

VERFASSUNGSGERICHTSHOF

E 3909/2020-11

13. Juni 2022

## 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. Michael RAMI,

Dr. Johannes SCHNIZER und

Dr. Ingrid SIESS-SCHERZ

als Stimmführer, im Beisein der verfassungsrechtlichen Mitarbeiterin

Dr. Beate SÜNDHOFER

als Schriftführerin,

in der Beschwerdesache der \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, vertreten durch die Sluka Hammerer Tevini Rechtsanwälte GmbH, Alpenstraße 26, 5020 Salzburg, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg vom 28. September 2020, Z 405-3/732/1/12-2020, in seiner heutigen nichtöffentlichen Sitzung beschlossen:

- I. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 2 B-VG wird die Gesetzmäßigkeit von Punkt 1.3.5. des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Oberndorf "Salzburger Straße – Bahnhofstraße" in der Fassung der vom Gemeinderat am 28. Mai 2020 beschlossenen Verordnung, kundgemacht an der Amtstafel vom 29. Mai 2020 bis 18. Juni 2020, soweit sich diese Verordnung auf das Grundstück Nr. 812/6, KG Oberndorf, bezieht, von Amts wegen geprüft.
- II. Das Beschwerdeverfahren wird nach Fällung der Entscheidung im Verordnungsprüfungsverfahren fortgesetzt werden.

## **Begründung**

### **I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren**

1. Am 17. Februar 2020 beantragte die beschwerdeführende Gesellschaft beim Bürgermeister der Stadtgemeinde Oberndorf die Erteilung einer Baubewilligung für den Umbau des bestehenden Objektes auf dem bebauten Grundstück Nr. 812/6, KG Oberndorf, samt Widmungsänderung von Gastronomie auf elf Wohnungen. 1

Am 17. März 2020 erfolgte die Kundmachung der Auflage eines Entwurfes eines für dieses Grundstück gültigen Bebauungsplanes ("Salzburger Straße – Bahnhofstraße") vom 17. März 2020 bis 14. Mai 2020 an der Amtstafel der Gemeinde. 2

Am 28. Mai 2020 wurde dieser Bebauungsplan (in der Folge: "Bebauungsplan") von der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Oberndorf beschlossen und am 29. Mai 2020 an der Amtstafel kundgemacht. 3

2. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Oberndorf vom 18. Juni 2020 wurde der Antrag der beschwerdeführenden Gesellschaft abgewiesen. Begründet wurde dies mit einem Widerspruch zum Bebauungsplan, der einen Mindestanteil an gastronomischer Nutzung von 70% der Geschoßfläche vorsehe, den das geplante Gebäude nicht erfülle. 4

3. Die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde der beschwerdeführenden Gesellschaft wurde mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg vom 28. September 2020 als unbegründet abgewiesen. Begründend führte das Landesverwaltungsgericht Salzburg unter anderem aus: 5

Aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept 1998 (REK 1998) der Stadtgemeinde Oberndorf gehe hervor, dass der Bereich Gastronomie und Beherbergung belebt werden solle. Für das Ortszentrum sollten Bebauungspläne mit geschoßweisen Nutzungsfestlegungen erstellt werden, wodurch verhindert werden solle, dass im Zentrum die betriebliche Nutzung durch Wohnnutzung verdrängt werde. Gegen die Zuordnung des in Rede stehenden Grundstückes zum Ortszentrum bestünden keine Bedenken. Das Bauvorhaben widerspreche dem Bebauungsplan, der nicht willkürlich nur zum Zwecke der Verhinderung des Bauvorhabens erlassen worden sei. 6

4. Gegen diese Entscheidung richtet sich die vorliegende, auf Art. 144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung in näher bezeichneten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten sowie in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung, nämlich des Bebauungsplanes "Salzburger Straße – Bahnhofstraße" der Stadtgemeinde Oberndorf, behauptet und die Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses beantragt wird. 7

Begründend wird darin unter anderem ausgeführt, dass ein Bebauungsplan keine Voraussetzungen für das Baubewilligungsverfahren schaffen dürfe, die vom Gesetz nicht gedeckt seien. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan, dass eine positive Beurteilung des Gestaltungsbeirates zwingende Voraussetzung für die Stattgabe eines Baubewilligungsantrages sei, habe der Ordnungsgeber daher seine Kompetenzen überschritten. 8

5. Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat die Verwaltungsakten vorgelegt und auf den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes vom 11. Jänner 2021, Ra 2020/06/0316-3, hingewiesen, mit dem die von der beschwerdeführenden Gesellschaft erhobene Revision gegen das angefochtene Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg zurückgewiesen wurde. 9

6. Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Oberndorf hat die Verordnungsakten vorgelegt und eine Äußerung erstattet, in der er dem Beschwerdevorbringen unter anderem wie folgt entgegentritt: 10

Die beschwerdeführende Gesellschaft sei bereits im Herbst 2019 seitens der Stadtgemeinde eingeladen worden, um die künftige Entwicklung des Objektes zu erörtern. Es sei mit ihr die Festlegung einer erforderlichen städtebaulichen Ordnung auf ihrer Liegenschaft vorbesprochen worden, weil das Objekt einen der letzten gastgewerblich genutzten Betriebe enthalte und der Bevölkerung als solches erhalten bleiben solle. Die beschwerdeführende Gesellschaft habe ihre Projektideen auch dem Gestaltungsbeirat präsentieren können. Während der Projektentwicklungsphase habe die beschwerdeführende Gesellschaft dann um eine Änderung des Verwendungszweckes des Objektes von einem gastgewerblichen Betrieb auf elf Wohneinheiten angesucht. Das Verfahren zur Schaffung des in Rede stehenden Bebauungsplanes sei aber weitergeführt worden. 11

## II. Rechtslage

1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997 (BaupolG), LGBl. 40/1997, idF LGBl. 33/2019, wie sie zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes in Kraft waren, lauteten bzw. lauten auszugsweise: 12

### "Ermittlungsverfahren § 8

(1) [...]

(2) Einer mündlichen Verhandlung sind beizuziehen:

1. [...]

2. ein bautechnischer Sachverständiger sowie nach Bedarf weitere Sachverständige (zB elektrotechnische, maschinenbautechnische, ärztliche Sachverständige, der zuständige Rauchfangkehrer);

3. – 4. [...]

(3) [...]

## Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat § 8b

(1) Die Baubehörde hat bei Ansuchen um Bewilligung zur Errichtung von oberirdischen Bauten oder erheblichen Änderung der äußeren Gestalt solcher Bauten in Gebieten, für die ein Bebauungsplan der Aufbaustufe auf Grund des § 50 Abs. 3 Z 2 ROG 2009 aufgestellt ist, die Pläne und technischen Beschreibungen des Vorhabens zusammen mit einer Ausfertigung der betreffenden Teile des Bebauungsplanes dem nach § 62 ROG 2009 für die Gemeinde in Betracht kommenden Gestaltungsbeirat zur Erstattung eines Gutachtens in bezug auf die Gestaltungserfordernisse im Sinn des § 4 BauTG zu übermitteln, wenn das Ansuchen nicht gemäß § 8 Abs. 1 abzuweisen ist. In Gebieten, für die ein Bebauungsplan der Aufbaustufe gemäß § 50 Abs. 3 Z 1 ROG 2009 aufgestellt ist, kann in der gleichen Weise vorgegangen werden. Mit Zustimmung des Bewilligungswerbers kann die Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat auch in anderen Fällen erfolgen. Das Gutachten ist so rasch wie möglich, tunlichst aber innerhalb von zwei Monaten zu erstaten.

(2) Die Heranziehung der Gestaltungsbeiräte kommt nur für Bauvorhaben in Gebieten in Betracht, die außerhalb des Schutzgebietes nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 bzw außerhalb von Ortsbilschutzgebieten nach dem Salzburger Ortsbilschutzgesetz 1999 liegen.

(3) Das schriftliche Gutachten des Gestaltungsbeirates tritt an die Stelle eines diesbezüglichen Gutachtens des bautechnischen Sachverständigen gemäß § 8 Abs. 2.

(4) Die Kosten der Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat sind in den Fällen des Abs. 1 erster Satz vom Bewilligungswerber und ansonsten von der Gebietskörperschaft zu tragen, die für den Aufwand der Behörde aufzukommen hat.

## Entscheidungen über das Bewilligungsansuchen § 9

(1) Die Bewilligung ist zu versagen, wenn die bauliche Maßnahme vom Standpunkt des öffentlichen Interesses unzulässig erscheint. Dies ist der Fall, wenn

1. die bauliche Maßnahme der durch den Flächenwidmungsplan gegebenen Widmung oder der jeweiligen Kennzeichnung widerspricht, sofern es sich nicht um eine im Einzelfall zulässige Verwendung (§§ 40 Abs. 4, 46 und 47 ROG 2009) handelt;
2. die bauliche Maßnahme mit einem Bebauungsplan oder der Bauplatzerklärung nicht im Einklang steht;
- 2a. für die Grundfläche trotz Erfordernis keine Bauplatzerklärung besteht, es sei denn, die Bauplatzerklärung wird als Teil der Baubewilligung erteilt;
3. die bauliche Maßnahme den Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz zuwiderläuft;
4. die bauliche Maßnahme den sonstigen baurechtlichen Vorschriften, insbesondere den bautechnischen sowie den die gesundheitlichen Anforderungen und die Belange von Gestalt und Ansehen betreffenden, widerspricht;
5. die bauliche Maßnahme den von den Parteien gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 wahrzunehmenden Interessen erheblich widerspricht;

6. durch die bauliche Maßnahme ein subjektiv-öffentliches Recht einer Partei verletzt wird; solche Rechte werden durch jene baurechtlichen Vorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien; hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz;

7. der Eigentümer eines von einem allfälligen Abbruchauftrag gemäß Abs. 2 dritter und vierter Satz betroffenen Baues oder Bauteiles dem Abbruch widerspricht.

Liegen solche Gründe nicht vor, hat die Baubehörde die Bewilligung zu erteilen.

(1a) – (7) [...]

#### Behörden

##### § 22

(1) Baubehörde im Sinn dieses Gesetzes ist

a) soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist, der Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde;

b) [...]

(2) – (3) [...]"

2. Die maßgeblichen Bestimmungen des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009), LGBl. 30/2009, idF LGBl. 82/2019, wie sie zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes in Kraft waren, lauteten bzw. lauten auszugsweise:

13

#### "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 möglicher 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.

## Nutzung (Verwendung) von Bauten

### § 60

(1) Soweit es zufolge der bisherigen oder mit Grund anzunehmenden künftigen Entwicklung notwendig ist, können zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses der vielfältigen urbanen Funktionen, insbesondere einer angemessenen Wohnnutzung in den Stadt- und Ortskernen, bestimmte, nach Maßgabe der Flächenwidmung zulässige Nutzungen (Verwendungen) von Bauten verbindlich angeordnet oder auch beschränkt werden. Solche Festlegungen können sich auf die Wohnnutzung, die Nutzung durch Handelsbetriebe, die Nutzung durch sonstige Dienstleistungsbetriebe undgl beziehen und sind durch Bestimmung von Mindest- oder Höchstanteilen in Bezug auf die Geschoßfläche der Bauten zu treffen.

(2) Soweit dies nicht bereits nach den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften des Landes der Fall ist, bedarf die Zuführung von bestehenden Bauten oder Teilen davon zu einer anderen Nutzungsart als der, für die eine Mindestgrenze gemäß Abs. 1 gilt, oder zu einer Nutzungsart, für die eine Höchstgrenze gilt, jedenfalls einer baubehördlichen Bewilligung. Eine solche Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn

1. durch die Nutzungsänderung die festgelegte Mindest- bzw Höchstgrenze nicht unter- bzw überschritten wird;
2. der Bau oder Teile davon keine gute Eignung für die bisherige Nutzung aufweist, insbesondere Wohnraum keine gute Wohnqualität, und eine solche auch bei Anwendung aller technisch möglichen und allgemein wirtschaftlich vertretbaren Mittel nicht zu erreichen ist;
3. an der beabsichtigten Nutzung ein besonderes öffentliches Interesse besteht; oder
4. durch die Nutzungsänderung die Eignung des gesamten Baues für die bisherige Nutzung, insbesondere die Wohnqualität verbessert wird.

(3) Eine Bewilligung zum Abbruch eines Baues oder von Teilen davon mit Nutzungen, für die Mindestgrenzen gemäß Abs. 1 gelten, darf nur erteilt werden, wenn an dessen Stelle ein Bauvorhaben rechtskräftig bewilligt ist, in dem Räume für eine solche Nutzung zumindest im festgelegten Ausmaß geschaffen werden, oder wenn an der beabsichtigten anderweitigen Nutzung ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Diese Bedingung besteht auch bei Erlöschen oder Änderung der Baubewilligung für das neue Bauvorhaben fort.

(4) Soweit es aus Gründen des Immissionsschutzes notwendig ist, kann die Situierung von Wohn- und anderen Räumen in den Bauten festgelegt werden.

## Gestaltungsbeiräte

### § 62

(1) Von den Gemeindevertretungen der Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern und von Gemeindeverbänden können Gestaltungsbeiräte eingerichtet werden. Für jene Gemeinden, für die kein so eingerichteter Gestaltungsbeirat besteht, ist bei jeder Bezirkshauptmannschaft ein Gestaltungsbeirat einzurichten.

(2) Gestaltungsbeiräte dienen der städtebaulichen Beratung der Gemeinden. Sie haben zu Entwürfen von Bebauungsplänen der Aufbaustufe längstens binnen acht Wochen eine Stellungnahme aus städtebaulicher Sicht abzugeben. Zu Entwürfen

von Bebauungsplänen der Grundstufe kann die Gemeinde eine Stellungnahme einholen.

(3) Eine Befassung des Gestaltungsbeirats kommt bei Planungsgebieten innerhalb von Schutzgebieten nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 oder Ortsbildschutzgebieten nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz nicht in Betracht. Es bleibt der Altstadterhaltungskommission nach Maßgabe der Bestimmungen des Salzburger Altstadterhaltungsgesetzes 1980 jedoch unbenommen, Mitglieder des Gestaltungsbeirats als Fachexperten beizuziehen.

(4) Die Gestaltungsbeiräte bestehen aus drei bis fünf Mitgliedern, die von der Gemeindevertretung, von der Verbandsversammlung bzw vom Bezirkshauptmann zu bestellen sind. Sie haben Fachleute auf dem Gebiet der Architektur, der Orts-, Stadt- und Landschaftsbildpflege oder der Orts- und Stadtplanung zu sein. Die Gestaltungsbeiräte beschließen mit Stimmenmehrheit.

(5) Die näheren Bestimmungen über die Funktionsdauer, die Bestellung der Mitglieder und Ersatzmitglieder, die Beiziehung von weiteren Fachleuten mit beratender Stimme und die Geschäftsführung der Gestaltungsbeiräte werden durch Verordnung der Landesregierung erlassen. Die Gestaltungsbeiräte haben ergänzende Geschäftsordnungen zu beschließen, die der Genehmigung des jeweiligen Bürgermeisters oder der jeweiligen Bürgermeisterin, des Verbandsausschusses bzw des Bezirkshauptmannes oder der Bezirkshauptfrau vom Standpunkt der Gesetzmäßigkeit bedürfen.

(6) Die Kosten der Befassung der Gestaltungsbeiräte sind Kosten der Bebauungsplanung.

## 5. Teil

### Verfahrensvorschriften

#### Verfahren für die Neuaufstellung und Änderung von Plänen der örtlichen Raumplanung

##### § 65

(1) Der Entwurf eines Räumlichen Entwicklungskonzeptes, eines Flächenwidmungsplanes und eines Bebauungsplanes ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin zu erstellen. Eine Beschlussfassung des Entwurfs durch die Gemeindevertretung ist erforderlich:

1. für die Neuaufstellung (Revision) oder Änderung eines Räumlichen Entwicklungskonzeptes,
2. für die Neuaufstellung (Revision) eines Flächenwidmungsplanes,
3. für die Änderung eines Flächenwidmungsplanes, wenn die Änderungsfläche 5.000 m<sup>2</sup> überschreitet.

In den Fällen der Z 1 bis 3 hat der Beschlussfassung der Gemeindevertretung eine ausreichende Öffentlichkeitsarbeit voranzugehen.

(2) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat den Planentwurf samt erforderlichem Wortlaut im Gemeindeamt für mindestens vier Wochen ab Kundmachung zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzulegen. Nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten sind der Entwurf und der erforderliche Wortlaut auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde zu veröffentlichen.

(3) Die Auflage des Entwurfs ist durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde, in der Stadt Salzburg auch in deren Amtsblatt, allgemein kundzumachen. Von der Auflage des Entwurfs sind zu verständigen:

1. bei Räumlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen:
  - a) die Nachbargemeinden und der Regionalverband, dem die Gemeinde angehört, bei Neuaufstellungen (Revisionen);
  - b) die Gemeindebürger, und zwar
    - aa) bei Neuaufstellungen (Revisionen): mittels Postwurfsendung an alle Haushalte in der Gemeinde,
    - bb) bei Planänderungen: durch geeignete Bekanntmachung im Planungsgebiet (Postwurfsendung, Ankündigungstafeln und -stände oder schriftliche Verständigung der Planbetroffenen und Anrainer),
  - c) die Grundeigentümer bei geplanter Rückwidmung ihrer Flächen von Bauland in Grünland oder Verkehrsfläche, wobei die Verständigung ordnungsgemäß erfolgt ist, wenn sie an die Zustelladresse des Grundsteuerbescheides versendet worden ist;
2. bei Bebauungsplänen der Aufbaustufe: der Gestaltungsbeirat zur Abgabe einer Stellungnahme aus städtebaulicher Sicht.

In der Kundmachung und den Verständigungen gemäß der Z 1 ist auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme gemäß Abs 2 und der Erhebung von Einwendungen innerhalb der Auflagefrist hinzuweisen. Besteht die Möglichkeit der Einsichtnahme über Internet, ist zusätzlich die diesbezügliche Internetadresse anzugeben. (4) Innerhalb der Auflagefrist können von Trägern öffentlicher Interessen und von Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, schriftliche Einwendungen zum Entwurf erhoben werden.

(5) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin kann den Entwurf eines Flächenwidmungsplans vor der Beschlussfassung der Landesregierung zur Stellungnahme längstens innerhalb von acht Wochen übersenden.

(6) Die Gemeindevertretung beschließt das Räumliche Entwicklungskonzept, den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan. Vor Beschlussfassung hat sie sich mit den vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen auseinander zu setzen und dies im Planungsbericht darzustellen. Grundeigentümer, deren Einwendungen betreffend ihre Grundstücke nicht berücksichtigt worden sind, sind davon schriftlich zu verständigen.

(7) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat für beschlossene Räumliche Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne die aufsichtsbehördliche Genehmigung bzw Kenntnisnahme unter Vorlage des gesamten Verwaltungsaktes nach Maßgabe des § 74 zu beantragen. Dem Antrag sind je eine Ausfertigung des Plans samt erforderlichem Wortlaut in digitaler Form anzuschließen.

(8) Als Verordnung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften sind kundzumachen:

1. der beschlossene Flächenwidmungsplan nach Vorliegen der Genehmigung (Kenntnisnahme) der Landesregierung;
2. der beschlossene Bebauungsplan.

Die Verordnungen treten mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag, in der Stadt Salzburg nach Maßgabe des § 19 Abs 3 des Salzburger Stadtrechts 1966 in Kraft."

### III. Bedenken des Verfassungsgerichtshofes

1. Bei Behandlung der Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit von Punkt 1.3.5. des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Oberndorf "Salzburger Straße – Bahnhofstraße" in der Fassung der vom Gemeinderat am 28. Mai 2020 beschlossenen Verordnung, kundgemacht an der Amtstafel vom 29. Mai 2020 bis 18. Juni 2020 ("Bebauungsplan"), entstanden, soweit sich diese Verordnung auf das im Anlassverfahren präjudizielle Grundstück Nr. 812/6, KG Oberndorf, bezieht. 14

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 gezogene Bestimmung zumindest denkmöglich angewendet hat und dass auch der Verfassungsgerichtshof diese Bestimmung bei seiner Entscheidung über die Beschwerde anzuwenden hätte. 15

3. Der Verfassungsgerichtshof hegt folgende Bedenken: 16

3.1. Der Bebauungsplan legt in Punkt 1.3.5. Folgendes fest: 17

"1.3.5. Besondere Festlegung im Text BF 1 – Gestaltungsbeirat  
Eine positive Beurteilung des Gestaltungsbeirates im Sinne einer Einfügung in die Qualität des Bestandes ist zwingende Voraussetzung für das weitere Baubewilligungsverfahren."

Der Erläuterungsbericht hält dazu fest (S. 16): 18

"Die zwingende Voraussetzung für das weitere Baubewilligungsverfahren ist eine positive Beurteilung des Gestaltungsbeirates im Sinne der Einfügung in die Qualität des Bestandes. Dies vor allem auch deshalb, da der ggst. Bereich einen markanten städtebaulichen Bereich darstellt, dessen architektonische Qualität ausgeprägte Auswirkungen auf das Stadtbild hat. Dies wird als BF1 in den ggst. Bebauungsplan aufgenommen und verordnet."

3.2. Gemäß § 62 Abs. 1 und 2 Sbg. ROG 2009 dienen Gestaltungsbeiräte der städtebaulichen Beratung der Gemeinden und können in Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern von Gemeindevertretungen und von Gemeindeverbänden eingerichtet werden. Sie haben zu Entwürfen von Bebauungsplänen der Aufbaustufe (§ 53 Sbg. ROG 2009) längstens binnen acht Wochen eine Stellungnahme aus 19

städtebaulicher Sicht abzugeben. Zu Entwürfen von Bebauungsplänen der Grundstufe (§ 51 Sbg. ROG 2009) kann die Gemeinde eine Stellungnahme einholen.

Ferner sieht das Sbg. BauPolG eine Befassung von Gestaltungsbeiräten in Baubewilligungsverfahren vor: Gemäß § 8b Sbg. BauPolG hat die Baubehörde bei Ansuchen um Bewilligung zur Errichtung von oberirdischen Bauten oder erheblichen Änderungen der äußeren Gestalt solcher Bauten in Gebieten, für die ein Bebauungsplan der Aufbaustufe auf Grund des § 50 Abs. 3 Z 2 Sbg. ROG 2009 aufgestellt ist, die Pläne und technischen Beschreibungen des Vorhabens zusammen mit einer Ausfertigung der betreffenden Teile des Bebauungsplanes dem nach § 62 Sbg. ROG 2009 für die Gemeinde in Betracht kommenden Gestaltungsbeirat zur Erstattung eines Gutachtens in Bezug auf die Gestaltungserfordernisse im Sinn des § 4 Sbg. BauTG zu übermitteln, wenn das Ansuchen nicht gemäß § 8 Abs. 1 Sbg. BauPolG abzuweisen ist. Gemäß § 8b Abs. 3 Sbg. BauPolG tritt das schriftliche Gutachten des Gestaltungsbeirates an die Stelle eines diesbezüglichen Gutachtens des bautechnischen Sachverständigen gemäß § 8 Abs. 2 leg.cit., wonach ein bautechnischer Sachverständiger der mündlichen Verhandlung beizuziehen ist.

20

3.3. § 62 Sbg. ROG 2009 und § 8b Sbg. BauPolG sehen somit unter bestimmten Voraussetzungen die Einrichtung eines Gestaltungsbeirates sowie dessen zwingende Befassung in bestimmten Baubewilligungsverfahren vor. Ein entsprechendes Gutachten eines Gestaltungsbeirates tritt demnach an die Stelle eines bautechnischen Sachverständigengutachtens, das im Baubewilligungsverfahren der freien Beweiswürdigung der Behörde unterliegt (§ 45 Abs. 2 AVG; diese Bestimmung ist im Baubewilligungsverfahren auch im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht anwendbar, vgl. § 17 VwGVG). Die Entscheidung über einen entsprechenden Antrag im Baubewilligungsverfahren trifft gemäß § 9 Sbg. BauPolG die Baubehörde, die auch das Gutachten eines Gestaltungsbeirates – wie jedes andere Sachverständigengutachten – in freier Beweiswürdigung zu beurteilen hat. Aus dem Sbg. ROG 2009 und dem Sbg. BauPolG lässt sich somit nicht ableiten, dass ein positives Gutachten des Gestaltungsbeirates zwingende Voraussetzung "für das weitere Baubewilligungsverfahren", also für die Erteilung der begehrten Baubewilligung, wäre.

21

3.4. Der Bebauungsplan sieht in Punkt 1.3.5. eine positive Beurteilung des Gestaltungsbeirates (im Sinne einer Einfügung in die Qualität des Bestandes) als zwingende Voraussetzung für das weitere Baubewilligungsverfahren vor. Da sich eine derartige Voraussetzung aber nicht aus den gesetzlichen Grundlagen des Bebauungsplanes ergibt, geht der Verfassungsgerichtshof vorläufig davon aus, dass diese Bestimmung (Punkt 1.3.5.) schon aus diesem Grund gesetzwidrig sein dürfte. 22

3.5. Dazu kommt, dass im Falle der Nichtzustimmung des Gestaltungsbeirates die behördliche Entscheidungskompetenz an die Zustimmung eines nichtbehördlichen Organes gebunden wird. Es ist jedoch – nach der vorläufigen Annahme des Verfassungsgerichtshofes – mit dem Rechtsstaatsprinzip unvereinbar, der zuständigen Behörde auf diese Weise die Verantwortung für eine eigenständige Beurteilung des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen für die Erlassung der beantragten Bewilligung und damit die eigentliche behördliche Vollzugsentscheidung zu entziehen (vgl. VfGH 14.12.2021, G 232/2021 mwN). 23

#### **IV. Ergebnis**

1. Der Verfassungsgerichtshof hat daher beschlossen, Punkt 1.3.5. des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Oberndorf "Salzburger Straße – Bahnhofstraße" in der Fassung der vom Gemeinderat am 28. Mai 2020 beschlossenen Verordnung, kundgemacht an der Amtstafel vom 29. Mai 2020 bis 18. Juni 2020, soweit er sich auf das Grundstück Nr. 812/6, KG Oberndorf, bezieht, von Amts wegen auf seine Gesetzmäßigkeit zu prüfen. 24

2. Ob die Prozessvoraussetzungen gegeben sind und die angeführten Bedenken zutreffen, wird im Verordnungsprüfungsverfahren zu klären sein. 25

3. Dies konnte gemäß § 19 Abs. 4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden. 26

Wien, am 13. Juni 2022

Der Präsident:

DDr. GRABENWARTER

Schriftführerin:

Dr. SÜNDHOFER