

VERFASSUNGSGERICHTSHOF

V 67-68/2026-9

21. September 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verfassungsgerichtshof hat unter dem Vorsitz der Vizepräsidentin
Dr. Verena MADNER,

in Anwesenheit der Mitglieder

Dr. Markus ACHATZ,

Dr. Michael RAMI,

Dr. Johannes SCHNIZER und

Dr. Ingrid SIESS-SCHERZ

als Stimmführer, im Beisein des verfassungsrechtlichen Mitarbeiters
Dr. Luka SAMONIG
als Schriftführer,

in dem von Amts wegen eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit des Bebauungsplanes der Grundstufe "Taxham-Wals – 24/G1" sowie des Bebauungsplanes der Aufbaustufe "Bürogebäude Hofer IFA 2/A1" der Landeshauptstadt Salzburg in seiner heutigen nichtöffentlichen Sitzung gemäß Art. 139 B-VG zu Recht erkannt:

- I. Der Bebauungsplan der Grundstufe "Taxham-Wals – 24/G1", beschlossen vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg am 7. Februar 2024, kundgemacht durch Auflegung zur öffentlichen Einsicht (ABl. der Landeshauptstadt Salzburg Nr. 36/2024), sowie der Bebauungsplan der Aufbaustufe "Bürogebäude Hofer IFA 2/A1", beschlossen vom Stadtsenat der Landeshauptstadt Salzburg am 3. Februar 2025, kundgemacht durch Auflegung zur öffentlichen Einsicht (ABl. der Landeshauptstadt Salzburg Nr. 16/2025), werden als gesetzwidrig aufgehoben.
- II. Die Salzburger Landesregierung ist zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung im Landesgesetzblatt für das Land Salzburg verpflichtet.

Entscheidungsgründe

I. Anlassverfahren, Prüfungsbeschluss und Vorverfahren

1. Beim Verfassungsgerichtshof ist zur Zahl E 1125/2026 eine auf Art. 144 B-VG gestützte Beschwerde anhängig, der folgender Sachverhalt zugrunde liegt: 1

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

1.2. Die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde der beschwerdeführenden Gesellschaft, einer Nachbarin, wies das Landesverwaltungsgericht Salzburg mit Erkenntnis vom 4. März 2026 als unbegründet ab und führte begründend – soweit hier relevant – im Wesentlichen Folgendes aus: 3

1.3. Es sei unstrittig, dass im Bebauungsplan der Aufbaustufe "Bürogebäude Hofer IFA 2/A1" der Abstand der Baufluchtlinie von der Achse der Verkehrsfläche nicht den Vorgaben des § 55 Abs. 4 zweiter Satz Sbg. ROG 2009 entspreche. Sihin sei zu klären, ob die Einhaltung des Mindestmaßes von "zwei Drittel[n] der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe" zur Achse der Verkehrsfläche im konkreten Fall nicht "tunlich" im Sinne dieser Bestimmung sei. Aus diesem Grund habe das Landesverwaltungsgericht Salzburg ein raumordnungsfachliches Gutachten eingeholt, aus dem hervorgehe, dass die Einhaltung des in § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 normierten Mindestmaßes im vorliegenden Fall nicht tunlich gewesen sei, weil ein übergeordnetes städtebauliches Ziel in Form einer geschlossenen, hohen Bebauung in der Gegend des Baugrundstückes bestehe, das einen geringeren Abstand rechtfertige. 4

2. Bei der Behandlung der gegen diese Entscheidung gerichteten Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit des Bebauungsplanes der Grundstufe "Taxham-Wals – 24/G1" sowie des Bebauungsplanes der Aufbaustufe "Bürogebäude Hofer IFA 2/A1" der Landeshauptstadt Salzburg entstanden. Der Verfassungsgerichtshof hat daher am 16. Juni 2026 beschlossen, diese Verordnungen von Amts wegen auf ihre Gesetzmäßigkeit zu prüfen. 5

3. Der Verfassungsgerichtshof legt seine Bedenken, die ihn zur Einleitung des Verordnungsprüfungsverfahrens bestimmt haben, in seinem Prüfungsbeschluss wie folgt dar: 6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Die verordnungserlassenden Behörden haben die Akten betreffend das Zustandekommen der in Prüfung gezogenen Verordnungen vorgelegt und eine gemeinsame Äußerung erstattet, in der den im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken wie folgt entgegengetreten wird:

7

4.1. Zum ersten Bedenken sei auszuführen, dass das hinter der Anhebung der baulichen Ausnutzbarkeit stehende Ziel darin bestanden habe, trotz einer problematischen Grundwassersituation, die eine zweigeschossige Tiefgarage verunmöglicht habe, genügend Baumasse zu realisieren, um den betrieblichen Anforderungen der im Anlassfall beteiligten Partei zu entsprechen. Die Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit sei opportun gewesen, weil es sich bei den in Rede stehenden Grundstücken gemäß dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg um Teile eines Gewerbeschwerpunktes und um den zweiten Teil eines von der Stadt Salzburg bereits im öffentlichen Interesse unterstützten Vorhabens handle, bei dem die Baumassenzahl ebenfalls auf 7,0 angehoben worden sei (Verweis auf eine E-Mail-Korrespondenz zwischen dem Büro der Bürgermeister-Stellvertreterin der Stadt Salzburg und der beteiligten Partei im Anlassverfahren, betreffend eine raumordnungsrechtliche Vereinbarung).

8

Die Anhebung der Höhenfestlegung auf 24 m wiederum bilde eine innerhalb des gesetzlichen Spielraums amtsintern vereinbarte Vorgangsweise mit dem Ziel, den

9

Bürgern möglichst früh zu kommunizieren, wie hoch das Gebäude insgesamt werden solle. Diese Angaben wie auch die Baufluchtlinien würden nur dem Grunde nach gemacht, da projektbezogene Festlegungen mit der gemäß § 50 Abs. 3 Z 2 Sbg. ROG 2009 verpflichtenden Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe bereits angekündigt worden seien. Die fachliche Überprüfung der städtebaulichen Situierung, insbesondere im Hinblick auf die kleinteilig strukturierte Nachbarschaft, habe vor Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe in mehreren Befassungen des Gestaltungsbeirates stattgefunden.

4.2. Die gesetzliche Vorgabe von § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 sei im Gestaltungsbeirat der Stadt Salzburg nicht nach ihrer gesetzlichen Verbindlichkeit, sondern nach dem beabsichtigten Orts- und Straßenbild bzw. den raumbildenden Maßnahmen in zwei Sitzungen fachlich diskutiert worden. Die gesetzliche Abstandsregelung von zwei Dritteln der Gebäudehöhe zur Verkehrsachse der Bahntrasse sei vor allem eine städtebauliche Regelung im öffentlichen Interesse. Im gegenständlichen Fall stehe diese Abstandsregel in Konflikt mit der beabsichtigten städtebaulichen Wirkung der Gebäudefront entlang der Moserstraße. Die gesetzliche Abstandsregel sei nur nach Tunlichkeit anzuwenden und nehme nicht Rücksicht auf die spezifischen städtebaulichen Verhältnisse des Baugrundstückes im Anlassfall. Es sei daher nicht absehbar gewesen, dass eine besondere Abwägung zwischen dieser Abstandsregel und der gewünschten städtebaulichen Wirkung erforderlich sei. Eine solche eingehende Erläuterung sei im Rahmen der Einwendung der beschwerdeführenden Gesellschaft im Anlassfall auch nicht gefordert worden. Dennoch habe im Rahmen der gutachterlichen Tätigkeit des Gestaltungsbeirates eine intensive Behandlung der städtebaulichen Fragen stattgefunden, die auch die Situierung des in Rede stehenden Baukörpers umfasst habe.

10

4.3. Insgesamt habe im Zuge des Verfahrens zur Erlassung der Bebauungspläne eine intensive Erörterung zur Baukörperausgestaltung und zur Verteilung der Bau Masse am Bauplatz stattgefunden, woraus sich in weiterer Folge auch die Lage der Baufluchtlinie wie auch die Kenngröße bzw. Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit ergeben hätten. Die festgelegten Bebauungsgrundlagen seien daher umfangreich begründet worden.

11

- 4.4. Von entscheidender Bedeutung sei aus Sicht der Stadt Salzburg, dass sich die in Rede stehenden Grundstücke laut Flächenwidmungsplan innerhalb eines Gewerbegebietes befänden. Innerhalb eines solchen seien gemäß § 25 Abs. 7 Sbg. Bebauungsgrundlagengesetz (BGG) die Abstandsregelungen nicht anzuwenden. Bei der Beurteilung des Kriteriums der "Tunlichkeit" im Sinne der Soll-Bestimmung des § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 sei daher zu berücksichtigen, dass die Ausweisung einer Baufluchtlinie zu einer Vergrößerung der Abstandsverhältnisse zwischen den betroffenen Liegenschaften führe. Würde keine Verkehrsfläche existieren und somit auch keine Ausweisung einer Baufluchtlinie erfolgen, kämen Abstandsregelungen innerhalb des Gewerbegebietes gar nicht zur Anwendung. Die Ausweisung der Baufluchtlinie verbessere somit die Abstandssituation im Bereich der Liegenschaft der Beschwerdeführerin bzw. sei damit das potentielle Baufeld der Bauwerberin eingeschränkt worden. Bei den Anforderungen an das erforderliche Maß an Begründung sei es gerechtfertigt zu berücksichtigen, dass Nachbarrechte nicht berührt sein könnten bzw. die Ausweisung der Baufluchtlinie die Abstandsverhältnisse für die Nachbarschaft im Vergleich zu an sich gültigen Regelungen innerhalb eines Gewerbegebietes sogar verbessere. Dies habe sowohl bei der Intensität der Abwägungsentscheidung als auch bei der Beurteilung der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse wie auch bei der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit Berücksichtigung finden sollen. 12
- 4.5. Zudem werde darauf hingewiesen, dass eine intensive Interessenabwägung stattgefunden habe, weil seitens der Nachbarschaft die relevanten Aspekte im Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne eingewendet worden seien und auf dieser Basis eine Befassung und Erörterung im Gemeinderat gemäß § 65 Abs. 6 Sbg. ROG 2009 (bzw. im von diesem ermächtigten Stadtsenat) erfolgt sei. 13
5. Die im Anlassfall beschwerdeführende Gesellschaft hat als beteiligte Partei eine Replik erstattet, in der im Wesentlichen Folgendes vorgebracht wird: 14
- 5.1. Die verordnungserlassenden Behörden hätten in ihrer Stellungnahme die Vor- nahme einer Abwägung im Sinne des § 3 Sbg. ROG 2009 nicht einmal behauptet, sondern lediglich unsubstantiiert auf die Durchführung einer solchen Abwägung verwiesen, ohne jedoch darzulegen, welche Wirkungen auf den Raum die Festle- gungen der in Prüfung gezogenen Bebauungspläne entfalteten. Die dabei ange- führten Unterlagen beträfen indes nicht die in Prüfung gezogenen Verordnungen, 15

sondern ein anderes Planungsverfahren, sodass deren Eignung als Grundlagenforschung zu bezweifeln sei. Hinzu komme, dass die verordnungserlassenden Behörden keine taugliche Auseinandersetzung mit dem Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen für eine Planänderung gemäß § 63 Abs. 2 Sbg. ROG 2009 vorgenommen hätten.

5.2. Selbst wenn im Rahmen der von den verordnungserlassenden Behörden ins Treffen geführten Befassungen des Gestaltungsbeirates eine hinreichende Interessenabwägung erfolgt wäre, könnte dies die mangelhafte Grundlagenforschung des Bebauungsplanes der Grundstufe "Taxham-Wals – 24/G1" nicht sanieren, weil jene Befassungen des Gestaltungsbeirates nicht Teil des Verordnungsaktes seien. Darin sei nämlich kein einziges Protokoll einer Sitzung des Gestaltungsbeirates enthalten. Im Übrigen würden die verordnungserlassenden Behörden die Rolle des Gestaltungsbeirates verkennen: Dieser sei nach § 65 Abs. 3 Z 2 Sbg. ROG 2009 ein Organ der städtebaulich-gestalterischen Beratung und seine Stellungnahmen seien nur insofern Teil der Grundlagenforschung, als ein Bebauungsplan gerade darauf gestützte Festlegungen treffe.

16

5.3. Auch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan der Aufbaustufe "Bürogebäude Hofer IFA 2/A1" hätten die verordnungserlassenden Behörden die Rechtslage verkannt, weil sie sich nicht mit der Frage der Nichttunlichkeit der Einhaltung des von § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 geforderten Abstandes auseinandergesetzt hätten. Verfehlt seien auch die in diesem Zusammenhang erstatteten Ausführungen, wonach die Berücksichtigung gesetzlich gebotener Abstände entsprechende Einwendungen erfordere; dies ergebe sich weder aus § 3 noch aus § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009.

17

II. Rechtslage

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

18

"Abwägungsgebot § 3

Bei Planungen auf Grund dieses Gesetzes sind Abwägungen vorzunehmen, in deren Rahmen die relevanten Raumordnungsgrundsätze zu beachten, die verfolgten

Ziele darzustellen und die Wirkungen der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen sind.

[...]

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

(1) Jede Gemeinde hat auf der Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans für jene Teile des Gemeindegebiets, die innerhalb eines Planungszeitraums von längstens zehn Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung einschließlich der Freiflächengestaltung erfordern, Bebauungspläne durch Verordnung aufzustellen.

(2) [...]

(3) Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebiets unter Beachtung auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung sowie auf die Erfordernisse der Feuersicherheit, der Hygiene und des Umweltschutzes, insbesondere auch der Endenergieeffizienz von Bauten. Er hat jedenfalls eine Grundstufe zu enthalten und kann durch eine Aufbaustufe ergänzt werden:

1. in Bereichen, in denen es auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse im Hinblick auf die Erhaltung oder Gestaltung des Orts-, Stadt- oder Landschaftsbildes oder sonst im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist;

2. für Bauvorhaben auf einem oder mehreren zusammenhängenden Bauplätzen mit einer Gesamtgeschoßfläche von mehr als 4.000 m² oder einer Baumasse von mehr als 14.000 m³, in Gewerbe- und in Industriegebieten ab einer Baumasse von mehr als 30.000 m³. Das Erfordernis einer Aufbaustufe ist im Bebauungsplan der Grundstufe festzulegen. In den Fällen der Z 2 kann das Erfordernis eines Bebauungsplans auch innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung einer solchen Bauabsicht durch gesonderte Verordnung der Gemeindevertretung festgelegt werden.

(3a) - (6) [...]

Grundstufe
§ 51

(1) Der Aufstellung des Bebauungsplans der Grundstufe hat die Erfassung und Darstellung folgender Umstände im Planungsgebiet voranzugehen:

1. die natürlichen oder rechtlichen Beschränkungen der Bebaubarkeit;

2. die Verkehrserschließung;

3. die Einrichtungen und die Möglichkeiten der Energie- und der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung;

4. das Ausmaß, die Struktur und die besondere Erhaltungswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz;

5. für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

(2) Unter 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-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.

Erweiterte Grundstufe **§ 52 [...]**

Aufbaustufe **§ 53**

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

(2) Unter 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.

[...]

Baufluchtlinien, Baulinien; Baugrenzlinien; Situierungsbindungen

§ 55

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

[...]

Änderung des Bebauungsplans

§ 63

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

2. Die maßgebliche Bestimmung des Gesetzes vom 27. Juni 1968 über die zweckmäßige Gestaltung der Grundstücke im Bauland, die Schaffung von Bauplätzen und die Lage der Bauten im Bauplatz ([Sbg.] Bebauungsgrundlagengesetz – BGG), LGBl. 69/1968, idF LGBl. 78/2025 lautet wie folgt:

19

"III. Lage der Bauten im Bauplatz

§ 25

(1) Die Bauten sollen im Bauplatz und zueinander so gelegen sein, daß sowohl sie als auch die auf benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zu errichtenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten und daß die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume so weit wie möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sind.

(2) Soweit nicht durch die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrundlagen Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz vorgesehen sind und soweit nicht durch andere Rechtsvorschriften ein größerer Abstand der Bauten zu den Grenzen des Bauplatzes oder der Bauten zueinander vorgeschrieben ist, gelten hinsichtlich der Lage der Bauten im Bauplatz die nachstehenden Bestimmungen.

(3) - (6) [...]

(7) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht

a) - b) [...];

c) für Betriebsbauten innerhalb der im Flächenwidmungsplan als Gewerbegebiet oder als Betriebsgebiet ausgewiesenen Gebiete hinsichtlich des Abstandes zueinander;

d) für Sonderbauten im Sinne des § 57 Abs. 4 Z 2 ROG 2009.

(7a) - (7b) [...]"

III. Erwägungen

1. Zur Zulässigkeit des Verfahrens

Im Verfahren hat sich nichts ergeben, was an der Präjudizialität der in Prüfung gezogenen Verordnungen zweifeln ließe. Insbesondere steht der Präjudizialität des Bebauungsplanes der Grundstufe nicht entgegen, dass für das betreffende Gebiet auch ein Bebauungsplan der Aufbaustufe gilt: Dieser ergänzt nach § 50 Abs. 3 Sbg. ROG 2009 die Grundstufe und ist gemäß § 53 Abs. 2 leg. cit. auf deren Grundlage zu erlassen; nach § 53 Abs. 3 leg. cit. sind die in der Grundstufe getroffenen Bebauungsgrundlagen in die Aufbaustufe aufzunehmen. Die für das konkrete Grundstück maßgebliche Bebauungsordnung ergibt sich daher aus dem Zusammenwirken beider Verordnungen.

20

Da auch sonst keine Prozesshindernisse hervorgekommen sind, ist das Verordnungsprüfungsverfahren zulässig. 21

2. In der Sache

Die im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken des Verfassungsgerichtshofes konnten im Verordnungsprüfungsverfahren nicht zerstreut werden: 22

2.1. Wie der Verfassungsgerichtshof bereits in seinem Prüfungsbeschluss festgehalten hat, sieht § 3 Sbg. ROG 2009 vor, dass bei Planungen Abwägungen vorzunehmen sind, in deren Rahmen die relevanten Raumordnungsgrundsätze zu beachten, die verfolgten Ziele darzustellen und die Wirkungen der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen sind. § 51 Abs. 1 Sbg. ROG 2009 ordnet an, dass der Aufstellung des Bebauungsplanes der Grundstufe die Erfassung und Darstellung der in den Z 1-5 leg. cit. genannten Umstände im Planungsgebiet voranzugehen hat. Die möglichen Festlegungen eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe sind gemäß § 53 Abs. 2 Sbg. ROG 2009 unter möglicher Berücksichtigung der gemäß § 51 Abs. 1 leg. cit. erfassten Umstände und auf der Grundlage der im Bebauungsplan der Grundstufe festgelegten Bebauungsgrundlagen zu treffen. Darüber hinaus muss die erforderliche Grundlagenforschung aus dem Verordnungsakt ebenso erkennbar sein wie die gebotene Interessenabwägung (zur Erkennbarkeit der Entscheidungsgrundlagen siehe etwa VfGH 29.9.2021, V 462/2020; 19.9.2022, V 48/2021). 23

2.2. Das im Prüfungsbeschluss aufgeworfene Bedenken des Verfassungsgerichtshofes, wonach die Grundlagenforschung zum Bebauungsplan der Grundstufe "Taxham-Wals – 24/G1" und zum Bebauungsplan der Aufbaustufe "Bürogebäude Hofer IFA 2/A1" in wesentlichen Punkten unvollständig sein dürfte, hat sich als zutreffend erwiesen: 24

2.3. So ist keine Abwägung erfolgt, in deren Rahmen die mit der im Bebauungsplan der Grundstufe "Taxham-Wals – 24/G1" erfolgten Erhöhung der Baumassenzahl von 5,0 auf 7,0 und der Anhebung der Höhenfestlegung auf 24 m verfolgten Ziele dargestellt und iSv § 3 Sbg. ROG 2009 die Wirkungen dieser Maßnahmen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen beurteilt wurden. Die in der gemeinsamen Stellungnahme angeführten Gründe für die Erhöhung der baulichen 25

Ausnutzbarkeit vermögen die nach § 3 Sbg. ROG 2009 gebotene Abwägung nicht zu ersetzen: Sie legen zwar das mit der Planung verfolgte Interesse dar, lassen aber weder erkennen, welche gegenläufigen Raumordnungsgrundsätze und Interessen berücksichtigt wurden, noch wie die Vor- und Nachteile der Planung für den Raum bewertet und gegeneinander abgewogen wurden.

2.4. Auch der Verweis auf mehrere Sitzungen des Gestaltungsbeirates vermag das Bedenken nicht zu zerstreuen. Selbst wenn dort die städtebauliche Situierung des Projektes eingehend erörtert worden sein sollte, trägt dies dem Erfordernis der Grundlagenforschung nicht Rechnung, weil eine solche Auseinandersetzung aus den Verordnungsakten nicht hervorgeht; diese enthalten insbesondere keine Dokumentation der betreffenden Sitzungen.

26

2.5. Überdies hat sich das Bedenken hinsichtlich eines möglichen Verstoßes gegen § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 im Zuge der Erlassung des Bebauungsplanes der Aufbaustufe "Bürogebäude Hofer IFA 2/A1" als zutreffend erwiesen: Die im Prüfungsbeschluss angenommene Unterschreitung des Abstandes der Baufluchtlinie von der Achse der Verkehrsfläche wird von den verordnungserlassenden Behörden ebenso wenig bestritten wie der Umstand, dass nicht geprüft wurde, ob die Einhaltung des in § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 vorgesehenen Abstandes tunlich ist. Die verordnungserlassenden Behörden bringen dazu vor, dass die gesetzliche Notwendigkeit einer solchen Prüfung "nicht absehbar" gewesen sei. Gerade wenn der in § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 vorgesehene Abstand unterschritten werden soll, hat die verordnungserlassende Behörde jedoch zu prüfen, ob und aus welchen Gründen seine Einhaltung im konkreten Fall nicht tunlich ist. Dass die Notwendigkeit einer solchen Prüfung für die verordnungserlassende Behörde "nicht absehbar" gewesen sei, vermag deren Unterlassung daher nicht zu rechtfertigen.

27

2.6. Zu keinem anderen Ergebnis führt der Hinweis der verordnungserlassenden Behörden darauf, dass sich die in Rede stehenden Grundstücke in einem Gewerbegebiet befänden und deshalb gemäß § 25 Abs. 7 Sbg. BGG die Abstandsregeln des § 25 leg. cit. nicht anzuwenden seien: Die Abstandsvorschriften des § 25 Sbg. BGG gelten nur subsidiär, soweit nicht durch die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrundlagen Bestimmungen über die Lage der Bauten vorgesehen sind (vgl. § 25 Abs. 2 und 3 Sbg. BGG iVm § 55 Sbg. ROG 2009; *Giese*, Salzburger

28

Baurecht², 2018, § 25 BGG Rz 1). Daraus lässt sich daher nichts für die Frage gewinnen, unter welchen Voraussetzungen die verordnungserlassende Behörde bei der Festlegung einer Baufluchtlinie von dem in § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 vorgesehenen Abstand abweichen darf. Auch der Umstand, dass die festgelegte Baufluchtlinie nach Auffassung der verordnungserlassenden Behörden für die Nachbarschaft günstigere Abstandsverhältnisse bewirkt als die subsidiär geltenden Regelungen des § 25 Sbg. BGG, entbindet sie nicht von der nach § 55 Abs. 4 Sbg. ROG 2009 gebotenen Prüfung, ob die Einhaltung des dort vorgesehenen Abstandes tunlich ist.

2.7. Ausgehend davon vermag die Argumentation der verordnungserlassenden Behörden die Bedenken des Verfassungsgerichtshofes nicht zu entkräften. 29

IV. Ergebnis

1. Der Bebauungsplan der Grundstufe "Taxham-Wals – 24/G1", beschlossen vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg am 7. Februar 2024, sowie der Bebauungsplan der Aufbaustufe "Bürogebäude Hofer IFA 2/A1", beschlossen vom Stadtsenat der Landeshauptstadt Salzburg am 3. Februar 2025, sind daher als gesetzwidrig aufzuheben. 30

2. Die Verpflichtung der Salzburger Landesregierung zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung erfließt aus Art. 139 Abs. 5 erster Satz B-VG und § 59 Abs. 2 VfGG iVm § 2 Abs. 1 lit. i Salzburger Landes-Verlautbarungsgesetz. 31

3. Diese Entscheidung konnte gemäß § 19 Abs. 4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden. 32

Wien, am 21. September 2026

Die Vizepräsidentin:

Dr. MADNER

Schriftführer:

Dr. SAMONIG