 27

"Abwägungsgebot
§ 3

Bei Planungen auf Grund dieses Gesetzes sind Abwägungen vorzunehmen, in deren Rahmen die relevanten Raumordnungsgrundsätze zu beachten, die verfolgten Ziele darzustellen und die Wirkungen der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen sind.

[…]

4. Teil
Bebauungsplanung
Bebauungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Aufgabe
§ 50

(1) Jede Gemeinde hat auf der Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans für jene Teile des Gemeindegebiets, die innerhalb eines Planungszeitraums von längstens zehn Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung einschließlich der Freiflächengestaltung erfordern, Bebauungspläne durch Verordnung aufzustellen.
(2) […]
(3) Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebiets unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung sowie auf die Erfordernisse der Feuersicherheit, der Hygiene und des Umweltschutzes, insbesondere auch der Endenergieeffizienz von Bauten. Er hat jedenfalls eine Grundstufe zu enthalten und kann durch eine Aufbaustufe ergänzt werden:
1. in Bereichen, in denen es auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse im Hinblick auf die Erhaltung oder Gestaltung des Orts-, Stadt- oder Landschaftsbildes oder sonst im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist;
2. für Bauvorhaben auf einem oder mehreren zusammenhängenden Bauplätzen mit einer Gesamtgeschoßfläche von mehr als 4.000 m² oder einer Baumasse von mehr als 14.000 m³, in Gewerbe- und in Industriegebieten ab einer Baumasse von mehr als 30.000 m³. Das Erfordernis einer Aufbaustufe ist im Bebauungsplan der Grundstufe festzulegen. In den Fällen der Z 2 kann das Erfordernis eines Bebauungsplans auch innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung einer solchen Bauabsicht durch gesonderte Verordnung der Gemeindevertretung festgelegt werden.
(3a) - (6) […]

Grundstufe
§ 51

(1) Der Aufstellung des Bebauungsplans der Grundstufe hat die Erfassung und Darstellung folgender Umstände im Planungsgebiet voranzugehen:
1. die natürlichen oder rechtlichen Beschränkungen der Bebaubarkeit;
2. die Verkehrserschließung;
3. die Einrichtungen und die Möglichkeiten der Energie- und der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung;
4. das Ausmaß, die Struktur und die besondere Erhaltungswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz;
5. für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.
(2) Unter möglichster Berücksichtigung der im Abs. 1 erfassten Umstände sind im Bebauungsplan der Grundstufe jedenfalls folgende Bebauungsgrundlagen festzulegen:
1. die Straßenfluchtlinien;
2. der Verlauf der Gemeindestraßen;

3. die Baufluchtlinien oder die Baulinien;
4. die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen; diese Festlegung kann für bebaute Grundflächen unterbleiben;
5. die Bauhöhen;
6. das Erfordernis einer Aufbaustufe. Im Fall des so festgelegten Erfordernisses einer Aufbaustufe können die Baufluchtlinien, die Baulinien und die Bauhöhen auch erst in der Aufbaustufe festgelegt werden.

(3) Im Bebauungsplan der Grundstufe ist weiters ein Auswirkungsbereich eines Seveso-Betriebs kenntlich zu machen.

(4) Im Bebauungsplan der Grundstufe können auch Festlegungen der Aufbaustufe gemäß § 53 Abs 2 erfolgen.

(5) In einem Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan der Grundstufe sind die allenfalls notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Straßen-, Energie- und Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) und deren abschätzbare Kosten darzulegen.

(6) Der Bebauungsplan der Grundstufe kann für selbstständig bebaubare, aber unbebaute Flächen unwirksam erklärt werden, wenn binnen zehn Jahren ab Inkrafttreten keine Baubewilligung erwirkt wird oder wenn deren Wirksamkeit erlischt. Diese Frist verlängert sich soweit, als die Frist für eine Unwirksamerklärung gemäß § 53 Abs 4 darüber hinausreicht. Die Unwirksamerklärung ist im Bebauungsplan kenntlich zu machen sowie der Landesregierung und der Bezirkshauptmannschaft zur Evidenthaltung unverzüglich mitzuteilen.

Erweiterte Grundstufe
§ 52 […]

Aufbaustufe
§ 53

(1) Ein Bebauungsplan der Aufbaustufe ist aufzustellen, wenn im Bebauungsplan oder einer Verordnung nach § 50 Abs. 3 letzter Satz eine entsprechende Festlegung getroffen ist. Die Gemeinde hat bei Vorliegen einer konkreten Bauabsicht, die durch ein entsprechendes Projekt zu belegen ist, mit der Aufstellung zu beginnen. Wenn binnen sechs Monaten ab bekannt gegebener Bauabsicht keine Auflage des Entwurfs oder binnen Jahresfrist keine Kundmachung des Bebauungsplans erfolgt, steht das Fehlen des Bebauungsplans der Aufbaustufe der Erteilung von Bauplatzerklärungen und nach baurechtlichen Vorschriften des Landes erforderlichen Bewilligungen nicht entgegen.

(2) Unter möglichster Berücksichtigung der gemäß § 51 Abs. 1 erfassten Umstände und auf der Grundlage der im Bebauungsplan der Grundstufe festgelegten Bebauungsgrundlagen können im Bebauungsplan der Aufbaustufe festgelegt werden:
1. ergänzende Straßenfluchtlinien und Verläufe von Gemeinde- und anderen Erschließungsstraßen;
2. die Art der Energie- und der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung nach Maßgabe besonderer Vorschriften;
3. die Bauplatzgrößen und -grenzen;
4. die Baugrenzlinien und die Situierungsbindungen;
5. die Bauweise (geschlossene, offene, offen-freistehende, offen-gekuppelte oder besondere);

6. die Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten (Länge, Breite) bzw die höchstens bebaubare Fläche;
7. die äußere architektonische Gestaltung (einschließlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Firstrichtung und Farbgebung);
8. Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen, insbesondere auch im Bereich von Verkehrsflächen;
9. die Erhaltungs- und Abbruchgebote;
10. die Nutzung von Bauten bzw der Ausschluss bestimmter Nutzungen;
11. Mindest- oder Höchstzahlen für Wohneinheiten;
12. der Ausbau der Verkehrsflächen der Gemeinde (Straßenprofile, Grünstreifen), die verkehrstechnische Aufschließung im Bauplatz einschließlich etwaiger Verbote und Beschränkungen der Einmündungen von Zu(Aus-)fahrten in Verkehrsflächen sowie die Lage, Zahl und Art der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (zB Tiefgaragen) und von Fahrradstellmöglichkeiten;
13. die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen;
14. die Erhaltung und Schaffung von Grünbeständen (Grünflächen, Pflanzbindungen, Pflanzgebote) sowie Geländegestaltungen;
15. die Errichtung und Gestaltung der Einfriedungen;
16. die Standplätze für Abfallbehälter und Altstoffcontainer;
17. Maßnahmen zu Zwecken des Immissionsschutzes (zB Lärmschutzwände oder -wälle, Lärmschutzfenster);
18. Maßnahmen zur Steigerung der Endenergieeffizienz von Bauten. Festlegungen, die die architektonische Gestaltung betreffen (Z 7), sind nur für solche Bereiche zulässig, in denen dies im Interesse der Erhaltung oder der damit im Zusammenhang stehenden Gestaltung eines charakteristischen Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes nach den Erkenntnissen und Erfahrungen des Städtebaues erforderlich ist.

(3) In den Bebauungsplan der Aufbaustufe sind auch die im Bebauungsplan der Grundstufe getroffenen Bebauungsgrundlagen aufzunehmen. Dabei können, die die bauliche Ausnutzbarkeit betreffenden Festlegungen ausgenommen, abweichende Bebauungsbedingungen getroffen werden, soweit die Änderungen mit den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts und der im Bebauungsplan der Grundstufe angestrebten städtebaulichen Ordnung sowie mit den Bebauungsbedingungen der nicht im Planungsgebiet der Aufbaustufe erfassten Bereiche vereinbar sind.

(4) Der Bebauungsplan der Aufbaustufe kann für selbstständig bebaubare, aber unbebaute Flächen außer Kraft gesetzt werden, wenn binnen fünf Jahren ab Inkrafttreten keine Baubewilligung erwirkt wird oder wenn deren Wirksamkeit erlischt. Mit dem Außerkrafttreten tritt der Bebauungsplan der Grundstufe wieder in Kraft.

[…]

Baufluchtlinien, Baulinien; Baugrenzlinien; Situierungsbindungen
§ 55

(1) Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf.

(2) Die Baulinie ist jene Linie, an die ein oberirdischer Bau gegen die Verkehrsfläche herangebaut werden muss.
(3) Baugrenzlinien sind Linien gegenüber anderen Flächen als Verkehrsflächen, die durch oberirdische Bauten nicht überschritten werden dürfen.
(4) Die Baufluchtlinie oder die Baulinie ist unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei sind insbesondere das gegebene oder beabsichtigte Orts- und Straßenbild zu berücksichtigen. Ihr Abstand soll von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe jener Bauten betragen, für die die Baufluchtlinien oder Baulinien gelten.
(5) Baugrenzlinien sind so festzulegen, dass die auf den jeweiligen und den benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zur Errichtung kommenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten und die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume soweit wie möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sind.
(6) Für verschiedene Geschoßebenen können Baufluchtlinien, Baulinien und Baugrenzlinien gestaffelt festgelegt werden.
(7) Soweit es zur Erhaltung oder der damit im Zusammenhang stehenden Gestaltung eines charakteristischen Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist, kann über die Abs. 1 bis 6 hinaus die Lage der Baufronten verbindlich festgelegt werden (Situierungsbindungen).

[…]

Änderung des Bebauungsplans
§ 63

(1) Ein Bebauungsplan ist zu ändern, soweit dies erforderlich ist:
1. durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans;
2. durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften.
(2) Ein Bebauungsplan kann geändert werden, wenn
1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und
2. eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.
(3) Soweit durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans Bauland in Grünland umgewidmet wird, gilt der für diesen Bereich erlassene Bebauungsplan mit Wirksamkeit der Änderung des Flächenwidmungsplans als aufgehoben. Die Aufhebung ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin im Bebauungsplan kenntlich zu machen."

III. Bedenken des Verfassungsgerichtshofes

1. Bei Behandlung der Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit des Bebauungsplanes der Grundstufe "Taxham-Wals – 28

24/G1" sowie des Bebauungsplanes der Aufbaustaufe "Bürogebäude Hofer IFA 2/A1" entstanden.

2. Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die Beschwerde zulässig ist, dass das Landesverwaltungsgericht Salzburg bei der Erlassung der angefochtenen Entscheidung die in Prüfung gezogenen Bebauungspläne zumindest denkmöglich angewendet hat und dass auch der Verfassungsgerichtshof dieselben bei seiner Entscheidung über die Beschwerde anzuwenden hätte. 29

3. Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen die hiemit in Prüfung gezogenen Bebauungspläne folgende Bedenken: 30

4. Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zum Raumplanungsrecht (vgl. etwa VfSlg. 8280/1978, 10.711/1985, 12.926/1991, 19.890/2014) kommt den gesetzlichen Planungszielen besondere Bedeutung zu (vgl. etwa VfSlg. 16.032/2000, 17.015/2003). Auf den Raumordnungsgesetzen beruhende Vollzugsakte haben sich daher an diesen Planungszielen auszurichten (*Leitl-Staudinger*, Überörtliche und örtliche Raumplanung, in: *Hauer/Nußbaumer* [Hrsg.], Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht, 2006, 95 [110]; ebenso VfGH 24.6.2021, V 18/2019; 30.11.2021, V 600/2021; 15.3.2023, V 300/2021; 28.6.2023, E 3500/2022). 31

5. Gemäß § 3 Sbg. ROG 2009 sind bei Planungen Abwägungen vorzunehmen, in deren Rahmen die relevanten Raumordnungsgrundsätze (dazu insb. § 2 leg. cit.) zu beachten, die verfolgten Ziele darzustellen und die Wirkungen der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen sind. § 51 Abs. 1 Sbg. ROG 2009 sieht vor, dass der Aufstellung des Bebauungsplanes der Grundstufe die Erfassung und Darstellung der in den Z 1-5 leg. cit. genannten Umstände im Planungsgebiet voranzugehen hat. Die möglichen Festlegungen eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe sind gemäß § 53 Abs. 2 Sbg. ROG 2009 unter möglichster Berücksichtigung der gemäß § 51 Abs. 1 leg. cit. erfassten Umstände und auf der Grundlage der im Bebauungsplan der Grundstufe festgelegten Bebauungsgrundlagen zu treffen. Darüber hinaus muss die erforderliche Grundlagenforschung aus dem Verordnungsakt ebenso erkennbar sein wie die gebotene Interessenabwägung (zur Erkennbarkeit der Entscheidungsgrundlagen siehe etwa VfGH 29.9.2021, V 462/2020; 19.9.2022, V 48/2021). 32

5.1. Der Verfassungsgerichtshof hegt das Bedenken, dass die Grundlagenforschung, wie sie den Verordnungsakten zum Bebauungsplan der Grundstufe "Taxham-Wals – 24/G1" und dem Bebauungsplan der Aufbaustufe "Bürogebäude Hofer IFA 2/A1" zu entnehmen ist, in wesentlichen Punkten unvollständig ist: 33

5.2. So geht aus dem den Bebauungsplan der Grundstufe "Taxham-Wals – 24/G1" betreffenden Amtsbericht des Amtes für Stadtplanung und Verkehr vom 20. Dezember 2023 zwar hervor, dass die Anhebung der Baumassenzahl von 5,0 auf 7,0 der durch spezielle Bodenverhältnisse bedingten Notwendigkeit der Errichtung einer gemischten Hoch- und Tiefgarage geschuldet sei. Jedoch erfolgt an keiner Stelle eine Abwägung, in deren Rahmen die mit der Erhöhung der Baumassenzahl und der Anhebung der Höhenfestlegung auf 24 m verfolgten Ziele dargestellt und iSv § 3 Sbg. ROG 2009 die Wirkungen dieser Maßnahme auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen beurteilt werden. 34

5.3. Ähnliches dürfte für den Bebauungsplan der Aufbaustufe "Bürogebäude Hofer IFA 2/A1" gelten: Gemäß § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 ist die Baufluchtlinie oder Baulinie unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen, wobei insbesondere das gegebene oder beabsichtigte Orts- und Straßenbild zu berücksichtigen ist. Ihr Abstand soll von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe jener Bauten betragen, für die die Baufluchtlinien oder Baulinien gelten. 35

5.4. Im angefochtenen Erkenntnis wurde der Abstand im Bebauungsplan zwischen der Baufluchtlinie und der östlich des Baugrundstückes gelegenen Verkehrsfläche mit 12,045 m festgehalten. Der gebotene Abstand der Baufluchtlinie oder Baulinie von der Achse der Verkehrsfläche iSv § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 beträgt bei einer Traufenhöhe von 23,8 m aber 15,87 m und dürfte folglich unterschritten werden. Dabei dürfte sich die verordnungserlassende Behörde nicht mit der Frage auseinandergesetzt haben, ob die – auch im betreffenden Amtsbericht des Amtes für Stadtplanung und Verkehr vom 10. Jänner 2025 festgehaltene – Unterschreitung dieses Abstandes tunlich iSv § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 ist. Wie die Beschwerde aufzeigt, dürfte die Beantwortung dieser Frage nicht der Baubehörde oder dem Verwaltungsgericht obliegen, sondern vielmehr bereits der verordnungserlassenden Behörde. 36

6. Der Verfassungsgerichtshof geht daher vorläufig davon aus, dass die verordnungserlassenden Behörden bei den in Prüfung gezogenen Verordnungen die gesetzlich gebotene Grundlagenforschung in wesentlichen Punkten nicht durchgeführt haben. 37

IV. Ergebnis

1. Der Verfassungsgerichtshof hat daher beschlossen, die Gesetzmäßigkeit des Bebauungsplanes der Grundstufe "Taxham-Wals – 24/G1", beschlossen vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg am 7. Februar 2024, kundgemacht im Amtsblatt am 15. Februar 2024, sowie des Bebauungsplanes der Aufbaustufe "Bürogebäude Hofer IFA 2/A1", beschlossen vom Stadtsenat der Landeshauptstadt Salzburg am 3. Februar 2025, kundgemacht im Amtsblatt am 13. Februar 2025, von Amts wegen auf ihre Gesetzmäßigkeit zu prüfen. 38

2. Ob die Prozessvoraussetzungen vorliegen und die dargelegten Bedenken zutreffen, wird im Verordnungsprüfungsverfahren zu klären sein. 39

3. Dies konnte gemäß § 19 Abs. 4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden. 40

Wien, am 16. Juni 2026
Der Präsident:
DDr. GRABENWARTER

Schriftführer:
Mag. UNGER