

VERFASSUNGSGERICHTSHOF

E 4313/2017-45

11. Dezember 2018

BESCHLUSS

Der Verfassungsgerichtshof hat unter dem Vorsitz der Präsidentin
Dr. Brigitte BIERLEIN,

in Anwesenheit des Vizepräsidenten
DDr. Christoph GRABENWARTER

und der Mitglieder

Dr. Markus ACHATZ,
Dr. Wolfgang BRANDSTETTER,
Dr. Sieglinde GAHLEITNER,
Dr. Andreas HAUER,
Dr. Christoph HERBST,
Dr. Michael HOLOUBEK,
Dr. Helmut HÖRTENHUBER,
Dr. Claudia KAHR,
Dr. Georg LIENBACHER,
Dr. Michael RAMI,
Dr. Johannes SCHNIZER und
Dr. Ingrid SIESS-SCHERZ

als Stimmführer, im Beisein des verfassungsrechtlichen Mitarbeiters
Mag. Gernot FRIEDL
als Schriftführer,

in der Beschwerdesache 1. der *****, *****, ****
** *****, vertreten durch Rechtsanwalt Univ.-Prof. MMMag. DDDr. Dieter
G. Kindel, und 2. *****,
*****, *****, *****, gegen das Erkenntnis des Landes-
verwaltungsgerichtes Salzburg vom 31. Oktober 2017, Z 405-3/187/1/17-2017, in
seiner heutigen nichtöffentlichen Sitzung beschlossen:

I. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 2 B-VG wird die Gesetzmäßigkeit folgender Verord-
nungen von Amts wegen geprüft:

1. Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hollersbach, beschlossen von
der Gemeindevertretung der Gemeinde Hollersbach am 15. Oktober 1998
und am 17. März 1999, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der
Salzburger Landesregierung vom 5. Mai 1999 und kundgemacht durch An-
schlag an der Amtstafel der Gemeinde Hollersbach in der Zeit von 14. bis 29.
Mai 1999, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr. 386/1, KG
Jochberg, bezieht.

2. Der Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich "Alpschwendt" (Ber-
ger) der Gemeinde Hollersbach, beschlossen von der Gemeindevertretung
der Gemeinde Hollersbach am 27. Mai 2015 und kundgemacht durch An-
schlag an der Amtstafel der Gemeinde Hollersbach in der Zeit von 28. Mai
bis 11. Juni 2015, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr. 386/1,
KG Jochberg, bezieht.

II. Das Beschwerdeverfahren wird nach Fällung der Entscheidung in den Ver-
ordnungsprüfungsverfahren fortgesetzt werden.

Begründung

I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der – bebauten – Grundstücke
Nr. 386/2 bzw. 386/3, beide KG Jochberg, in der Gemeinde Hollersbach. Die

1

beteiligte Partei ist Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Nr. 386/6, 386/7 und 386/8, alle KG Jochberg, die im Jahr 2004 aus dem Grundstück Nr. 386/1, KG Jochberg, herausgelöst wurden. Das (ehemalige) Grundstück Nr. 386/1, KG Jochberg, bindet an die Wegparzelle Nr. 769, KG Jochberg, an, die gemeinsam mit der Wegparzelle Nr. 1307, KG Paßthurn, im Eigentum der Bringungsgemeinschaft Unteralpschwendt steht, welche darauf einen Bringungsweg unterhält, der zur Paßthurnstraße führt. Das (ehemalige) Grundstück Nr. 386/1, KG Jochberg, – samt den später herausgelösten Grundstücken Nr. 386/6, 386/7 und 386/8, alle KG Jochberg, – und die benachbarten Grundstücke Nr. 388/1 und 386/4, beide KG Jochberg, wurden im Jahr 1994 von den Rechtsvorgängern der beteiligten Partei erworben. Auf Anregung der Rechtsvorgänger der beteiligten Partei wurden im Jahr 1999 Teile des Grundstücks Nr. 386/1 (ferner Teile weiterer Grundstücke) als Bauland-Zweitwohnungsgebiete gewidmet. Andere Teile des Grundstücks Nr. 386/1, KG Jochberg, (und weitere Grundstücke) verblieben im Grünland. Da die Herauslösung der Grundstücke Nr. 386/6, 386/7 und 386/8, alle KG Jochberg, die auf Flächenteilen mit Zweitwohnungsgebietswidmung des (ehemaligen) Grundstücks Nr. 386/1, KG Jochberg, lagen, erst später stattfand, nimmt der geltende Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hollersbach in seiner planlichen Darstellung noch auf das gesamte (ehemalige) Grundstück Nr. 386/1, KG Jochberg, Bezug. Im Jahr 2015 erstellte die Gemeinde Hollersbach den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich "Alpschwendt", der sich ausschließlich auf das Zweitwohnungsgebiet auf den Grundstücken Nr. 388/1, 386/4 und des (ehemaligen) Grundstücks Nr. 386/1, alle KG Jochberg, sohin insbesondere auch auf die nunmehrigen Grundstücke Nr. 386/6, 386/7 und 386/8, alle KG Jochberg, bezieht.

2. Mit Bescheid der Agrarbehörde Salzburg vom 13. April 1992 wurde die Bildung der Bringungsgemeinschaft Unteralpschwendt festgestellt und der Bau einer Bringungsanlage genehmigt. Laut Protokoll der Übergabe- und Kollaudierungsverhandlung vom 24. Oktober 1995 wurde die Bringungsanlage in der Zeit zwischen dem 29. Oktober 1993 und dem 25. September 1995 errichtet. Neben den Beschwerdeführern und weiteren Personen ist auch die beteiligte Partei seit dem Erwerb der (begünstigten) Grundstücke Nr. 386/6, 386/7 und 386/8, alle KG Jochberg, Mitglied dieser Bringungsgemeinschaft.

2

3. Mit Bescheid vom 14. September 2016 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde Hollersbach der beteiligten Partei die Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Nr. 386/1, 386/6 und 386/7, alle KG Jochberg. Mit zwei Bescheiden vom 13. Dezember 2016 wies die Gemeindevertretung der Gemeinde Hollersbach die von den beschwerdeführenden Parteien gegen den Bescheid des Bürgermeisters erhobenen Berufungen als unbegründet ab.

3

4. Die gegen diese Bescheide erhobenen Beschwerden wies das Landesverwaltungsgericht Salzburg mit Erkenntnis vom 31. Oktober 2017, Z 405-3/187/1/17-2017 – nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung – als unbegründet ab. Zur strittigen Frage der hinreichenden infrastrukturellen Erschließung der Baugrundstücke begründete das Landesverwaltungsgericht Salzburg unter anderem wie folgt: Mit Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 5. Mai 1999 sei die Voraussetzung des Vorliegens einer technischen Infrastruktur für das betroffene Gebiet als ausreichend beurteilt und die aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt worden. Bereits in Parzellierungsbescheiden vom 5. Juli 1971 und 15. April 1972 werde auf Verhandlungsschriften Bezug genommen, aus denen hervorgehe, dass die verkehrsmäßige Erschließung über eine sechs Meter breite Aufschließungsstraße erfolge bzw. planmäßig die Herstellung einer Zufahrtsstraße zu erfolgen habe und die Straße in den Stand einer öffentlichen Privatstraße zu erheben sei. Mit Bescheid vom 13. April 1992 sei die Bringungsgemeinschaft Unteralpschwendt gegründet worden. Zu diesem Zeitpunkt habe es bereits eine 20-jährige Übung im Sinne des Landesstraßengesetzes gegeben. Bis dato sei eine ungehinderte Nutzung des Aufschließungsweges gegeben gewesen. Es sei auch ein dringendes Verkehrsbedürfnis gegeben, weil mit dem Weg land- und forstwirtschaftliche Flächen und Bauwerke erreicht werden könnten. Die Gründung der Bringungsgemeinschaft gemäß § 13 Güter- und Seilwegesetz habe die Nutzung als Privatstraße mit öffentlicher Nutzung nicht hindern können. Die Eigentümer der zu bebauenden Liegenschaft seien auch Mitglieder der Bringungsgemeinschaft, sodass auch die bauwerbende Gesellschaft von dem der Liegenschaft anhängenden Recht der Mitglieder der Bringungsgemeinschaft Gebrauch machen könne. Im Bauplatzerklärungsverfahren sei die ausreichende Verkehrserschließung von der Behörde ermittelt und die Rechtmäßigkeit des Flächenwidmungsplanes überprüft worden. Ein diesbe-

4

zügliches subjektiv-öffentliches Recht stehe den Beschwerdeführern überdies nicht zu.

5. Gegen diese Entscheidung richtet sich die vorliegende, auf Art. 144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unversehrtheit des Eigentums gemäß Art. 5 StGG, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz gemäß Art. 2 StGG und Art. 7 B-VG, auf ein faires Verfahren gemäß Art. 6 EMRK sowie in sonstigen Rechten wegen Anwendung von als gesetzwidrig erachteten Verordnungen, nämlich des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Hollersbach aus dem Jahr 1999 und des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich "Alpschwendt" der Gemeinde Hollersbach aus dem Jahr 2015, behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses beantragt wird. Begründend führt die Beschwerde unter anderem aus, dass der Flächenwidmungsplan bzw. der Bebauungsplan gesetzwidrig seien, weil keine hinreichende Verkehrserschließung vorhanden sei und auch die Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung erst umständlich hätte hergestellt werden müssen. Der Bebauungsplan sei auch nicht gehörig kundgemacht worden. 5
6. Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat die Gerichtsakten vorgelegt und von der Erstattung einer Gegenschrift abgesehen. 6
7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hollersbach hat die Verwaltungs- und Verordnungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der den Beschwerdebehauptungen unter Darstellung der "historischen Entwicklung des Siedlungsgebietes" im Wesentlichen wie folgt entgegengetreten wird: Das Zufahrtsrecht der beteiligten Partei sei vierfach abgesichert, nämlich durch deren Mitgliedschaft zur Bringungsgemeinschaft Unteralpschwendt, durch eine Bestätigung des Zufahrtsrechts seitens des damaligen Obmanns der Bringungsgemeinschaft vom 15. Oktober 1998, durch "die noch immer rechtsgültigen Öffentlichkeitswidmungen aus den Parzellierungsbescheiden" (zugunsten u.a. der Beschwerdeführer aus den Jahren um 1971 und 1972) und schließlich durch die Verpflichtung aus § 6 Abs. 1 lit. b Ländliches-Straßennetz-Erhaltungsfonds-Gesetz, eine Benutzung für jedermann unter den gleichen Bedingungen zuzulassen, da der Bringungsweg auf Antrag der Bringungsgemeinschaft in das ländliche Straßennetz des Landes Salzburg aufgenommen worden sei. Erst zuletzt habe die 7

Agrarbehörde einen Antrag der Bringungsgemeinschaft, die beteiligte Partei zur Unterlassung der Befahrung des Bringungsweges für Zwecke der Errichtung eines Zweitwohnungsgebiets zu verpflichten, mit Bescheid vom 31. Jänner 2018 abgewiesen. Auch die Wasserversorgung sei gesichert. Schließlich sei der Bebauungsplan "Alpschwendt" entgegen den Beschwerdebehauptungen ordnungsgemäß kundgemacht worden.

8. Die beteiligte Partei hat eine Äußerung erstattet, in der den Beschwerdevorbringen unter anderem Folgendes entgegengehalten wird: Die bauwerbende (beteiligte) Gesellschaft sei gemäß § 3 der Satzung der Bringungsgemeinschaft Unteralpschwendt durch Eigentumsübertragung ex lege anstelle des bisherigen Eigentümers Mitglied der Bringungsgemeinschaft geworden. Die Möglichkeit der Zufahrt über den Güterweg zum vorliegenden Zweitwohnungsgebiet sei durch den Obmann der Bringungsgemeinschaft Unteralpschwendt mit Schreiben vom 15. Oktober 1998 bestätigt worden. Mit Bescheid vom 19. Dezember 1995 sei – auf Antrag der Bringungsgemeinschaft – die Zugehörigkeit der Straße zum Ländlichen Straßennetz festgestellt worden. Gemäß § 6 [Abs. 1 lit. b] Ländliches Straßennetz-Erhaltungsfonds-Gesetz seien dem ländlichen Straßennetz iSd Gesetzes alle Straßen und Wege zuzurechnen, die von jedermann unter den gleichen Bedingungen benützt werden können. Die Verkehrserschließung, die Einrichtungen und Möglichkeiten der Energie- und Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung seien für die vorliegenden Grundstücke gegeben. Überdies kämen den Beschwerdeführern insofern keine Parteienrechte zu.

8

9. Aus den vorgelegten Verordnungsakten ergibt sich in Bezug auf die Widmung u.a. des (ehemaligen) Grundstücks Nr. 386/1, KG Jochberg, als Zweitwohnungsgebiet im Zuge einer generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Hollersbach Folgendes:

9

9.1. Bereits mit an das Gemeindeamt Hollersbach gerichtetem Schreiben vom 9. Jänner 1996 – sohin rund zwei Jahre nach erfolgtem Liegenschaftserwerb – "beantragte" der Rechtsvorgänger der beteiligten Partei als Eigentümer des (ehemaligen) Grundstücks Nr. 386/1 und weiterer, benachbarter Grundstücke, alle KG Jochberg, dass diese "bei der nächsten Flächenwidmungsplanerstellung als Bauland ausgewiesen werden".

10

9.2. Mit Kundmachung vom 22. September 1997 wurde die Absicht der generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplans der Gemeinde Hollersbach bekanntgemacht. Mit einer an alle Haushalte gerichteten, undatierten Aussendung lud die Gemeindevertretung der Gemeinde Hollersbach die Gemeindebewohner ein, allfällige Widmungswünsche bis zum 3. Oktober 1997 bekanntzugeben. 11

9.3. Im Protokoll über die Sitzung des Finanz- und Raumordnungsausschusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Hollersbach vom 24. November 1997 ist festgehalten, dass im Bereich Alpschwendt ein Zweitwohnungsgebiet für ca. zehn Wohneinheiten geplant sei, und dass die Voraussetzungen für die Versorgung mit Wasser, Strom, Kanal, Zufahrt usw. vom Grundeigentümer selbst zu schaffen seien. 12

9.4. Am 13. März 1998 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Hollersbach den Entwurf und die Auflage des Entwurfs der "generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Hollersbach". Das diesbezügliche Sitzungsprotokoll lautet zu TOP 5 auszugsweise wie folgt: 13

"Dieser Bereich liegt am Nordrand des Gemeindegebietes zu Mittersill, unterhalb der Paß-Thurn-Straße. Hier soll gemeinsam mit der Gemeinde Mittersill für den Fremdenverkehr ein Zweitwohngebiet und ein Bauplatz für Einheimische ausgewiesen werden. Im Zweitwohngebiet sind auf den Parzellen 386/1, 386/4, 388/1 und 379 sowie der Bauparzelle 53, zwei Parzellenreihen vorgesehen mit je ca. fünf bis sechs Bauplätzen. [...] Die Gesamtfläche für das Zweitwohngebiet beträgt ca. 7.000 m², wobei auch Hauptwohnsitze möglich sein sollten. Für die Wasserversorgung liegen Bestätigungen vor, für die Abwasserbeseitigung steht der bereits bestehende Kanalstrang, der die übrigen Bauten im Alpschwendtbereich nach Mittersill bzw. zum RHV. Oberpinzgau - Mitte entsorgt zur Verfügung, für die Zufahrt die bestehende Straße, von der Paß-Thurn-Straße abzweigend. [...]"

9.5. Am 7. Mai 1998 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Hollersbach das Räumliche Entwicklungskonzept 1998 der Gemeinde Hollersbach. Es enthielt zum hier in Rede stehenden Bereich Alpschwendt (auszugsweise) folgende Aussagen: 14

"Dieser am Nordrand des Gemeindegebietes zu Mittersill im Nahbereich der B161 Paß-Thurn-Bundestraße gelegene Siedlungsansatz soll gemeinsam mit der Gemeinde Mittersill entwickelt werden. Auf Hollersbacher Gebiet ist eine Entwicklung für den Fremdenverkehr - Zweitwohnungen bzw. für Einheimische aus diesem Bereich - vorgesehen. Auf Mittersiller Seite ist hier vorrangig eine touristi-

sche Entwicklung geplant, es sind jedoch bauliche Abrundungen des Bestandes im Ausmaß von 2 - 3 Parzellen auch vorgesehen.

Die Entwicklung soll in Etappen von Norden nach Süden erfolgen.

Insgesamt sind zwei Parzellenreihen geplant. Infrastrukturell (Straße, Kanal, Wasser und Energie) wird der gesamte Bereich über Mittersill ver- bzw. entsorgt. [...]"

9.6. Am 20. August 1998 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Hollersbach "wegen eines Formfehlers" erneut den Entwurf und die Auflage des Entwurfs der "generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Hollersbach". Das diesbezügliche Sitzungsprotokoll (TOP 10) lautet zur geplanten Widmungsänderung u.a. des (ehemaligen) Grundstückes Nr. 386/1, KG Jochberg, wie folgt:

15

"Hier liegt ein Ansuchen vom 09.01.1996 vor, in dem für die GN. 386/4 mit 966 m², 386/1 mit 14.791 m², die 388/1 mit 3.791 m² und die Baufläche 53 mit 231 m², zusammen 19.779 m², die Ausweisung als Bauland gewünscht wird. Die Flächen liegen derzeit im Grünland, eine Widmung als Reines Wohngebiet bzw. als Erweitertes Wohngebiet ist wegen der Lage, am Nordrand des Gemeindegebietes und in der Nähe des Paß Thurns, nicht möglich, wohl aber können Teile dieser Fläche als Zweitwohngebiet ausgewiesen werden.

Die Flächenausweisung erfolgt im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Teiles der GN. 381/1 (...) und ist aus ortsplanerischen Gründen im Anschluss an die bebauten Parzellen möglich.

Gedacht ist an eine Aufschließungsstraße mit links und rechts kleineren Parzellen, insgesamt etwa 10 bis 12 Wohneinheiten. Die Widmung soll als Zweitwohngebiet erfolgen, eine entsprechende Vereinbarung liegt vor. Um schon jetzt ein Zweitwohngebiet ausweisen zu können, ist noch die Vorlage eines Aufschließungskonzeptes wie auch die Bestätigung der Möglichkeit eines Kanalanschlusses vom Reinhaltverband Oberpinzgau Mitte bzw. der Marktgemeinde Mittersill erforderlich. [...]"

9.7. In einer im Verordnungsakt erliegenden Niederschrift über eine (informelle) Beratung zur Flächenwidmungsplanänderung am 9. Oktober 1998 wurde die Auffassung festgehalten, dass der Rechtsvorgänger der beteiligten Partei für das Zweitwohnungsgebiet ein Aufschließungskonzept sowie eine "Bestätigung über die Zufahrt über den Unteralpschwendtgüterweg" und für den Kanalanschluss vorlegen müsse.

16

9.8. Der (damalige) Obmann der Bringungsgemeinschaft Unteralpschwendt gab am 15. Oktober 1998 folgende – von ihm allein gefertigte – schriftliche Erklärung ab, die noch am selben Tag bei der Gemeinde Hollersbach einlangte:

17

"Betrifft: Bestätigung für Zufahrt. Sehr geehrte Damen und Herren! Als Obmann der Güterweggenossenschaft Unteralpschwendt bestätige ich hiermit, dass die Zufahrt zum Zweitwohnungsgebiet des [Rechtsvorgängers der beteiligten Partei] über diesen Güterweg [gemeint wohl: Bringungsweg Unteralpschwendt] möglich ist, da [der Rechtsvorgänger] auch Mitglied dieses Güterweges ist."

9.9. In der Sitzung am 15. Oktober 1998 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Hollersbach den Flächenwidmungsplan "in seiner Gesamtheit" (vgl. Tagesordnungspunkt 4. des Sitzungsprotokolls: "Flächenwidmungsplan - Beratung und Beschlussfassung über die Einwendungen während der Auflagefrist, sowie Beschlussfassung des Flächenwidmungsplanes in seiner Gesamtheit"). 18

9.10. Der Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hollersbach vom "März 1999" führte in Bezug auf den Bereich "Alpschwendt", zu dem das (ehemalige) Grundstück Nr. 386/1, KG Jochberg, zählt, (auszugsweise) Folgendes aus: 19

"Am Nordrand des Gemeindegebietes zu Mittersill, im Nahbereich der B161 Paß-Thurn-Bundesstraße, wird eine gemeinsame Entwicklung mit der Nachbargemeinde Mittersill - aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstruktur als Fremdenverkehrs- und Zweitwohnungsbereich - angestrebt. Deshalb wurde ein kleinräumlicher Bereich im Gemeindegebiet von Hollersbach im Flächenwidmungsplan als 'Bauland/Zweitwohngebiete' ausgewiesen. [...]"

9.11. In der Sitzung am 17. März 1999 beriet die Gemeindevertretung der Gemeinde Hollersbach (vgl. Tagesordnungspunkt 6. "Beratung und Beschlußfassung des Flächenwidmungsplanes" des Protokolls) erneut über einzelne Punkte des Flächenwidmungsplanes, nahm Änderungen vor und beschloss diese. 20

9.12. Die Salzburger Landesregierung erteilte mit Bescheid vom 5. Mai 1999 die aufsichtsbehördliche Genehmigung für den von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hollersbach am 17. März 1999 beschlossenen Flächenwidmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet (generelle Überarbeitung). Der Flächenwidmungsplan wurde daraufhin – unter Hinweis auf die aufsichtsbehördliche Genehmigung – durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde Hollersbach von 14. Mai bis 29. Mai 1999 kundgemacht. 21

9.13. Mit Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 21. Februar 2014, LGBL. 19/2014, wurde das vom Regionalverband Oberpinzgau gemäß § 11 ROG 22

2009 ausgearbeitete und am 12. Juli 2013 beschlossene Regionalprogramm "Oberpinzgau" verbindlich erklärt. Seine planliche Darstellung weist für Teile des Bereichs Unteralpschwendt – nicht parzellenscharf – "Wohn-, Sonderbauland" aus.

10. Am 27. Mai 2015 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Hollersbach den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich "Alpschwendt". Die Kundmachung erfolgte durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde Hollersbach in der Zeit vom 28. Mai bis 11. Juni 2015. 23

11. Mit Spruchpunkt I des Erkenntnisses vom 24. Mai 2018, Z 405-1/285/1/9-2018, stellte das Landesverwaltungsgericht Salzburg in Abänderung des vor ihm in Beschwerde gezogenen Bescheides der Agrarbehörde Salzburg vom 31. Jänner 2018 in einer Streitigkeit aus dem Mitgliedschaftsverhältnis der Bringungsgemeinschaft Unteralpschwendt über Antrag dieser Bringungsgemeinschaft "auf Unterlassung der Befahrung der Weganlage zur Errichtung einer Baustraße und Realisierung eines Zweitwohnsitzgebietes durch die Eigentümer" (u.a.) bestimmter Grundstücke, darunter des (ehemaligen) Grundstücks Nr. 386/1, KG Jochberg, fest, dass nach § 18 Z 1 des Salzburger Güter- und Seilwege-Landesgesetzes (GSLG) die Befahrung der Weganlage (Grundstücke Nr. 1307, KG Paßthurn, und Nr. 769, KG Jochberg, beide im Eigentum der Bringungsgemeinschaft), "soweit sie nicht der Bewirtschaftung dieser Grundstücke zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dient, nicht zulässig und zu unterlassen ist." Das Landesverwaltungsgericht Salzburg begründete dies u.a. damit, dass die beteiligte Partei zwar Mitglied der Bringungsgemeinschaft Unteralpschwendt sei und ihr damit ein Bringungsrecht "im Zusammenhang mit der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dieser Grundstücke" zustehe. Eine darüber hinausgehende Berechtigung sei aber nicht zu erkennen. Die Erklärung des Obmanns der Bringungsgemeinschaft Unteralpschwendt vom 15. Oktober 1998 [Text siehe oben 9.8.] habe keine darüber hinausgehenden Rechte eingeräumt. 24

11.1. Der Verwaltungsgerichtshof wies mit Beschluss vom 3. Oktober 2018, Ra 2018/07/0426, die gegen dieses Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg erhobene Amtsrevision der Agrarbehörde Salzburg als unzulässig zurück. In der Begründung hielt der Verwaltungsgerichtshof u.a. fest, es sei "der allgemein gehaltenen Erklärung des Obmannes vom 15. Oktober 1998 weder zu 25

entnehmen, an wen konkret sie sich richtet ('Sehr geehrte Damen und Herren') noch auf welche konkrete Zwecke sich die Zufahrt, von der in dieser Erklärung die Rede ist, überhaupt beziehen soll; im Text [sei] zudem nur von einem einzigen Mitglied der Bringungsgemeinschaft die Rede. Ein für die Annahme einer auch die Bringungsgemeinschaft verpflichtenden, zivilrechtlich verbindlichen Willenserklärung zugunsten mehrerer Mitglieder der Bringungsgemeinschaft notwendiger eindeutiger Inhalt fehlt dieser Erklärung. Schon aus diesem Grund eignet sie sich nicht zur Annahme, daraus wäre das begehrte Nutzungsrecht ableitbar." Weiters wies der Verwaltungsgerichtshof darauf hin, "dass in Bezug auf Rechtsgeschäfte, mit denen die Bringungsgemeinschaft Rechtsverbindlichkeiten eingeht, die Vertretung des Obmannes nach außen [...] - im Gegensatz zu den Sachverhalten, die [einer näher dargestellten] Rechtsprechung unterlagen - nicht mehr unbeschränkt [sei]; nach § 15 (4. Gedankenstrich) der Satzung [seien] solche Schriftstücke von einem zweiten Ausschussmitglied zu unterzeichnen. Die Erklärung des Obmannes vom 15. Oktober 1998 [weise] zweifelsfrei keine solche zweite Unterschrift auf. Auch unter diesem Gesichtspunkt fehlte es der verfahrensgegenständlichen Erklärung daher an rechtlicher Relevanz".

11.2. Die gegen das genannte Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg – laut Angaben der Beschwerdeführer – erhobene Revision der beteiligten Partei ist noch beim Verwaltungsgerichtshof anhängig. 26

II. Rechtslage

1. Die §§ 2, 15, 16, 17, 21, 22, 23 und 45 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 (ROG 1998), LGBl. 44/1998 (WV), lauteten (auszugsweise): 27

"Raumordnungsziele und -grundsätze § 2

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

1. Für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes ist die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen sowie deren Verbesserung durch die Schaffung einer ausgeglichenen Wirtschafts- und Sozialstruktur anzustreben.
2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Insbesondere ist anzustreben:
 - a) die Sicherung des Bodens, der Pflanzen- und der Tierwelt;

b) die Erhaltung und Wiederherstellung der Reinheit der Luft und der Gewässer sowie des natürlichen Klimas;

c) der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Naturgegebenheiten sowie des Landschaftsbildes.

3. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können. Die Nutzung von Wasserkraften hat unter möglicher Schonung der Landschaft und des Naturhaushaltes zu erfolgen.

4. Die Bevölkerung ist vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfanges sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich zu schützen.

5. Die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen ist in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sicherzustellen. Insbesondere bezieht sich diese Vorsorge auf Wohnungen, Erwerbsmöglichkeiten, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Kultur-, Sozial-, Bildungs-, Sport- und sonstige Freizeit-, Informations-, Kommunikations- und Verkehrseinrichtungen.

6. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, daß die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht und daß eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird. Als gleichbedeutend ist der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter und solcher Stadt- und Ortsgebiete zu betreiben und durch Maßnahmen der Dorf- und Stadterneuerung zu unterstützen.

7. Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern.

8. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen. Hierbei ist diese so zu entwickeln, daß sie in der Lage ist, die Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen bestmöglich zu versorgen und die Erhaltung der Erholungslandschaft zu gewährleisten. Dafür sind ausreichende bewirtschaftbare Flächen für eine dauerhafte land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu sichern und die strukturelle Einheit der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erhalten.

9. Gewerbe und Industrie sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei einerseits auf die Standortfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie- und Arbeitsmarktsituation sowie auf lokale Initiativen Bedacht und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist.

10. Der Fremdenverkehr ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raumes, der Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes, der vorrangigen Beteiligung der einheimischen Bevölkerung an der Entwicklung und der Vielfalt der Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Gäste auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten.

11. Öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen sind so zu entwickeln und zu fördern, daß sie in der Lage sind, ihre Versorgungsaufgaben zu erfüllen und einen wesentlichen Beitrag zur Entfaltung der Wirtschaft zu leisten.

12. Bei der Entwicklung der gewachsenen Lebensräume des Landes entsprechend ihren natürlichen Voraussetzungen, ihrer bisherigen Entwicklung, ihren absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten und der Initiative ihrer Bevölkerung ist eine entsprechende Ausstattung der Räume mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung zu gewährleisten.

13. Im Hinblick auf die vielfältigen Versorgungsstrukturen ist für das Bestehen entsprechender Entsorgungsstrukturen ausreichende Vorsorge zu treffen.

14. Die Gebiete, die sich für die Erholung eignen, sind zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierbei ist insbesondere der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten zu sichern bzw anzustreben.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. haushälterische Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;
2. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen;
3. Vermeidung von Zersiedelung;
4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;
5. sparsame Verwendung von Energie und vermehrter Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;
6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung;
7. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
8. Ordnung eines Teilraumes des Landes in Abstimmung mit der Ordnung des gesamten Landesgebietes und mit der seiner Nachbarräume;
9. Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;
10. aktive Bodenpolitik der Gemeinden;
11. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen.

[...]

2. Teil
Flächenwidmungsplan
Flächenwidmungsplan;
Verpflichtung zur Aufstellung und Aufgabe
§ 15

(1) Jede Gemeinde hat auf der Grundlage des räumlichen Entwicklungskonzeptes als wesentliches Instrument für dessen Verwirklichung einen Flächenwidmungsplan durch Verordnung aufzustellen.

(2) Der Flächenwidmungsplan regelt die geordnete Nutzung des gesamten Gemeindegebietes unter Bedachtnahme auf die gegebenen und die absehbaren Strukturverhältnisse sowie die Sicherung der künftigen wirtschaftlichen und verkehrsmäßigen Entwicklung. Hierbei sind Entwicklungsprogramme des Landes zu beachten, bekanntgegebene Planungen des Bundes oder des Landes zu berücksichtigen und eine Abstimmung mit den Planungen der Nachbargemeinden herbeizuführen.

(3) Der Flächenwidmungsplan besteht aus der planlichen Darstellung auf Katastergrundlage und dem dazu erforderlichen Wortlaut. Die planliche Darstellung ist einheitlich nach Richtlinien anzulegen, die durch Verordnung der Landesregierung festgelegt werden. Als Beilage zum Flächenwidmungsplan hat die Gemeinde vor dessen Aufstellung oder Änderung ein Verzeichnis der Grundstücke im Gemeindegebiet, die im Eigentum der Gemeinde oder einer sonstigen Gebietskörperschaft stehen, zu erstellen bzw auf den laufenden Stand zu bringen und planlich darzustellen.

(4) In der Stadt Salzburg kann der Flächenwidmungsplan in Teilen räumlich gegliedert erlassen werden.

(5) Der Flächenwidmungsplan ist im Gemeindeamt (in der Stadt Salzburg beim Magistrat) während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme bereitzuhalten.

Inhalt des Flächenwidmungsplanes

§ 16

(1) Die geordnete Nutzung des Gemeindegebietes hat im Flächenwidmungsplan durch die Festlegung folgender Nutzungsarten zu erfolgen:

1. Bauland,
2. Verkehrsflächen,
3. Grünland.

Bauland ist in einer der Widmungen gemäß § 17 Abs 1 Z 1 bis 11, Grünland in einer der Widmungen gemäß § 19 Z 1 bis 15 festzulegen. In besonderen Fällen können für übereinander liegende Ebenen desselben Planungsgebietes auch unterschiedliche Nutzungsarten und Widmungen festgelegt werden.

[...]

Bauland

§ 17

(1) Zum Bauland gehören und können besonders ausgewiesen werden:

1.–7. [...]

8. Zweitwohnungsgebiete; das sind Flächen, die bestimmt sind

a) vorwiegend für Bauten mit einer oder mehreren Zweitwohnungen, insbesondere auch in der Form von Apartmenthäusern und Feriensiedlungen; daneben für

b) andere Wohnbauten;

- c) hiezu gehörige, dem Bedarf der Bewohner dienende Nebenanlagen (Garagen, Gartenhäuschen, Gewächshäuser udgl);
- d) Betriebe, die keine erhebliche Beeinträchtigung oder keine Gefährdung für die Nachbarschaft zu verursachen geeignet und für eine zweckentsprechende Benützung dieses Gebietes erforderlich sind (Versorgungsbetriebe, Hallenbäder udgl);

[...]

(5) Als Bauland dürfen Flächen nicht ausgewiesen werden, die

- a) aufgrund ihrer ungünstigen natürlichen Gegebenheiten keine Baulandeignung besitzen;
- b) im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag udgl gelegen sind;
- c) für öffentliche Einrichtungen des Verkehrs, der Energie- und der Wasserversorgung, der Abwasser- oder der Abfallbeseitigung oder der Entwässerung unwirtschaftliche Aufwendungen für die Erschließung erforderlich machen würden oder nicht in absehbarer Zeit mit diesen Einrichtungen erschlossen werden können;
- d) für die Schulversorgung, die Sicherheitsüberwachung, den Feuerschutz oder sonstige öffentliche Aufgaben unwirtschaftliche Aufwendungen erforderlich machen würden;
- e) Waldflächen im Sinn des Forstgesetzes 1975 sind;
- f) aus anderen öffentlichen Gründen für eine Bebauung nicht geeignet sind.

[...]

(7) Innerhalb des Baulandes können Flächen, deren widmungsgemäßer Verwendung öffentliche Rücksichten wegen mangelnder oder ungenügender Erschließung zur Zeit entgegenstehen, als Aufschließungsgebiete gekennzeichnet und, wenn eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der Erschließung zweckmäßig ist, in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden. Das gleiche gilt für Flächen, in denen durch Einwirkungen von außen die gemäß Abs 4 festgelegten Grenzwerte nicht eingehalten werden, und für Flächen gemäß Abs 5, wenn feststeht, daß der der Baulandausweisung an sich entgegenstehende Umstand durch wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen nachweislich behebbar ist und, ausgenommen bei bereits weitgehend verbauten Gebieten, mit ausreichender Wahrscheinlichkeit in absehbarer Zeit wegfallen wird. Flächen, die trotz Lärmbelastung bereits bisher als Bauland ausgewiesen und, ausgenommen verhältnismäßig kleine Flächen zur Gestaltung geschlossener und abgerundeter Baulandflächen, bebaut sind, können anstelle der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet als lärmbelastete Flächen gekennzeichnet werden; der Beschluß zur Kennzeichnung bedarf der Genehmigung der Landesregierung vom Standpunkt der Gesetzmäßigkeit. Aufschließungszonen können weiter zum Zweck einer geordneten Bebauungsentwicklung festgelegt werden.

(8) Zweitwohnungen sind nur in Gebieten zulässig, die als Zweitwohnungsgebiete ausgewiesen sind. Zweitwohnungen sind Wohnungen oder Wohnräume, die

nicht der Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfes, sondern nur zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes oder der Ferien oder für sonstige Freizeitwecke dienen (Zweitwohnnutzung); eine solche Nutzung ist jedenfalls anzunehmen, wenn mit einer Berufsausbildung oder -ausübung kein ganzjähriger Wohnbedarf verbunden ist und auch sonst keine unbedingte Notwendigkeit an der Wohnnutzung besteht. Nicht darunter fallen solche Wohnungen und Wohnräume in Beherbergungsbetrieben sowie dann, wenn sie sonst im Rahmen von Privatzimmervermietungen oder sonst im Rahmen des Fremdenverkehrs von höchstens drei Ferienwohnungen mit insgesamt höchstens 150 m² Wohnungsgröße in einem Verband einer Person und deren Angehörigen (Ehegatten, Eltern, Kinder, Stiefkinder, Enkelkinder, Wahl-, Pflege- oder Schwiegerkinder) nicht länger als drei Monate im Kalenderjahr überlassen werden. Überlassungen an solche Personen von kürzerer Dauer sind zusammenzurechnen.

[...]

Aufstellung des Flächenwidmungsplanes

§ 21

(1) Der Bürgermeister hat die beabsichtigte Aufstellung eines Flächenwidmungsplanes durch eine Mitteilung an die Haushalte in der Gemeinde mittels Postwurf und, wenn dies nicht aufgrund gesetzlicher Vorschrift in einem Amtsblatt der Gemeinde erfolgt, durch Verlautbarung in der Salzburger Landes-Zeitung kundzumachen. Gleichzeitig hat die Aufforderung zu ergehen, geplante Bauplatzerklärungen und Bauvorhaben im Gemeindegebiet innerhalb von vier Wochen, gerechnet ab Kundmachung in der Salzburger Landes-Zeitung bzw im Amtsblatt der Gemeinde, der Gemeinde bekanntzugeben. Außerdem hat er die beabsichtigte Aufstellung den benachbarten Gemeinden mitzuteilen, die sie ortsüblich bekanntzumachen haben. Die in Betracht kommenden Dienststellen des Bundes, die gesetzlichen beruflichen Vertretungen sowie die Regionalverbände und die sonstigen Körperschaften des öffentlichen Rechts, die Planungsinteressen verfolgen, sowie Personen, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen, können schriftlich Anregungen zur Erstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes einbringen. Solche Anregungen sind unter Bedachtnahme auf das räumliche Entwicklungskonzept in die Beratungen über den Entwurf des Flächenwidmungsplanes einzubeziehen.

(2) Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes samt dem erforderlichen Wortlaut ist vier Wochen lang zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzulegen. Über die Auflage hat die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg der Gemeinderat) zu beschließen. Die Auflage ist durch den Bürgermeister ortsüblich und, wenn dies nicht aufgrund gesetzlicher Vorschrift in einem Amtsblatt der Gemeinde erfolgt, durch Verlautbarung in der Salzburger Landes-Zeitung kundzumachen und den benachbarten Gemeinden mitzuteilen, die sie ortsüblich bekanntzumachen haben. Eine Ausfertigung des Entwurfes ist dem Regionalverband zu übermitteln. Die im Abs 1 genannten Personen und Institutionen sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, daß eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

(3) Ist für den Entwurf des Flächenwidmungsplanes die Ausweisung eines Gebietes für Handelsgroßbetriebe vorgesehen, hat der Bürgermeister vor der Auflage des Entwurfes unter Anschluss aller zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen von der Landesregierung eine Stellungnahme bezüglich der Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen des Landes einzuholen. Die Stellungnahme ist innerhalb von sechs Wochen ab Vorlage der Unterlagen abzugeben. Die Landesregierung kann den benachbarten Gemeinden sowie der Wirtschaftskammer Salzburg und der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg Gelegenheit geben, sich zu den Unterlagen und zum Vorhaben zu äußern.

(4) Die Landesregierung hat die Gemeinden über deren Ersuchen in grundsätzlichen Fragen der Aufstellung des Flächenwidmungsplanes fachlich zu beraten.

(5) Die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg der Gemeinderat) beschließt den Flächenwidmungsplan, wobei die vorgebrachten Einwendungen in die Beratung einzubeziehen sind. Nach der Genehmigung des Flächenwidmungsplanes durch die Landesregierung ist dieser unter Berufung auf die erteilte Genehmigung als Verordnung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen; er tritt mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag, in der Stadt Salzburg nach Maßgabe des § 19 Abs 3 des Salzburger Stadtrechtes 1966, in Kraft.

Genehmigung des Flächenwidmungsplanes

§ 22

(1) Der beschlossene Flächenwidmungsplan und der erforderliche Wortlaut sind in vierfacher Ausfertigung samt den vorgebrachten Einwendungen und der Niederschrift über die Beschlußfassung der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg des Gemeinderates) und unter Anschluß des übrigen Verwaltungsaktes der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen.

(2) Die Landesregierung hat die Genehmigung zu versagen:

- a) bei Fehlen der Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit Entwicklungsprogrammen des Landes;
- b) bei Fehlen der Abstimmung des Flächenwidmungsplanes mit Planungen der angrenzenden Gemeinden;
- c) bei Fehlen der Bedachtnahme auf die gegebenen oder angestrebten Strukturverhältnisse;
- d) bei Fehlen oder unzulänglicher Umsetzung der nach § 14 verpflichtend vorgesehenen Maßnahmen zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele, insbesondere hinsichtlich der Vorsorge für Wohnungen und Betriebsflächen. Eine unzulängliche Umsetzung der Verpflichtungen des § 14 liegt vor, wenn die angestrebten Entwicklungsziele in den abgeschlossenen Vereinbarungen aus Gründen, die von der Gemeinde zu vertreten sind, insbesondere hinsichtlich der Größe und der Bebauungsdichte der betreffenden Flächen und der sonstigen zu ihrer Erreichung wesentlichen Vereinbarungsinhalte, nicht ausreichend verwirklicht werden; oder

e) bei Nichtbeachtung der sonstigen für die Aufstellung des Flächenwidmungsplanes geltenden Bestimmungen dieses Gesetzes, insbesondere des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Bauland, oder bei fehlender oder unzureichender Interessenabwägung.

Der Ausweisung eines Zweitwohnungsgebietes oder eines Gebietes für Handelsgroßbetriebe ist insbesondere dann die Genehmigung zu versagen, wenn sie den überörtlichen strukturellen Entwicklungszielen zuwiderläuft. Bei Zweitwohnungsgebieten darf die Genehmigung jedenfalls dann nicht erteilt werden, wenn der Anteil der Zweitwohnungen am gesamten Wohnungsbestand in der Gemeinde 10 % übersteigt. Bei Gebieten für Handelsgroßbetriebe oder für Beherbergungsgroßbetriebe ist die Genehmigung auch zu versagen, wenn nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- oder das Ortsbild, die Verkehrsstruktur oder bei Handelsgroßbetrieben auf die örtliche oder regionale Handelsstruktur (Nahversorgung) bzw bei Beherbergungsgroßbetrieben auf die Belastbarkeit der Landschaft, die Sozialstruktur oder die Fremdenverkehrsstruktur zu erwarten sind.

(3) Von den vier Ausfertigungen des Flächenwidmungsplanes verbleibt je eine bei der Landesregierung, bei der Bezirkshauptmannschaft, beim Regionalverband und bei der Gemeinde. Die Gemeinde hat das außerhalb der Aufstellung oder sonstigen Änderung des Flächenwidmungsplanes vorgenommene Ersichtlichmachen von Umständen gemäß § 16 Abs 2 der Landesregierung und der Bezirkshauptmannschaft unverzüglich mitzuteilen.

Änderung des Flächenwidmungsplanes **§ 23**

(1) Der Flächenwidmungsplan kann geändert werden, wenn die Änderung dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde entspricht, insbesondere zur Anpassung des ausgewiesenen Baulandes an den im Sinn des § 17 Abs 12 erster Satz voraussichtlich bestehenden Bedarf. Der Flächenwidmungsplan ist zu ändern, soweit dies erforderlich ist

1. durch eine Änderung des räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde,
2. durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder
3. durch die Verbindlicherklärung von (geänderten) Entwicklungsprogrammen des Landes.

Eine Umwidmung von Bauland in Grünland kann, ausgenommen in den Fällen der Z 2 und 3, überdies nur erfolgen, wenn ab der erstmaligen Baulandwidmung zumindest fünf Jahre verstrichen sind. Die Freigabe von Aufschließungsgebieten bzw -zonen setzt das Bestehen eines Bebauungsplanes der Grundstufe voraus, es sei denn, es handelt sich um die Freigabe von Baulücken.

(2) In den Fällen des Abs 1 Z 3 hat die Änderung des Flächenwidmungsplanes längstens innerhalb von drei Jahren ab Wirksamkeit des (geänderten) Entwicklungsprogrammes zu erfolgen.

(3) Für das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes gelten die Bestimmungen der §§ 21 und 22 sinngemäß.

(4) Außerhalb der Aufstellung und sonstigen Änderung des Flächenwidmungsplanes können in einem vereinfachten Verfahren vorgenommen werden:

a) Geringfügige Umwidmungen von Grünland in Bauland, wenn die betreffende Fläche an gewidmetes Bauland anschließt und 2.000 m² nicht überschreitet oder es sich um die Ausweisung einer Sonderfläche (§ 17 Abs 1 Z 11) für bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland handelt, allenfalls verbunden mit einer Umwidmung von Bauland in Grünland oder Verkehrsfläche, mit folgenden Abweichungen von den §§ 21 und 22:

1. Die Verfahrensschritte nach § 21 Abs 1 können entfallen.

2. Die Frist für die Auflage des Entwurfes (§ 21 Abs 2) beträgt vier Wochen. Für die Auflage ist kein Beschluß der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg des Gemeinderates) erforderlich. Die Verlautbarung der Auflage in der Salzburger Landes-Zeitung und die Mitteilung an die benachbarten Gemeinden können entfallen.

b) Die Ausweisung, Änderung, Verlängerung und Löschung von Vorbehalten sowie die Freigabe von Aufschließungsgebieten bzw - zonen (§§ 17 Abs 7 und 24 Abs 1) nach folgenden Bestimmungen:

1. Vor dem Beschluß über die Ausweisung, Änderung oder Verlängerung von Vorbehalten ist den in Betracht kommenden Grundeigentümern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Einwendungen sind schriftlich einzubringen und durch geeignete Unterlagen so zu belegen, daß eine einwandfreie Beurteilung möglich ist. Die Einwendungen sind in die Beratungen der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg des Gemeinderates) einzubeziehen.

2. Die von der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg vom Gemeinderat) beschlossene Ausweisung, Änderung oder Verlängerung von Vorbehalten und Freigabe von Aufschließungsgebieten bzw - zonen ist der Landesregierung samt der Niederschrift über die Beratung und Beschlußfassung zur Genehmigung vorzulegen, bei Vorbehaltsmaßnahmen samt den dazu eingebrachten Einwendungen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn bei Vorbehaltsmaßnahmen die Bestimmungen der §§ 16 Abs 3 und 20 nicht beachtet worden sind oder bei Freigaben kein Bebauungsplan der Grundstufe besteht, es sei denn, es handelt sich um die Freigabe von Baulücken, oder die Erschließung oder sonstige Bebaubarkeit nicht nachgewiesen ist.

3. Für die Kundmachung und das Inkrafttreten der Maßnahmen gilt § 21 Abs 5 zweiter Satz. Sie ist der Bezirkshauptmannschaft und dem Regionalverband, die Löschung von Vorbehalten auch der Landesregierung unverzüglich mitzuteilen.

[...]

Übergangsbestimmungen

§ 45

(1)–(11) [...]

(12) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Flächenwidmungspläne, die den Bestimmungen dieses Gesetzes - sei es auch nur hinsichtlich ihrer Widmungsbezeichnungen - nicht entsprechen, sind längstens bis zum 31. Dezember 1999 anzupassen. Für die Anpassung und sonstige Änderung des Flächenwidmungsplanes vor der Anpassung gelten folgende Bestimmungen:

1. Bis zur Anpassung kann Bauland trotz einem bereits bestehenden Baulandüberhang (§ 17 Abs 2 erster Satz) zusätzlich ausgewiesen werden, wenn die Ausweisung Flächen betrifft, für die eine Nutzungserklärung gemäß § 17a Abs 1 dritter Satz vorliegt, und bis 31. Dezember 2000 5 % und danach bis 31. Dezember 2001 2,5 % des Baulandbedarfes in einem Zeitraum von zehn Jahren nicht überschritten werden. Die prozentmäßige Beschränkung gilt nicht für die Ausweisung von Betriebsgebieten, Gewerbegebieten, Industriegebieten und Sonderflächen.

2. Von einer Rückwidmung in Grünland wegen Baulandüberhanges sind Grundflächen ausgenommen, die im alleinigen oder überwiegenden Eigentum oder im Baurecht von gemeinnützigen oder privaten Bauträgern im Sinn des § 6 Abs 1 Z 16 des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990 stehen, wenn diese sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet haben,

a) innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes um eine Baubewilligung zur Errichtung von Wohnungen anzusuchen, deren Erwerb nach dem 3. oder deren Errichtung nach dem 6. oder 8. Abschnitt des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990 gefördert werden kann, und

b) das Bauvorhaben längstens innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baubewilligung fertigzustellen.

Der Ausschluß von der Rückwidmungsmöglichkeit gilt auch für Grundflächen, die im alleinigen oder überwiegenden Eigentum oder Baurecht von Förderungswerbern gemäß § 39 Abs 1 Z 2 bis 4 des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990 stehen, wenn diese eine solche Verpflichtungserklärung zur förderbaren Errichtung eines Wohnheimes abgegeben haben. Der Ausschluß der Rückwidmung gilt jedoch nicht in bezug auf Flächen, an denen der Bauträger das Eigentum oder das Baurecht erst nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erworben hat.

3. Flächen gemäß Z 2 können in den Baulandbedarf gemäß § 17 Abs 12 eingerechnet werden.

4. Die Flächenwidmungspläne sind auch in bezug auf die Begrenzung der Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten durch § 22 Abs 2 vorletzter Satz anzupassen.

5. Zweitwohnungsgebiete dürfen nur im Rahmen der Anpassung der Flächenwidmungspläne nach dem ersten Satz dieses Absatzes oder nach einer solchen ausgewiesen werden.

[...]"

2. Die §§ 8, 11, 27, 28, 37 und 45 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 (ROG 2009) LGBl. 30/2009 (§§ 28 und 45), idF LGBl. 82/2017 (§§ 8, 11, 27 und 37), lauten (auszugsweise) wie folgt:

28

**"1. Teil
Landes- und Regionalpläne
Entwicklungsprogramme
§ 8**

(1) Die Landesregierung hat durch Verordnung Entwicklungsprogramme für verbindlich zu erklären, die für das gesamte Land oder Landesteile als Landesentwicklungsprogramm oder für einzelne Planungsregionen als Regionalprogramme Geltung haben. Die Entwicklungsprogramme bestehen aus dem Wortlaut und der allenfalls erforderlichen planlichen Darstellung.

[...]

**Wirkung von Entwicklungsprogrammen und regionalen Entwicklungskonzepten
§ 11**

(1) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen des Landes, insbesondere Investitionen und Förderungsmaßnahmen, sowie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen der Gemeinden dürfen unbeschadet weitergehender gesetzlicher Bestimmungen nur im Einklang mit den Entwicklungsprogrammen gesetzt werden.

(2) Regionale Entwicklungskonzepte, an deren Verwirklichung ein besonderes landesplanerisches Interesse besteht, sollen bei Investitionen und Förderungsmaßnahmen des Landes berücksichtigt werden.

**3. Teil
Flächenwidmungsplanung
Flächenwidmungsplan; Verpflichtung zur
Aufstellung und Inhalt
§ 27**

(1) Jede Gemeinde hat auf Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzepts einen Flächenwidmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet durch Verordnung zu erlassen.

(2) Der Flächenwidmungsplan besteht aus der planlichen Darstellung auf Katastergrundlage und dem dazu erforderlichen Wortlaut.

(3) Der Flächenwidmungsplan hat zu enthalten:

1. die Festlegung der Nutzungsarten (Bauland, Grünland, Verkehrsflächen) und Widmungen gemäß den §§ 30 bis 36;

2. die Kennzeichnungen gemäß den §§ 16 Abs 4, 31 Abs 1 Z 2, 37 bis 42 und 50 Abs 2 Z 1;

3. die Kenntlichmachungen gemäß § 43.

(4) Kennzeichnungen sind zur Nutzungsart und Widmung hinzutretende Beschränkungen oder Gebote mit normativer Wirkung.

(5) Kenntlichmachungen sind Hinweise auf planungsrelevante Umstände. Ihnen kommt keine selbstständige normative Wirkung zu.

(6) In besonderen Fällen können für übereinander liegende Ebenen desselben Planungsgebiets auch unterschiedliche Nutzungsarten und Widmungen festgelegt werden (Schichtenwidmung).

(7) Widmungen können in gesetzlich bestimmten Fällen zeitlich befristet werden. Bei Befristungen sind gleichzeitig mit der Widmung das Fristende und die Folgewidmung festzulegen und im Flächenwidmungsplan auszuweisen. Soweit der Eintritt der Folgewidmung von der Erfüllung einer Bedingung innerhalb bestimmter Frist abhängt, ist von der Gemeinde längstens innerhalb von drei Monaten nach Ablauf dieser Frist auch der Eintritt bzw Nichteintritt der Folgewidmung im Flächenwidmungsplan auszuweisen.

(8) Die Landesregierung hat zur einheitlichen Gestaltung der planlichen Darstellungen und der Planungsberichte durch Verordnung Richtlinien zu erlassen.

Widmungsgebote und -verbote **§ 28**

(1) Die Inhalte des Flächenwidmungsplans sind so aufeinander abzustimmen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung oder Gefährdung möglichst vermieden wird (Abstimmungsgebot).

(2) Bei Festlegungen gemäß § 27 Abs. 3 Z 1 und 2 sind die der Hauptsache nach bestehenden Nutzungs- und Rechtsverhältnisse möglichst zu berücksichtigen (Beachtung bestehender Strukturverhältnisse).

(3) Als Bauland dürfen vorbehaltlich § 37 Flächen nicht ausgewiesen werden, die

1. auf Grund ihrer ungünstigen natürlichen Gegebenheiten keine Baulandeignung besitzen;

2. im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag udgl gelegen oder als wesentliche Hochwasserabfluss- oder Hochwasserrückhalteräume zu erhalten sind;

3. keine ausreichende Erschließung mit technischer oder sozialer Infrastruktur aufweisen;

4. auf Grund der gegebenen oder erwartbaren Umweltbelastungen oder -auswirkungen für eine widmungsgemäße Nutzung ungeeignet sind;

5. Waldflächen im Sinn des Forstgesetzes 1975 sind; oder

6. aus anderen öffentlichen Gründen für eine Bebauung nicht geeignet sind.

(4) Als Bauland sollen nur Flächen ausgewiesen werden, die der geplanten hauptsächlichen Verwendung entsprechend

1. in angemessener Entfernung von den Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Versorgungsinfrastruktur gelegen sind;
2. mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausreichend erschlossen sind;
3. eine ausreichende Umweltqualität (Besonnung, Klima, Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe udgl) aufweisen.

Aufschließungsgebiete, -zonen und -kennzeichnung **§ 37**

(1) Flächen, deren Ausweisung als Bauland Widmungsverbote gemäß § 28 Abs. 3, ausgenommen Z 5, entgegenstehen, können trotzdem ausgewiesen und als Aufschließungsgebiete gekennzeichnet werden, wenn

1. feststeht, dass der der Baulandausweisung an sich entgegenstehende Umstand allgemein durch wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen nachweislich behebbar ist, und
2. dieser Umstand mit ausreichender Wahrscheinlichkeit in absehbarer Zeit wegfallen wird.

[...]

(4) Die Wirksamkeit der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet oder -zone endet mit der Freigabe. Eine Freigabe ist vorzunehmen, wenn der Grund für diese Kennzeichnung weggefallen ist. Soweit eine Befristung gemäß § 29 Abs 2 wegen der Kennzeichnung nicht in Betracht kam, sind mit der Freigabe eine Befristung und eine Folgewidmung im Sinn der §§ 27 Abs 7 und 29 Abs 2 bis 4 festzulegen und im Flächenwidmungsplan auszuweisen.

(5) Die Erteilung einer Bauplatzerklärung oder Baubewilligung ist in Aufschließungsgebieten und -zonen erst nach deren Freigabe zulässig.

Wirkungen des Flächenwidmungsplans **§ 45**

(1) Ab Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans dürfen Bauplatzerklärungen und nach baurechtlichen Vorschriften des Landes erforderliche Bewilligungen nur in Übereinstimmung mit den Festlegungen im Flächenwidmungsplan (Widmungen und Kennzeichnungen) erteilt werden. Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen und Nutzungen bleiben von den Festlegungen unberührt.

[...]

(4) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen der Gemeinde haben dem Flächenwidmungsplan zu entsprechen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen des Landes, insbesondere Investitionen und Förderungsmaßnahmen, haben auf die örtliche Raumplanung der Gemeinde Bedacht zu nehmen."

3. Die §§ 50, 51, 64 und 71 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 (ROG 2009) LGBl. 30/2009 (§§ 51, 64 und 71), idF LGBl. 118/2009 (§ 50), laute(te)n (auszugsweise) wie folgt:

**"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) Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nicht erforderlich:

1. für Flächen, die auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung keiner Regelung der städtebaulichen Ordnung bedürfen (Planfreistellung). Ein solcher Beschluss kann nur im Zuge einer Änderung des Flächenwidmungsplans gefasst werden und ist nur zulässig, wenn

a) die Flächen nicht Teil eines im Räumlichen Entwicklungskonzept festgelegten städtebaulichen Planungsgebiets sind;

b) die als Bauland ausgewiesenen oder im Räumlichen Entwicklungskonzept zur Bebauung vorgesehenen unverbauten Flächen das Ausmaß von 5.000 m² nicht überschreiten;

c) die Strukturen auf Grund der im jeweiligen Bereich gegebenen Bebauung bereits hinreichend vorgeprägt sind;

d) keine neuen Trassierungen für die verkehrsmäßige Erschließung erforderlich sind und

e) keine sonstigen Rücksichten einen Bebauungsplan erforderlich machen.

Die Planfreistellung ist im Flächenwidmungsplan zu kennzeichnen;

2. für die Schutzzone I nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 und die nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz bestimmten Ortsbildschutzgebiete;

3. für Sonderflächen (§ 30 Abs. 1 Z 12) in Streulage;

4. für bereits verbaute Flächen;

5. für Lücken im Grünland;

6. für selbständig nicht bebaubare Flächen.

(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 2.000 m² oder einer Baumasse von mehr als 7.000 m³, in Gewerbe- und in Industriegebieten ab einer Baumasse von mehr als 15.000 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) Für im Räumlichen Entwicklungskonzept festgelegte städtebauliche Planungsgebiete ist ein (gesamthafter) Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen.

(4) Bei Bauten oder Bauteilen, die für sich oder im Zusammenhang mit anderen Bauten wegen ihrer Wirkung auf das Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild besonders erhaltenswert sind, können die Bebauungsgrundlagen nach § 51 Abs. 2 Z 3 bis 5 und § 53 Abs. 2 Z 3 bis 7 so festgelegt werden, wie sie zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplans gegeben sind.

(5) Die Bebauungspläne bestehen aus der planlichen Darstellung auf dem Vermessungsgesetz entsprechender Katastergrundlage und dem erforderlichen Wortlaut (Planungsbericht), bei Festlegungen nach dem Bestand (Abs. 4) auch aus fotografischen Darstellungen, denen die Festlegungen eindeutig entnommen werden können.

(6) Die Landesregierung hat zur einheitlichen Gestaltung der planlichen Darstellungen und des Planungsberichts durch Verordnung Richtlinien zu erlassen.

(7)–(9) [...]

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 möglicher 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-II-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 Unwirksamklärung gemäß § 53 Abs 4 darüber hinausreicht. Die Unwirksamklärung ist im Bebauungsplan kenntlich zu machen sowie der Landesregierung und der Bezirkshauptmannschaft zur Evidenthaltung unverzüglich mitzuteilen.

[...]

Wirkungen des Bebauungsplans § 64

(1) Ab Inkrafttreten des Bebauungsplans dürfen Bauplatzerklärungen und nach baurechtlichen Vorschriften des Landes erforderliche Bewilligungen nur in Übereinstimmung mit den Festlegungen des Bebauungsplans erteilt werden.

(2) Für bestehende Bauten, die dem Bebauungsplan widersprechen, dürfen nur notwendige Erhaltungsmaßnahmen und solche Änderungen bewilligt werden, durch die der Bau von den festgelegten Bebauungsgrundlagen nicht oder nicht wesentlich mehr als bisher abweicht.

(3) Soweit rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen für bauliche Maßnahmen, mit deren Ausführung noch nicht begonnen worden ist, bei der

Aufstellung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt werden konnten, sind sie auf Antrag oder von Amts wegen von der Baubehörde anzupassen oder erforderlichenfalls aufzuheben. Bis zu einer solchen Anpassung oder Aufhebung darf mit der Ausführung der baulichen Maßnahme nicht begonnen werden; trotzdem begonnene Maßnahmen sind nicht bewilligten Maßnahmen gleichzuhalten. Wird dadurch die Verbauung eines Grundstücks verhindert, ist für die dadurch entstehenden vermögensrechtlichen Nachteile auf Antrag eine angemessene Entschädigung zu leisten. § 49 Abs. 1 bis 5 findet sinngemäß mit der Maßgabe Anwendung, dass die Antragsfrist ab Rechtskraft der Aufhebung zu laufen beginnt.

Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ohne Änderung des Flächenwidmungsplans § 71

(1) Die nachfolgenden Bestimmungen sind nur bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen auf Grund bereits gegebener Baulandwidmung anzuwenden.

(2) Der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin hat die beabsichtigte Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel oder Verlautbarung im Amtsblatt der Gemeinde kundzumachen. In der Kundmachung ist das Planungsgebiet zu umschreiben. Sie hat weiters die Aufforderung an die Grundeigentümer, beabsichtigte Bauführungen im Planungsgebiet innerhalb von vier Wochen, gerechnet ab Beginn des Anschlags an der Amtstafel bzw Kundmachung im Amtsblatt, bekannt zu geben, und den Hinweis zu enthalten, dass innerhalb dieser Frist schriftliche Anregungen zur Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans eingebracht werden können.

(3) Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin vier Wochen lang zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzulegen. Die Auflage ist durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel oder Verlautbarung im Amtsblatt der Gemeinde kundzumachen. Die Auflage- und Kundmachungsfrist beginnt mit dem Anschlag an der Amtstafel bzw Kundmachung im Amtsblatt. In der Kundmachung ist auf die Möglichkeit der Erhebung von schriftlichen Einwendungen (Abs. 4) hinzuweisen.

(4) Innerhalb der Auflagefrist können von den Trägern öffentlicher Interessen und von Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, schriftliche Einwendungen zum Entwurf erhoben werden.

(5) Im Fall der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans der Aufbaustufe ist eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirats zum Entwurf einzuholen.

(6) Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan. Sie hat sich in den Beratungen mit den eingebrachten Einwendungen und Stellungnahmen auseinander zu setzen.

(7) Der beschlossene Bebauungsplan ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin als Verordnung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen. Der Bebauungsplan tritt 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. Gleichzeitig ist eine Ausfertigung des Bebauungsplans der Landesregierung vorzulegen.

(8) Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Grundstufe und der Aufbaustufe kann gleichzeitig durchgeführt werden."

III. Bedenken des Verfassungsgerichtshofes

1. Bei Behandlung der Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit folgender Verordnungen entstanden: 30

1.1. In Bezug auf den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hollersbach, beschlossen von der Gemeindevertretung Hollersbach am 15. Oktober 1998 und am 17. März 1999, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 5. Mai 1999 und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde Hollersbach in der Zeit von 14. bis 29. Mai 1999, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr. 386/1, KG Jochberg, bezieht. 31

1.2. In Bezug auf den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich "Alpschwendt" der Gemeinde Hollersbach, beschlossen von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hollersbach am 27. Mai 2015 und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde Hollersbach in der Zeit von 28. Mai bis 11. Juni 2015, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr. 386/1, KG Jochberg, bezieht. 32

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 Bestimmungen zumindest denkmöglich angewendet hat und dass auch der Verfassungsgerichtshof diese Verordnungen bei seiner Entscheidung über die Beschwerde anzuwenden hätte. 33

3. Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen den hiemit in Prüfung gezogenen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hollersbach, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr. 386/1, KG Jochberg, bezieht, folgende Bedenken: 34

3.1. Hinsichtlich der Verkehrserschließung: 35

3.1.1. Gemäß § 17 Abs. 5 lit. c ROG 1998 durften Flächen nicht als Bauland ausgewiesen werden, die "für öffentliche Einrichtungen des Verkehrs, der Energie- und der Wasserversorgung, der Abwasser- oder der Abfallbeseitigung oder der Entwässerung unwirtschaftliche Aufwendungen für die Erschließung erforderlich [gemacht hätten] oder nicht in absehbarer Zeit mit diesen Einrichtungen erschlossen [hätten] werden können". Gemäß § 28 Abs. 3 Z 3 ROG 2009 dürfen Flächen nicht als Bauland (bzw. allenfalls nur als "Aufschließungsgebiete", § 37 ROG 2009) ausgewiesen werden, wenn sie "keine ausreichende Erschließung mit technischer oder sozialer Infrastruktur aufweisen". Die Gesetzesmaterialien zu § 28 Abs. 3 Z 3 ROG 2009 (Erläuterungen zur RV 86 BlgLT 13. GP, 101) sprechen davon, dass "die bisherigen Ausschlussgründe für eine Baulandwidmung gemäß § 17 Abs. 5 lit. c und d ROG 1998 [...] in der Z 3 zusammengefasst" seien, was nach vorläufiger Auffassung des Verfassungsgerichtshofes indizieren dürfte, dass auch die "öffentlichen Einrichtungen des Verkehrs" zur "technischen Infrastruktur" idS zählen. 36

3.1.2. Gemäß § 17 Abs. 7 ROG 1998 konnten innerhalb des Baulandes Flächen, deren widmungsgemäßer Verwendung öffentliche Rücksichten wegen mangelnder oder ungenügender Erschließung zur Zeit entgegenstehen, als Aufschließungsgebiet gekennzeichnet werden; das Gleiche galt für Flächen gemäß § 17 Abs. 5 leg. cit., wenn feststand, dass der der Baulandausweisung an sich entgegenstehende Umstand durch wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen nachweislich behebbar war. Gemäß § 37 ROG 2009 können Flächen, deren Ausweisung als Bauland Widmungsverbote gemäß § 28 Abs. 3 leg. cit. (ausgenommen Z 5) entgegenstehen, "trotzdem" ausgewiesen und als Aufschließungsgebiet gekennzeichnet werden, wenn feststeht, dass der der Baulandausweisung an sich entgegenstehende Umstand allgemein durch wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen nachweislich behebbar ist, und dieser Umstand mit ausreichender Wahrscheinlichkeit in absehbarer Zeit wegfallen wird. 37

3.1.3. Der Verfassungsgerichtshof geht daher vorläufig davon aus, dass sowohl im Zeitpunkt der Widmungsänderung im Jahr 1999 als auch im Zeitpunkt der Erlassung der angefochtenen Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Salzburg im Jahr 2017 eine Voraussetzung für eine rechtmäßige Baulandwidmung war, dass das betreffende Grundstück verkehrsmäßig – und zwar rechtlich tragfähig – erschlossen ist oder zumindest mit verhältnismäßigen Mitteln erschlossen werden kann. Dies dürfte nach den Umständen des vorliegenden Falles nicht gegeben (gewesen) sein. Zwar grenzt(e) ein Bringungsweg iSd Salzburger Güter- und Seilwegegesetzes 1970 (GSG) unmittelbar an das (ehemalige) Grundstück Nr. 386/1, KG Jochberg, an; dessen Benützbarkeit für Zwecke der Erschließung des Zweitwohnungsgebietes erscheint jedoch nach vorläufiger Auffassung des Verfassungsgerichtshofes rechtlich weder im Zeitpunkt der Widmungsänderung noch im Zeitpunkt der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Salzburg gesichert (siehe die oben zitierten Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichts Salzburg vom 24. Mai 2018, Z 405-1/285/1/9-2018, und des Verwaltungsgerichtshofes vom 3. Oktober 2018, Ra 2018/07/0426). Daran dürfte auch das Gesetz vom 8. Juli 1981 über die Errichtung eines Fonds zur Erhaltung des ländlichen Straßennetzes im Lande Salzburg – FELS-Gesetz, LGBl. Nr. 77/1981, im Besonderen dessen § 6 Abs. 1 lit. c, nichts ändern, weil dieses Gesetz nach vorläufiger Auffassung des Verfassungsgerichtshofes nur das Verhältnis zwischen dem Ländlichen Straßenerhaltungsfonds einerseits und dem jeweiligen Straßenträger andererseits regeln dürfte. Auch Auflagen oder Bedingungen in Parzellierungsbescheiden aus dem Jahr 1971 und 1972 betreffend andere, wenn auch nahe gelegene Baugrundstücke, Verkehrsflächen "in den Stand einer dauernd dem öffentlichen Verkehr dienenden Privatstraße zu erheben", dürften nach vorläufiger Auffassung des Verfassungsgerichtshofes nicht für sich allein zur außenwirksamen Begründung von Zufahrtsmöglichkeiten für Dritte ausreichen. Schließlich scheint auch eine andere Erschließung als über den vorhandenen Bringungsweg nach der örtlichen Lage nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand herstellbar zu sein. Der Verfassungsgerichtshof geht daher vorläufig davon aus, dass bei dieser Konstellation – allenfalls – eine Widmung als Bauland-Aufschließungsgebiet (§ 17 Abs. 7 ROG 1998, § 37 Abs. 1 ROG 2009) in Betracht gekommen wäre, nicht jedoch eine endgültige Baulandwidmung.

38

3.2. Hinsichtlich der rechtsstaatlichen Erfordernisse der Plangenaugigkeit:

39

3.2.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. zB VfSlg. 11.807/1988, 13.716/1994) muss der Rechtsunterworfenene die Rechtslage aus der planlichen Darstellung eindeutig und unmittelbar – also ohne das Heranziehen etwaiger technischer Hilfsmittel wie zB des Grenzkatasters – feststellen können; ansonsten genügt die Regelung nicht den rechtsstaatlichen Anforderungen. Diesen Erfordernissen wird nicht Rechnung getragen, wenn die Widmung der in Prüfung gezogenen Flächen nicht aus der zeichnerischen Darstellung ersichtlich ist (VfSlg. 14.759/1997). Die Kennzeichnung der Widmungskategorien muss jedenfalls mit der aus rechtsstaatlichen Gründen erforderlichen Präzision erfolgen (VfSlg. 14.968/1997). Der Verfassungsgerichtshof hat in seiner Rechtsprechung außerdem bereits zum Ausdruck gebracht, dass insbesondere dann, wenn für ein Grundstück mehrere Widmungsarten vorgesehen sind, aus der Plandarstellung ersichtlich sein muss, woran sich die Widmungsgrenzen orientieren (vgl. VfSlg. 19.890/2014 und zuletzt VfGH 13.6.2018, V 17/2018; 24.9.2018, V 36-37/2018).

40

3.2.2. Diesem Erfordernis dürfte der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hollersbach, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr. 386/1, KG Jochberg, bezieht, nach der vorläufigen Auffassung des Verfassungsgerichtshofes nicht entsprechen: Aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hollersbach ist ersichtlich, dass für einen Teil des (ehemaligen) Grundstückes Nr. 386/1, KG Jochberg, eine Widmung als Zweitwohnungsgebiet und für den anderen Teil des Grundstückes eine Widmung als Grünland (Ländliche Gebiete) vorgesehen ist. Zwar müssen sich Planungsgrenzen nicht mit den Parzellen(kataster)grenzen decken (vgl. VfSlg. 14.851/1997 zum Begriff "parzellenscharfer Planung"). Der Verfassungsgerichtshof vermag aber anhand der – im Maßstab 1:5.000 gehaltenen – planlichen Darstellung vorläufig nicht zu erkennen, woran sich die innerhalb des (ehemaligen) Grundstückes Nr. 386/1, KG Jochberg, zwischen diesen beiden Widmungskategorien gezogene Widmungsgrenze genau orientiert, da beim angegebenen Maßstab bereits die Strichstärke des Plans in Natur zu einer erheblichen Unschärfe führen dürfte (vgl. zuletzt VfGH 24.9.2018, V 36-37/2018).

41

3.2.3. Damit lässt sich nach vorläufiger Auffassung des Verfassungsgerichtshofes nicht mit der aus rechtsstaatlichen Gründen erforderlichen Präzision erkennen, welche Teilfläche des (ehemaligen) Grundstückes Nr. 386/1, KG Jochberg, im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hollersbach eine Widmung als Zweitwoh-

42

nungsgebiet und welche Teilfläche des Grundstückes eine Widmung als Grünland (Ländliche Gebiete) aufweist. Der Verfassungsgerichtshof geht daher vorläufig davon aus, dass der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hollersbach, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr. 386/1, KG Jochberg, bezieht, auch aus diesem Grund gesetzwidrig sein könnte.

3.2.4. Im Verordnungsprüfungsverfahren wird insbesondere zu klären sein, ob die Widmungsgrenze – entgegen den vorläufigen Bedenken des Verfassungsgerichtshofes – etwa durch in der Natur bestehende Gegebenheiten, durch Kotierungspunkte oder etwa durch den später ergangenen Bebauungsplan in einer den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Plangenaugigkeit entsprechenden Weise bestimmbar ist. Der im Maßstab 1:500 gehaltene Bebauungsplan weist unter anderem die "Baulandgrenze" aus und zwar möglicherweise – was im Verordnungsprüfungsverfahren zu klären sein wird – zumindest teilweise in durch Kotierungen präziser Form. Diese "Baulandgrenze" dürfte sich mit der Widmungsgrenze des Flächenwidmungsplans decken. Unter diesen Voraussetzungen wird auch zu prüfen sein, ob diese "Baulandgrenze", sollte sie rechtsstaatlichen Anforderungen an die Plangenaugigkeit entsprechen, geeignet wäre, allfällige Ungenauigkeiten der Widmungsgrenze im zuvor ergangenen Flächenwidmungsplan zu sanieren.

43

4. Der Verfassungsgerichtshof hegt ferner gegen den hiemit in Prüfung gezogenen Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich "Alpschwendt" der Gemeinde Hollersbach, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr. 386/1, KG Jochberg, bezieht, folgende Bedenken:

44

4.1. Der Verfassungsgerichtshof nimmt vorläufig an, dass der Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich "Alpschwendt" der Gemeinde Hollersbach im selben Umfang wie der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hollersbach gesetzwidrig sein könnte, sollten die Bedenken gegen den Flächenwidmungsplan zutreffen. Gemäß § 45 Abs. 4 ROG 2009 haben raumbedeutsame Planungen der Gemeinde dem Flächenwidmungsplan zu entsprechen. Gemäß § 50 Abs. 1 ROG 2009 hat die Gemeinde Bebauungspläne u.a. "auf der Grundlage [...] des Flächenwidmungsplans" für jene Teile des Gemeindegebiets aufzustellen, "die [...] für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung einschließlich der Freiflächengestaltung erfordern". Der Verfassungsgerichtshof ist daher vorläufig

45

der Auffassung, dass das Bestehen eines Flächenwidmungsplanes Voraussetzung für die Erlassung eines Bebauungsplanes ist (vgl. VfSlg. 5912/1969, 17.743/2005, 18.250/2007, 19.007/2010, 19.948/2015; VfGH 1.12.2017, G 135/2017, V 83/2017). Sollte der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hollersbach im geprüften Umfang aufgehoben werden, wäre dem Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich "Alpschwendt" der Gemeinde Hollersbach nach vorläufiger Auffassung des Verfassungsgerichtshofes die erforderliche Grundlage entzogen und würde der Bebauungsplan somit § 50 Abs. 1 ROG 2009 widersprechen.

4.2. Der Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich "Alpschwendt" der Gemeinde Hollersbach weist für Teile des (ehemaligen) Grundstücks Nr. 386/1, KG Jochberg, die Kennzeichnung "ZG" auf und erläutert diese in seiner Legende als "Zweitwohnungsgebiete". Sollte der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hollersbach im geprüften Umfang aufgehoben werden, würde nach vorläufiger Auffassung des Verfassungsgerichtshofes auch diese Kennzeichnung ihre Grundlage verlieren und sie wäre damit gesetzwidrig. 46

4.3. Der Verfassungsgerichtshof geht daher vorläufig davon aus, dass der Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich "Alpschwendt" der Gemeinde Hollersbach, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr. 386/1, KG Jochberg, bezieht, gesetzwidrig sein könnte. 47

IV. Ergebnis

1. Der Verfassungsgerichtshof hat daher beschlossen, von Amts wegen folgende Verordnungen auf ihre Gesetzmäßigkeit zu prüfen: 48

1.1. Den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hollersbach, beschlossen von der Gemeindevertretung Hollersbach am 15. Oktober 1998 und am 17. März 1999, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 5. Mai 1999 und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde Hollersbach in der Zeit von 14. bis 29. Mai 1999, soweit er sich auf das Grundstück Nr. 386/1, KG Jochberg, bezieht. 49

1.2. Den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich "Alpschwendt" der Gemeinde Hollersbach, beschlossen von der Gemeindevertretung der Gemeinde 50

Hollersbach am 27. Mai 2015 und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde Hollersbach in der Zeit von 28. Mai bis 11. Juni 2015, soweit er sich auf das (ehemalige) Grundstück Nr. 386/1, KG Jochberg, bezieht.

2. Ob die Prozessvoraussetzungen vorliegen und die dargelegten Bedenken zutreffen, wird im Verordnungsprüfungsverfahren zu klären sein. Im Prüfungsverfahren wird auch zu erörtern sein, ob eine allfällige Aufhebung im Sinne des Art. 139 Abs. 3 B-VG über die im konkreten Fall angewendete Norm hinaus in Betracht kommt. 51

3. Dies konnte gemäß § 19 Abs. 4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossen werden. 52

Wien, am 11. Dezember 2018

Die Präsidentin:

Dr. BIERLEIN

Schriftführer:

Mag. FRIEDL