



Raumordnungsrecht und Baurecht

Vorlesung vom
22.04.2010

Mag. Gernot Posch

Raumordnungsrecht

Begriff



- Gestaltung des Staatsraumes
- nach den politischen Zielvorstellungen
- durch staatliche Akte
- hoheitlicher und nichthoheitlicher Natur
- im Sinne wirtschaftlicher, sozialer, kultureller Leitlinien

Raumordnungsrecht Charakterisierung

- Querschnittsmaterie
- verschiedenen Kompetenztatbeständen zuordenbar
- je nach Gesichtspunkt
- daher auch unterschiedliche Gesetzgeber/Vollzugsorgane zuständig
- Final determiniert
- sehr zersplittert

Raumordnungsrecht

Ziele



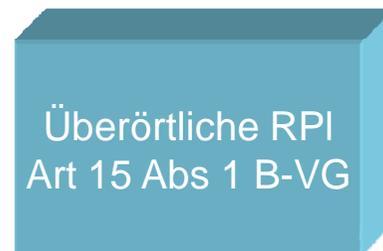
- Gemeinwohl
- Gleichwertige Lebensbedingungen
- Sicherung und Verbesserung der Siedlungsstruktur
- Schutz vor Naturgewalten
- Erhaltung einer lebensfähigen Land- und Forstwirtschaft
- Umweltschutz

Raumordnungsrecht Kompetenz

Bund



Länder



Gemeinde

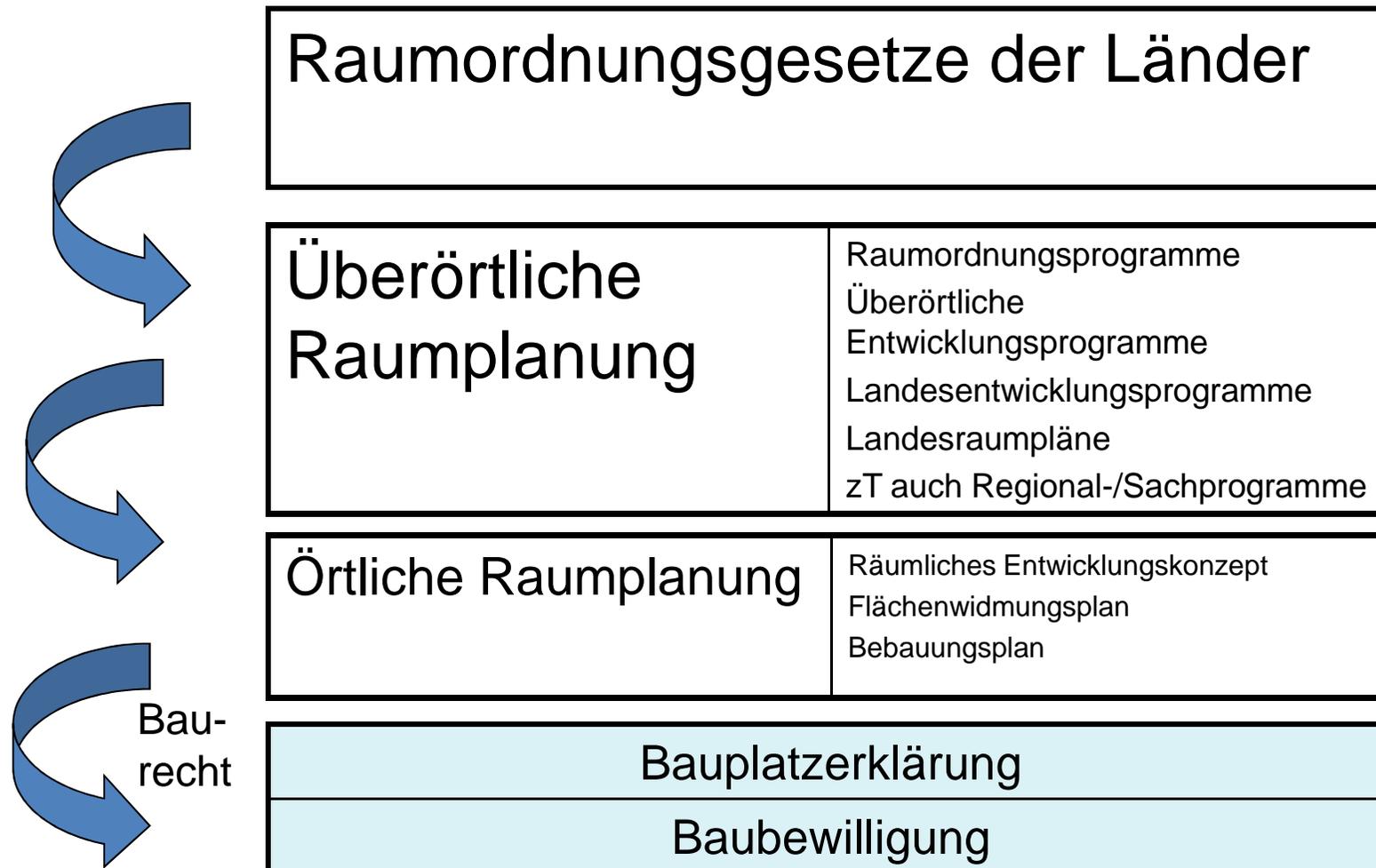


- Berücksichtigungsgebot (Interessenabwägung)
- 15a-Vereinbarungen
- Österreichische Raumordnungskonferenz



Raumordnungsrecht

Hierarchie der Rechtsakte



Raumordnungsrecht Zuständigkeiten

Raumordnungsgesetze der Länder

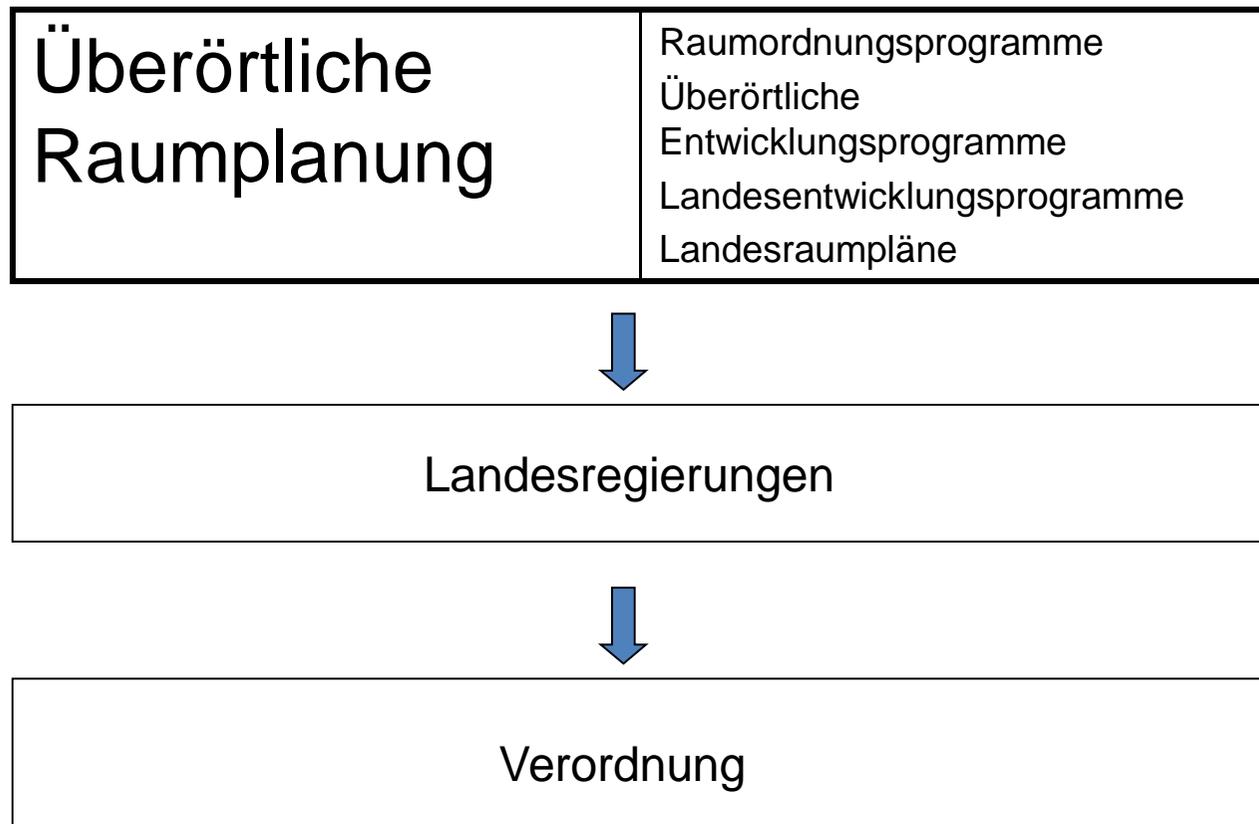


Landtage

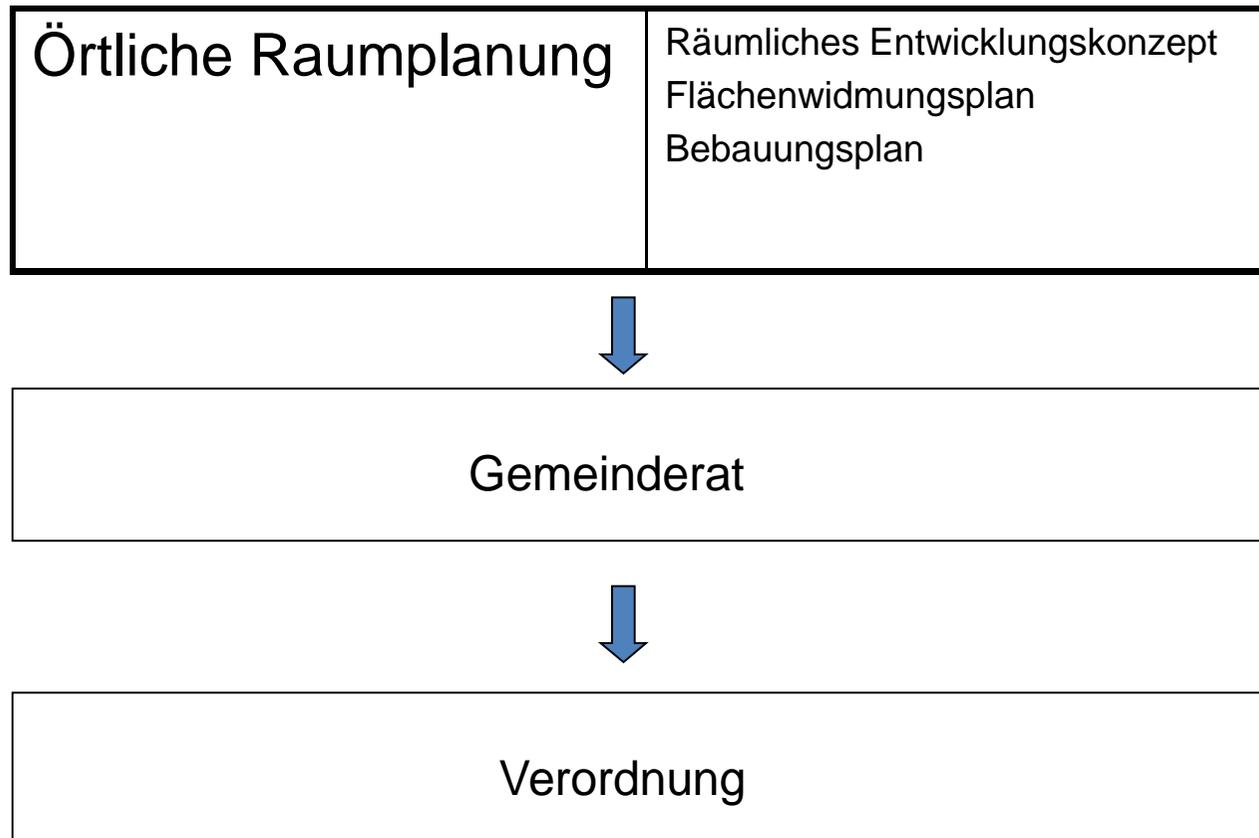


Landesgesetz

Raumordnungsrecht Zuständigkeiten



Raumordnungsrecht Zuständigkeiten



Raumordnungsrecht

Bsp Raumordnungsprogramm I

24. Verordnung der Landesregierung vom 3. Februar 2009, mit der das Raumordnungsprogramm betreffend Freihaltegebiete für die Kleinregion Westliches Mittelgebirge geändert wird

Aufgrund der §§ 7 Abs. 1 lit. a, 9 und 10 Abs. 2, 3 und 4 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006, LGBL Nr. 27, wird verordnet:

Artikel I

Die Verordnung, mit der ein Raumordnungsprogramm betreffend Freihaltegebiete für die Kleinregion Westliches Mittelgebirge erlassen wird, LGBL Nr. 110/1995, zuletzt geändert durch die Verordnung LGBL Nr. 4/2006, wird wie folgt geändert:

Die Anlage zu § 1 Abs. 2 wird in der Weise geändert, dass die in der Anlage zu dieser Verordnung dargestellten Grundflächen, bestehend aus Teilflächen der Grund-

stücke Nr. 997, 1107, 1108, 1111, 1112 und 1113, alle KG Götzens, von der Festlegung als Freihaltegebiete ausgenommen werden.

Artikel II

(1) Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft.

(2) Die Anlage zu dieser Verordnung wird durch Auflegung zur öffentlichen Einsichtnahme bei der Abteilung Raumordnung-Statistik des Amtes der Tiroler Landesregierung während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden verlaublich.

Der Landeshauptmann:
Platter

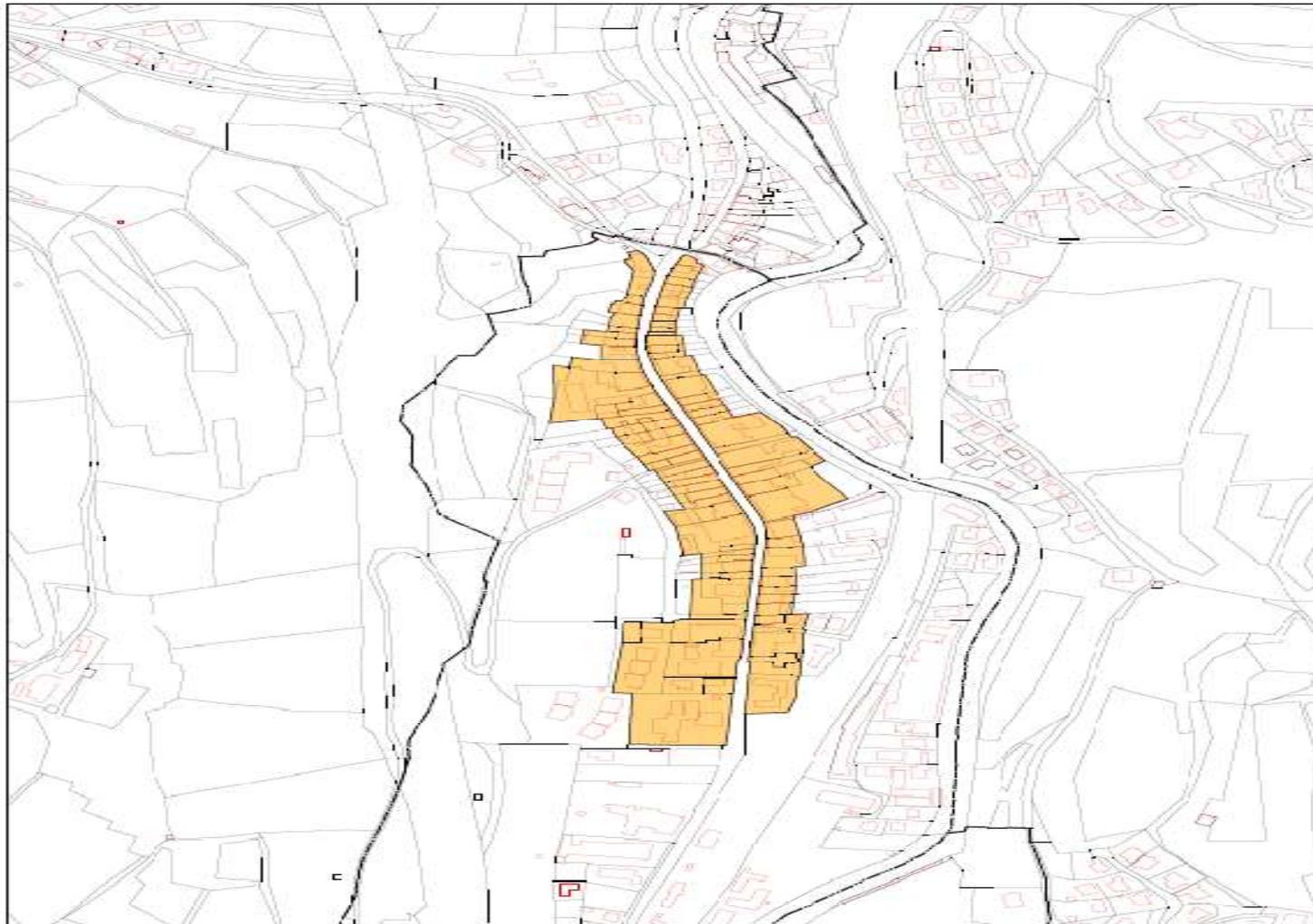
Der Landesamtsdirektor:
Liener

Anlage

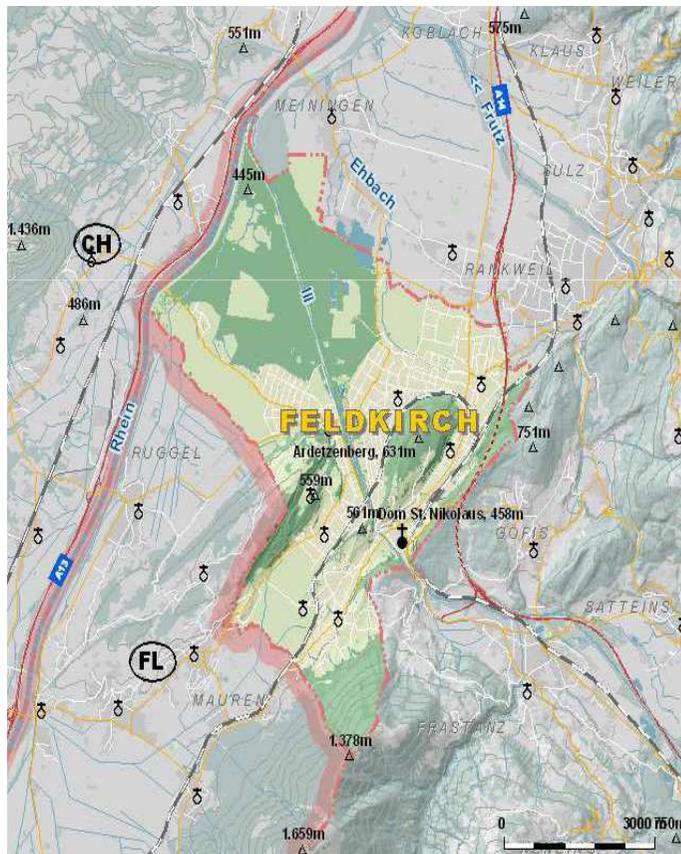
Raumordnungsrecht

Bsp Raumordnungsprogramm II

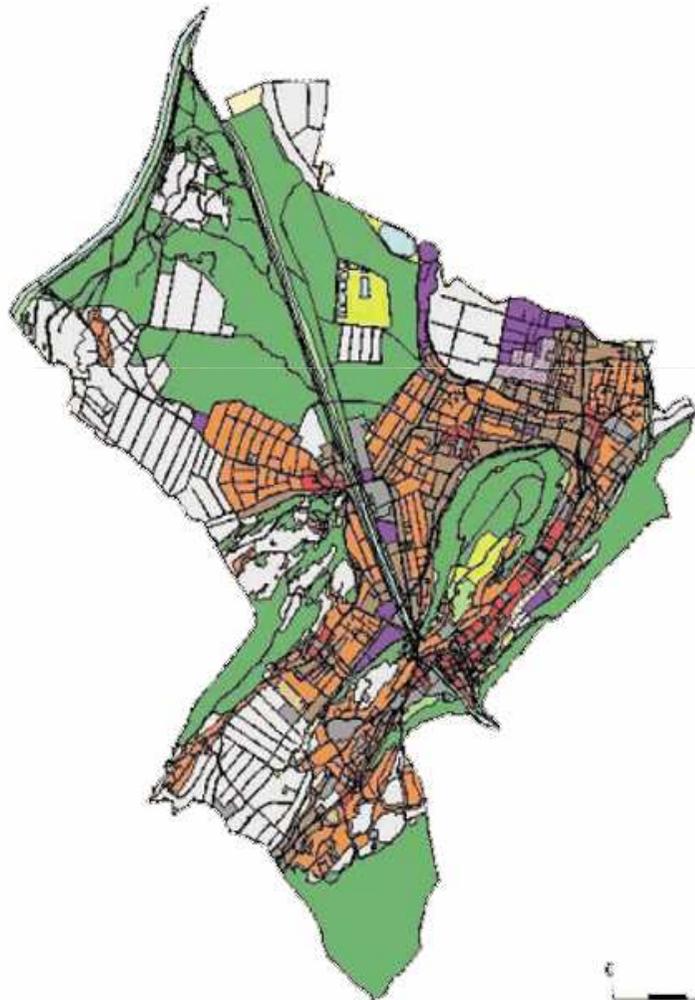
 Kernzone Marktgemeinde Matrei am Brenner



Raumordnungsrecht Flächenwidmungsplan I



Raumordnungsrecht Flächenwidmungsplan II



WIDMUNGEN DER GEMEINDE

BAUFLÄCHEN

- BK** Kerngebiet
- BW** Wohngebiet
- Gst-Nr.** Wohngebiet
- BM** Mischgebiet
- Mischgebiet mit Bauwerken für land- und forstwirtschaftliche Zwecke
- BM₁** Besondere Fläche (z.B. im Wohngebiet), in der auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen
- BM₂** Besondere Fläche (z.B. im Mischgebiet), in der nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen
- BE** Betriebsgebiet Kategorie I
- BE₂** Betriebsgebiet Kategorie II
- BE₃** Einkaufszentren (z.B. im Mischgebiet)

BAUERWARTUNGSFLÄCHEN

- BW** Widmung in Klammer z.B. Wohngebiet

FREIFLÄCHEN

- FL** Landwirtschaftsgebiet
- FS** Sondergebiet
- FF** Freizeitsgebiet

BE ₁	Gesamt 7.919 m ² (§ 15 Abs 1 lit a; max 3.834 m ² -Z 1, 1.495 m ² -Z 2, 2.590 m ² -Z 3)
BE ₂	Gesamt 3.100 m ² (§ 15 Abs 1 lit a; max 600 m ² -Z 1, 1.500 m ² -Z 2, 1.000 m ² -Z 3)
BE ₃	Gesamt 3.300 m ² (§ 15 Abs 1 lit a; max 1.000 m ² -Z 1)
BE ₄	Gesamt 1.100 m ² (§ 15 Abs 1 lit a Z 1)
BE ₅	Gesamt 2.400 m ² (§ 15 Abs 1 lit a; 1.200 m ² -Z 1, 1.200 m ² -Z 3)
BM ₁	Höchstzulässige Verkaufsfläche 600 m ² (§ 15 Abs 1 lit a Z 2)
BM ₂	Gesamt 10.000 m ² (§ 15 Abs 1 lit a Z 1), MÖZ 2



VERKEHRSFLÄCHEN

- LS** Straßen A, S, B, L (Bestand)
- Straßen A, S, B, L (Planung)
- Fußweg, Radweg (Bestand)
- Fußweg, Radweg (Planung)
- Schienebahn, Standseilbahn
- Personenseilbahn
- Sessellift, Schlepplift

VORBEHALTSFLÄCHEN

- BA/BW** Bestand (mit unterlegter Widmung)
- BA/BM** Planung (mit unterlegter Widmung)

AH Altersheim	NW Naturlandsverwaltung
BE Bildungseinrichtung	OE Öffentliche Einrichtung
BH Bach	OG Öffentliche Grün
BS Berufsschule	OV Öffentliche Verwaltung
FE Feuerwehr	PF Pflegeheim
FH Friedhof	PL Polyzentraler Laiehang
GA Gemeindefant	RB Tagungsräume/Bestellen
GE Gemeindefant	SP Sportfläche
GS Gemeindefant	ST Stadtfläche
HO Hochbehälter	SZ Sozialzentrum
HS Hauptschule	TA Tagungszentrum
KO Kindergarten	TG Tagungszentrum
KH Krankenhaus	TS Therapiezentrum
KI Kirche	UW Umkleekabinen
KS Kinderspielfeld	VS Volksschule
LH Lebensmittel	VZ Versammlungszentrum
MS Mittelschule	ZA Zellen
MU Museum	

ERSICHTLICHMACHUNGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

- LS** Straßen A, S, B, L (Bestand)
- Straßen A, S, B, L (Planung)
- Fußweg, Radweg (Bestand)
- Fußweg, Radweg (Planung)
- Schienebahn, Standseilbahn
- Personenseilbahn
- Sessellift, Schlepplift

VERSORGUNGSANLAGEN

- FS** Funk- oder Sendestation
- Hochspannungsfreileitung oder Bahnstromleitung mit allfälligem Baubeschränkungsbereich
- KS** Kraftwerk
- Umspannwerk
- Transformator
- RS** Rohrleitung
- HV** Hochbehälter, Pumpwerk

FLÄCHEN UND ANLAGEN MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

- FS** Forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- NSG** Schutzgebiet § 26 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung
- ND** Naturdenkmal
- W** Gewässer
- WSG** Wasserrechtlich besonders geschütztes Gebiet

GEMEINDEGRENZE

Raumordnungsrecht Bebauungsplan



Raumordnungsrecht

Grundrechte - Eigentum



- Art 5 StGG bzw Art 1 1.ZP EMRK
- Beschränkung oder Enteignung
- Wertänderungen durch Umwidmungen
- Positivplanung (Zwang zur Ausübung der Nutzung)
- VfGH: kein Verstoß gg Art 5 StGG bei entschädigungsloser Umwidmung
- Zunehmend am Gleichheitssatz gemessen
- Entschädigungsfragen = Eingriffe in civil rights
Garantien des Art 6 EMRK anwendbar
daher oft »sukzessive Zuständigkeit«

Raumordnungsrecht

Legalität

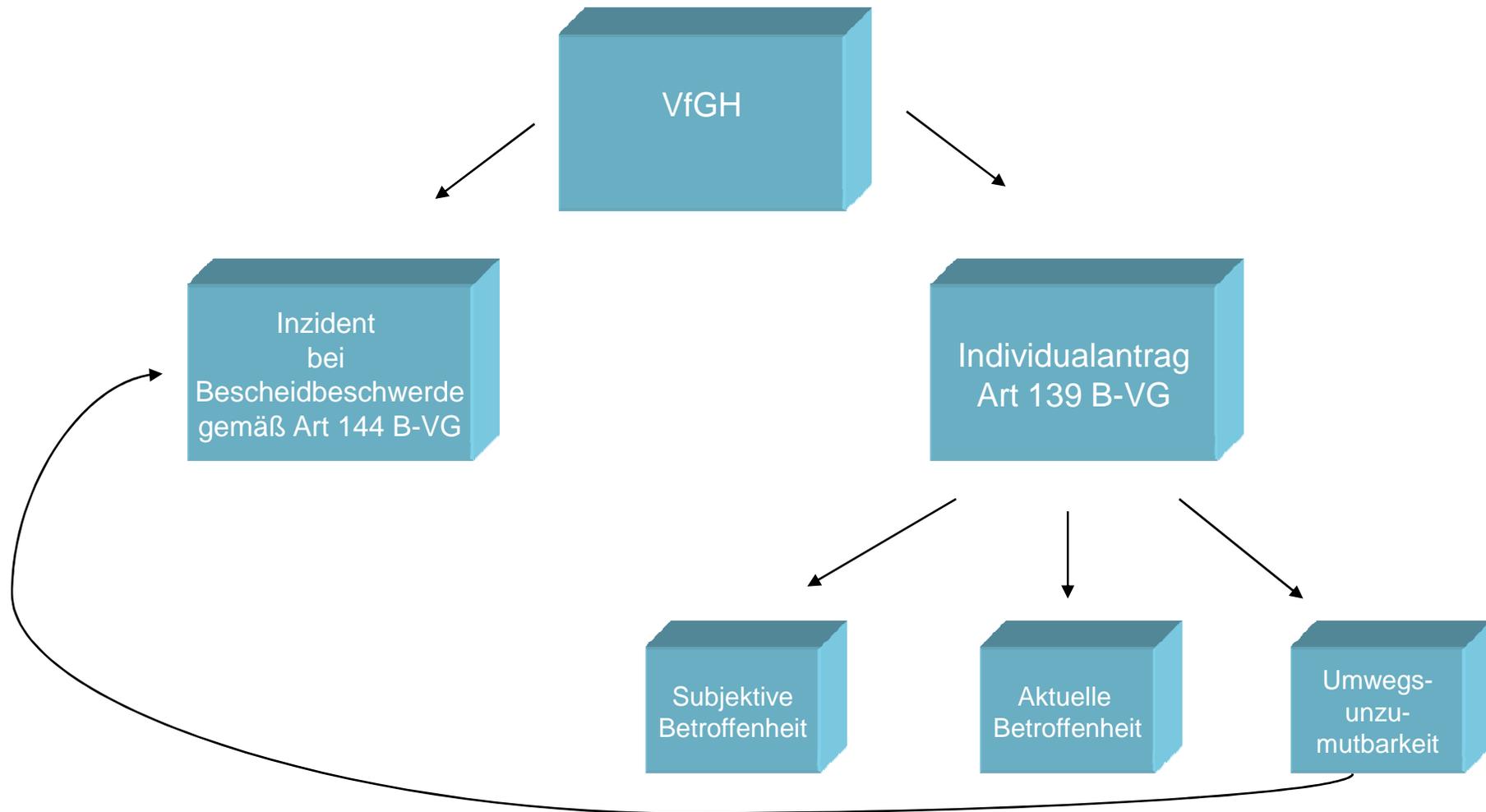


- Höhere Planungsakte relativ unbestimmt iSd Art 18 B-VG
- Wahl der Mittel relativ offen
- Finale Determinierung
- Problem der formalgesetzlichen Delegation
- Differenzierte Anwendung des Legalitätsprinzips
- Legitimation durch (besonderes) Verfahren

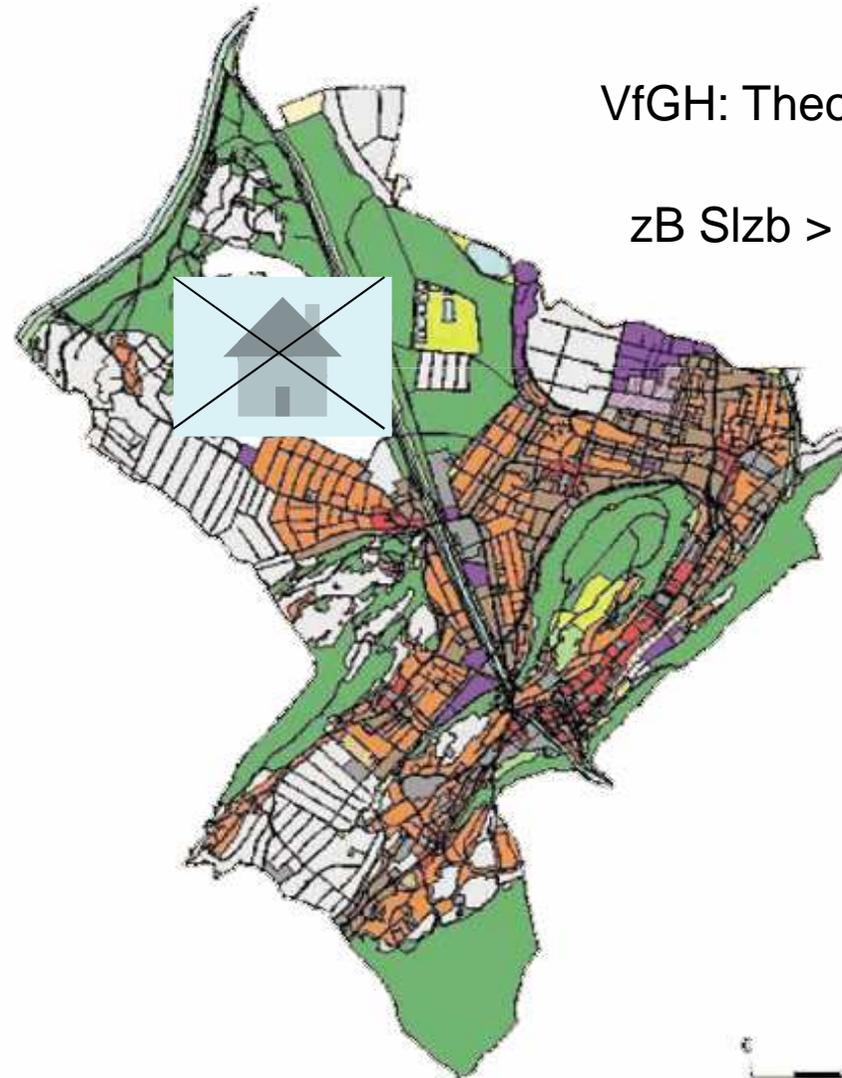
Raumordnungsrecht Verfahren

- Verdichtete Einbindung von Betroffenen
- Rechte zur Stellungnahme
- Kundmachung von Planänderungsabsichten
- Äußerungsrechte bezüglich Planungsinteressen
- Beschluss eines Planentwurfs
- Auflegung des Entwurfs
- Umweltprüfungen
- Änderung von V an erschwerte Bedingungen geknüpft (Wesentlichkeit, öffentliche Interessen)
- Prüfungs- und Zustimmungsrechte der LReg (FIWpl)

Raumordnungsrecht Rechtsschutz



Raumordnungsrecht Aufhebung eines FWP



VfGH: Theorie vom weißen Fleck

zB Slzb > Bausperre

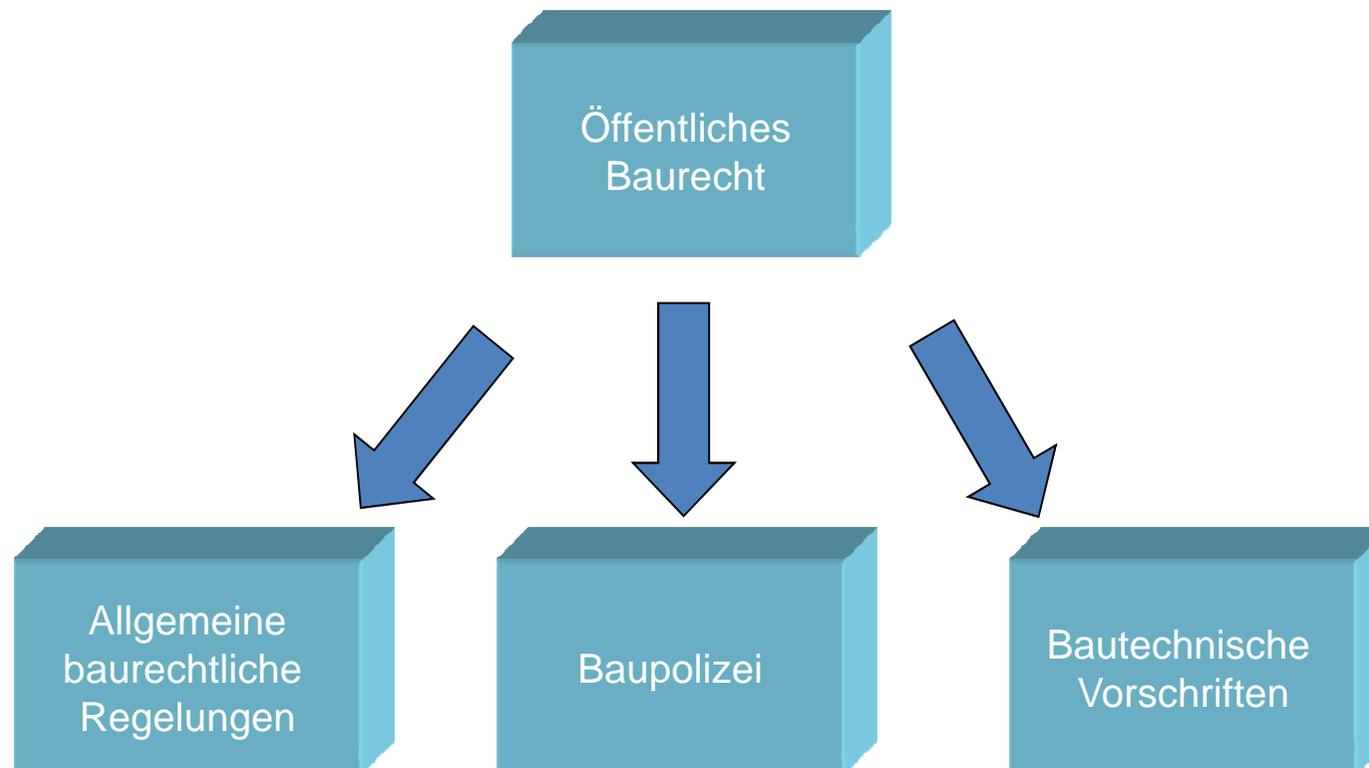
Raumordnungsrecht

Nichthoheitliche Raumplanung



- Anhand von privatrechtlichen Instrumenten
- Akte der Privatwirtschaftsverwaltung
 - Förderungswesen
 - Vertragsraumwesen
 - Privatrechtliche Absprachen zwischen Gemeinden, informelle Vereinbarungen (ÖROK)

Baurecht Begriff



Baurecht

Charakterisierung/Ziele



- Einschränkung der privatrechtlichen Freiheit auf eigenem Grund zu bauen
- zur Wahrung öffentlicher Interessen
- zB Emissionsschutz, Lärmschutz, Umweltschutz, Ortsbildschutz
- Sicherung der Qualität der Wohnverhältnisse

Baurecht Grundrechte



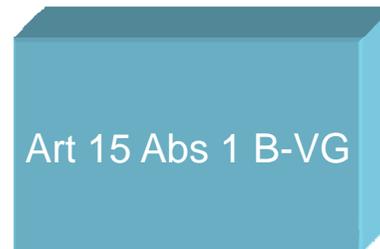
- Va Eigentumsrecht betroffen
- Beschränkt durch Bewilligungspflichten
- zT Enteignungsmöglichkeiten vorgesehen
 - Anliegerleistungen:
Abtretung von Grundteilen für Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen
 - Abtretung von Ergänzungsflächen, Anbringung von öffentlicher Einrichtungen
- Gleichheitssatz
- Art 6 EMRK (Entschädigung)

Baurecht Kompetenz

Bund



Länder

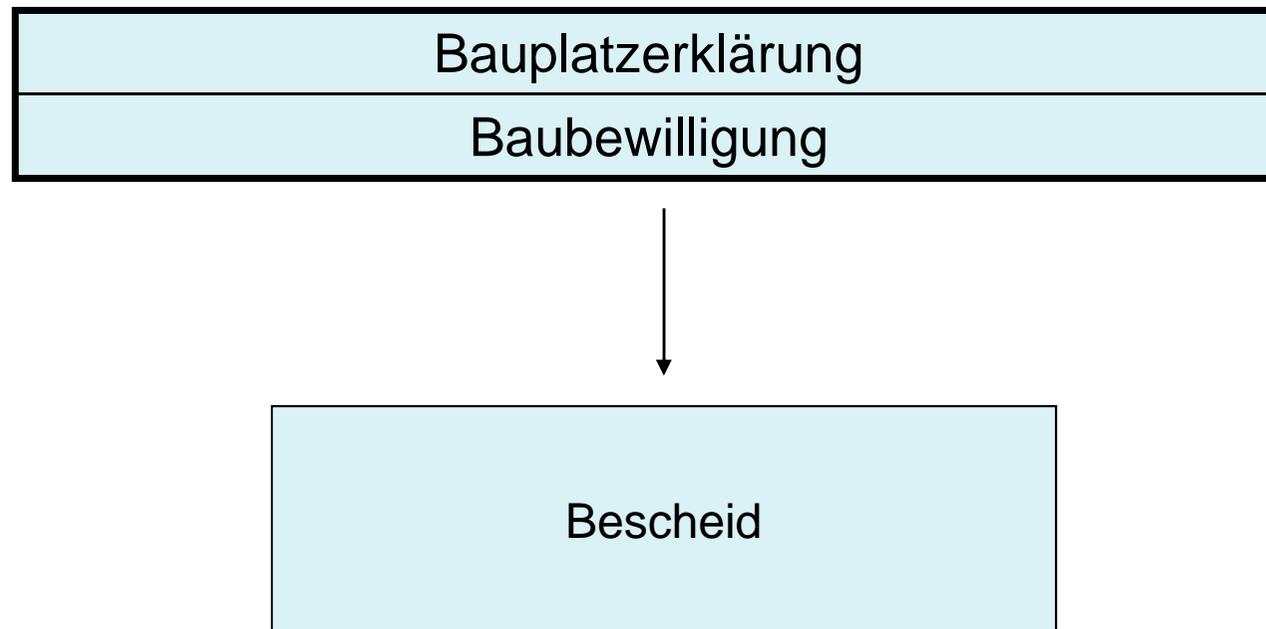


Gemeinde



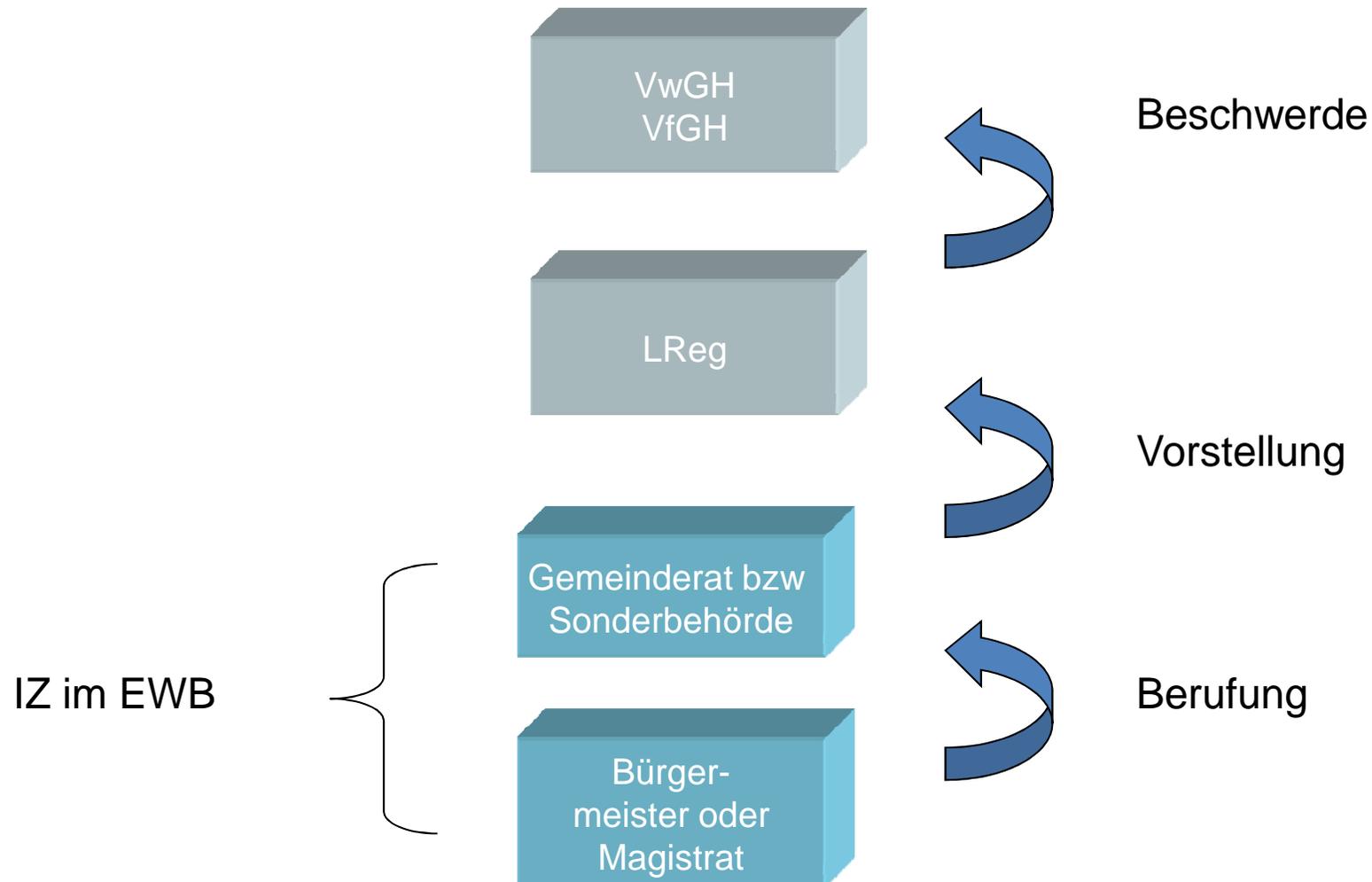
Baurecht

Heirarchie der Rechtsakte



Baurecht

Zuständigkeit/Rechtsschutz



Baurecht

Bauplatzerklärung



- Dinglicher Bescheid
 - Auf Grundfläche ist die Errichtung eines Gebäudes zulässig
- IdR dem Baubewilligungsverfahren vorgeschaltet
- zT in Baubewilligungsbescheid (zB NÖ)
- Wegfall der Bauplatzeigenschaft zT durch Bausperre, Zeitablauf, Invalidation
- Keine Erteilung wenn in Widerspruch zu Bebauungsplan oder FIWPI

Baurecht Baubewilligung



- Dinglicher Bescheid
 - Recht Bau auszuführen
- Rechtsanspruch sofern kein Versagungsgrund vorliegt
- Erlischt sofern nicht Baubeginn innerhalb von bestimmter Frist

Baurecht

Arten von Bauvorhaben

Bewilligungs- pflicht

- Neu-, Zu-, Umbauten
- Wesentliche Änderungen des Verwendungszwecks

Anzeigepflicht

- Bewilligt sofern Behörde nicht binnen Frist untersagt
- keine Einwendungen der Nachbarn
- Befugter Bauführer
- Einhaltung baurechtlicher Bestimmungen

Mitteilungs- pflicht

- Lediglich Informierung der Behörde
- Allfällige Verstöße geahndet nach baupolizeilichen oder verwaltungsstrafrechtlichen Mitteln

Freie Bauvorhaben

- Gewisse nicht sehr eingreifende Maßnahmen
- Oft demonstrative Aufzählung
- zB Innenausbau, Solaranlagen,...

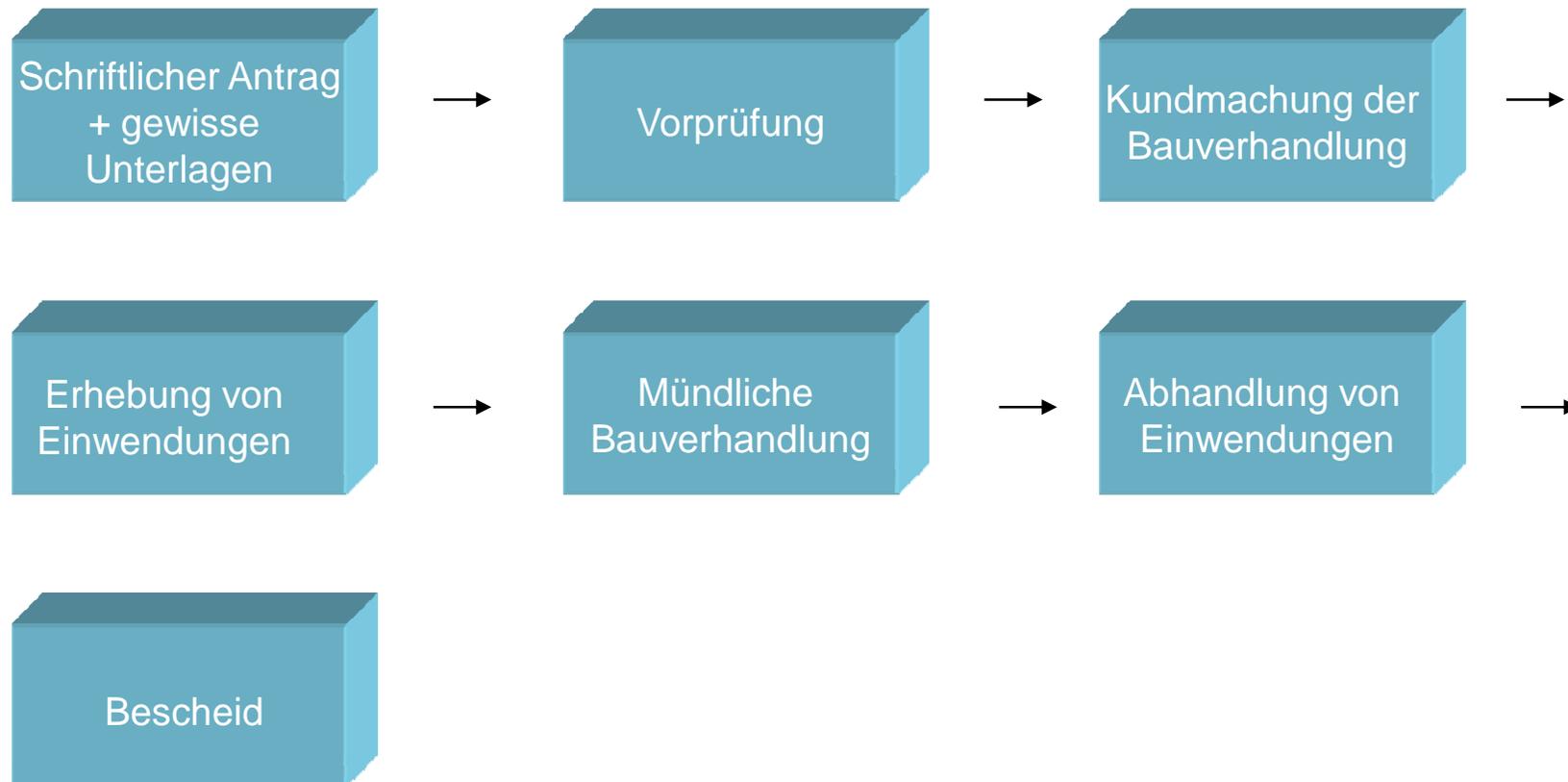
Vereinfachte Bewilligung Va keine BV



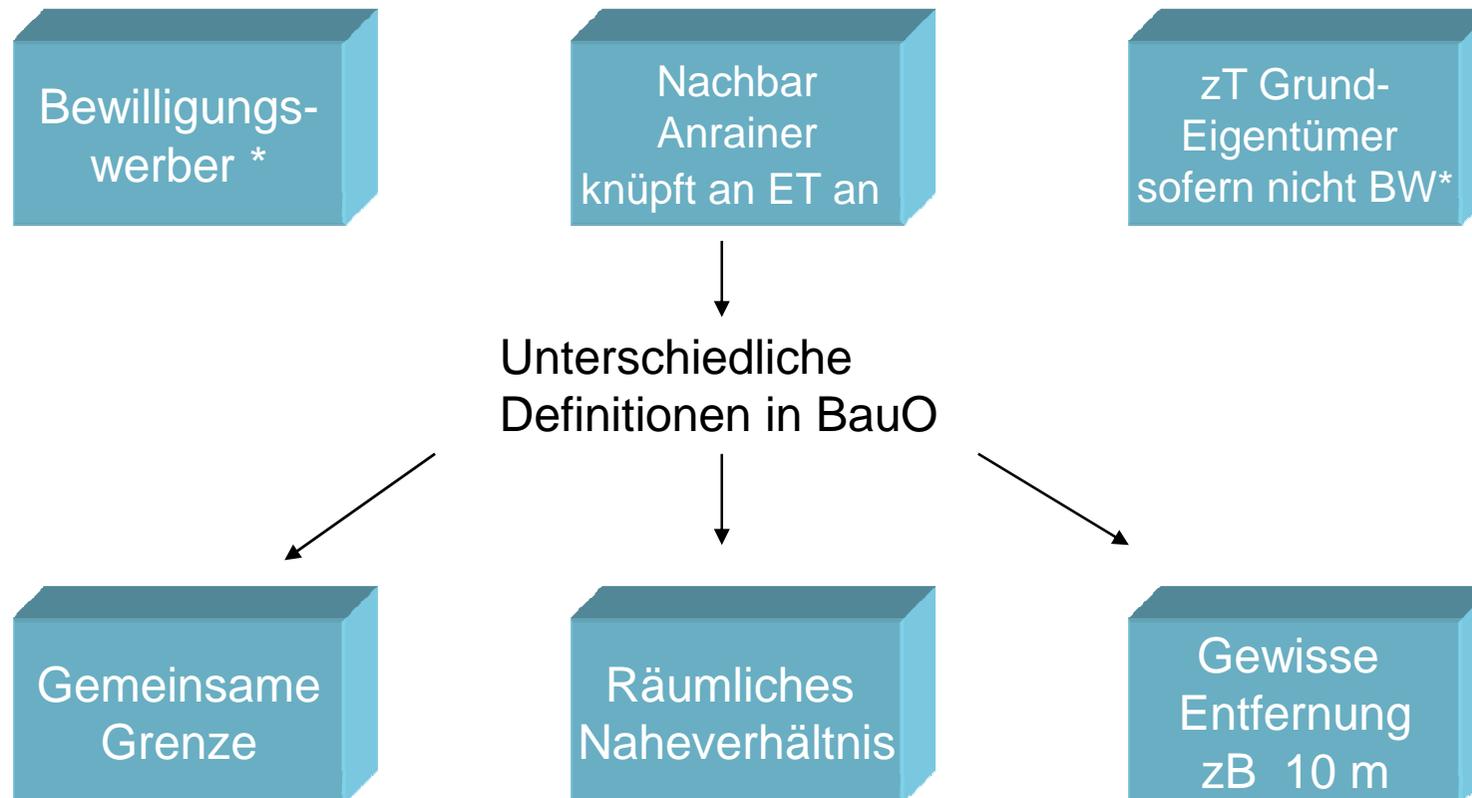
Unterschied:
Bewilligungsverfahren endet auch bei positiver Erledigung in Bescheid (zumindest fiktiv)

- Anlage
 - Bautechnische Kenntnisse zur Errichtung
 - Mit Boden in gewisse Verbindung gebracht
 - Die öffentlichen Interessen zu berühren geeignet
- Auch Hütten, Mauern, Zäune, Handymast,...
- BauO orientieren sich im Großen und Ganzen daran (siehe Begriffsbestimmungen)

Baurecht Bewilligungsverfahren

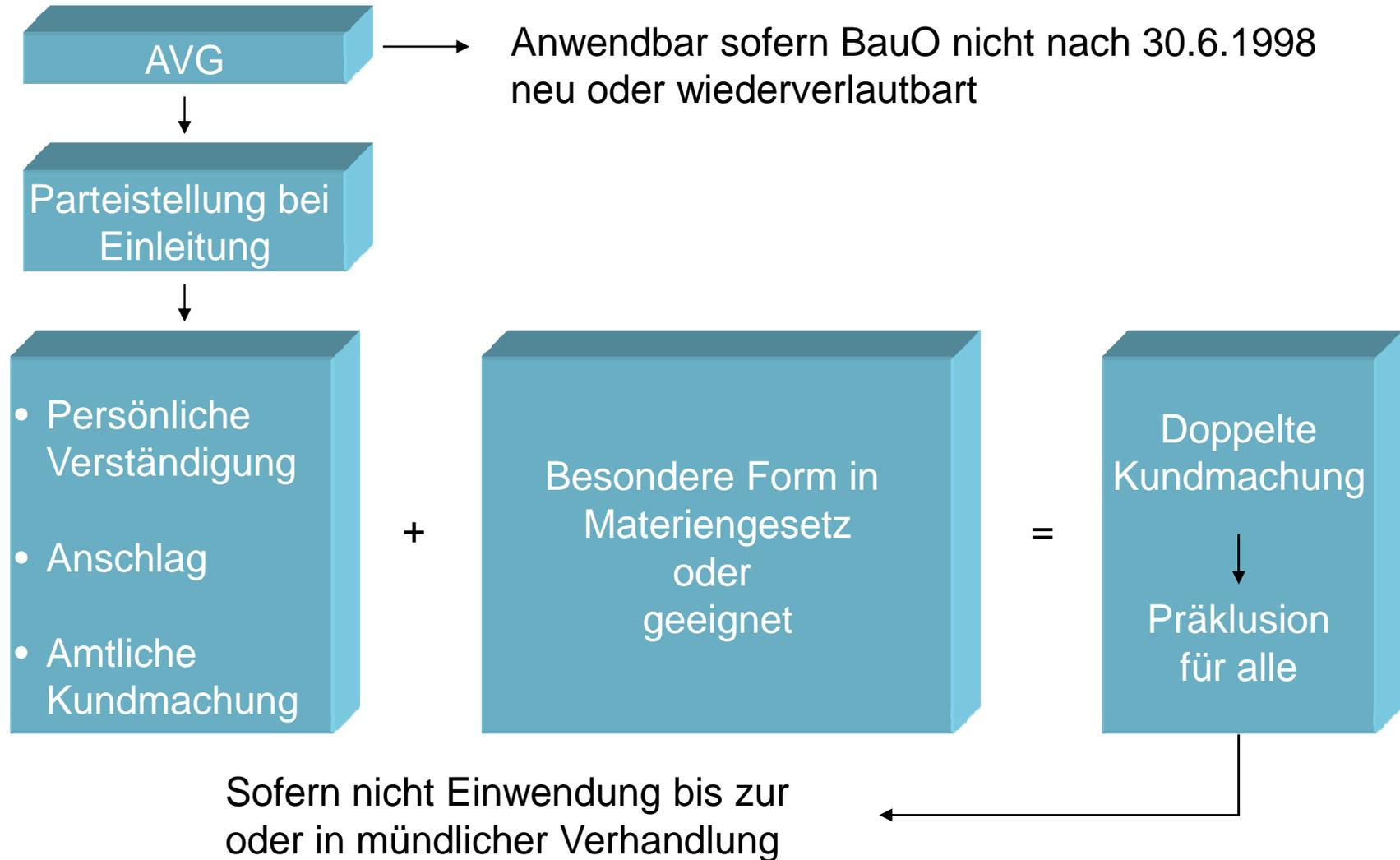


Parteien des Bewilligungsverfahrens



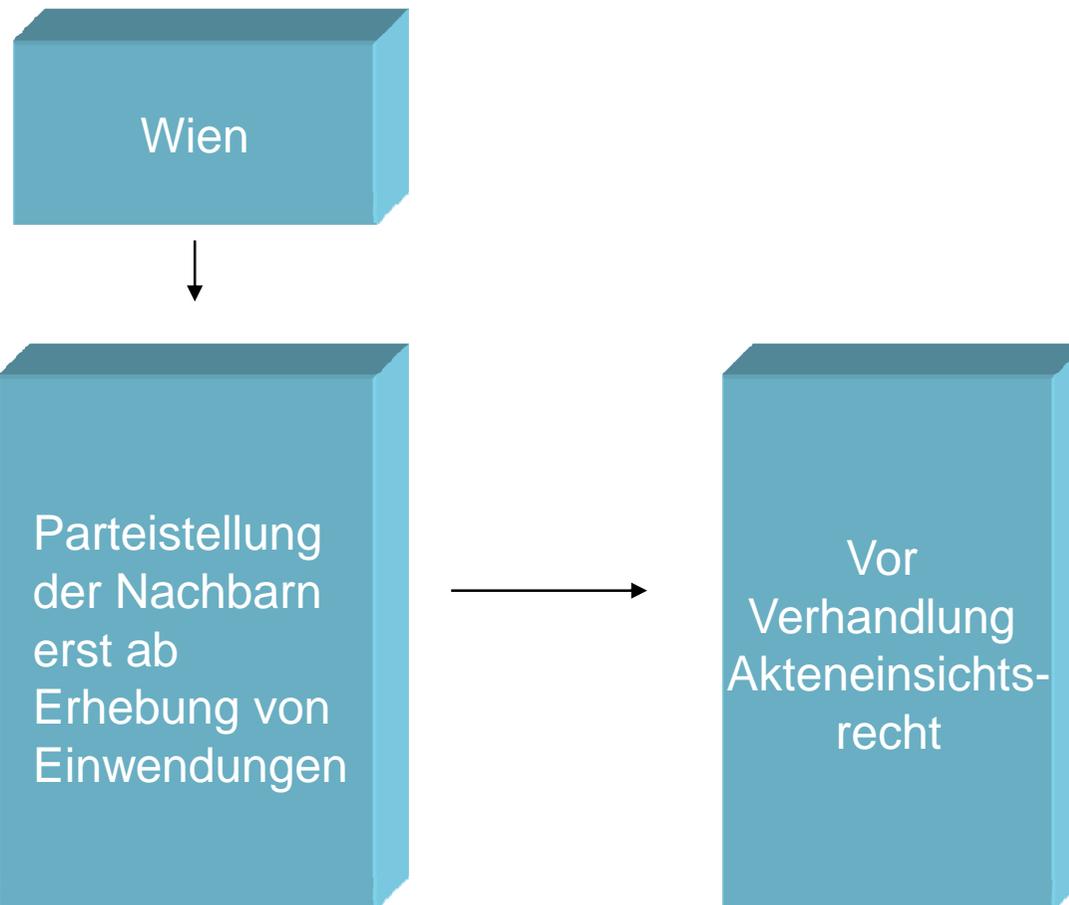
Baurecht

Präklusion der Parteistellung



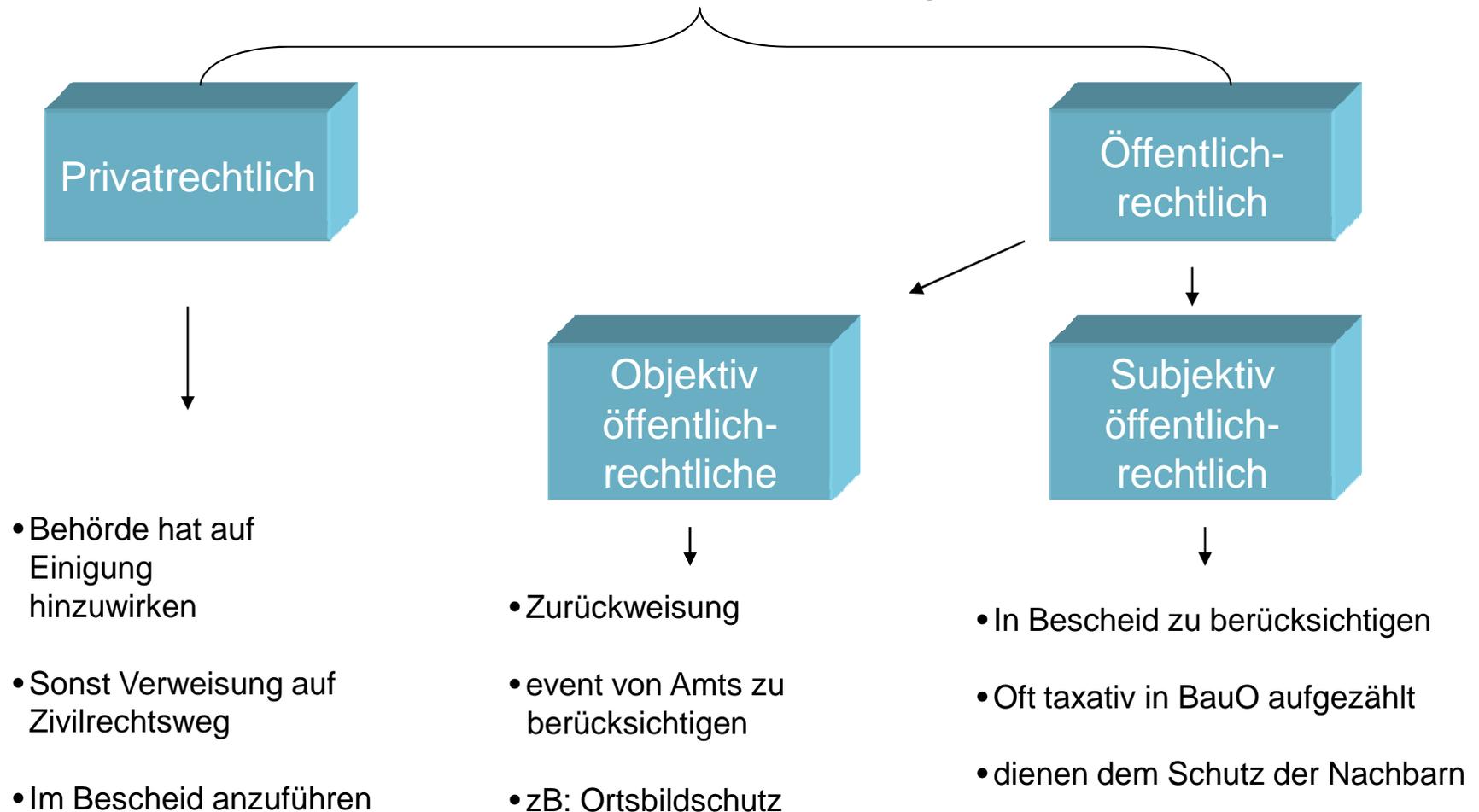
Baurecht

Parteistellung/Präklusion Bsp Wien



Baurecht Einwendungen

Prozessuales Mittel zur Durchsetzung von Rechten



Nachträgliche Einwendungen - AVG

Verhinderter
Nachbar



- Unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis
- Kein Verschulden oder minderes Versehen
- Binnen 2 Wo bzw bis zur rechtskräftigen Entscheidung

Übergangener
Nachbar



Zeitlich unbegrenzt

VwGH

- Zustellung des B und Berufung
- Sofortige Berufung im Mehrparteienverfahren
- Bescheidmäßige Feststellung der Parteistellung

- VfGH (zT auch in Bestimmungen der BauO)
 - Zweck: Schutz der Qualität der Wohnverhältnisse
 - Auch ET einer Anlage hat Parteistellung
 - kann somit Einwendungen erheben bezüglich seiner zulässigen Emissionen
 - Wegen zukünftiger Auflagen zB der Gewerbebehörde
- VwGH ist entgegengesetzter Ansicht

- Beginn zT mit Rechtskraft des Bescheides zT nach Ablauf gewisser Fristen
- Bestellung eines Bauführers (GewO oder Ziviltechniker)
- Obliegt Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und des Bescheides
- Behörde obliegt Bauaufsicht (kann zB Baustopp verhängen)

Baurecht

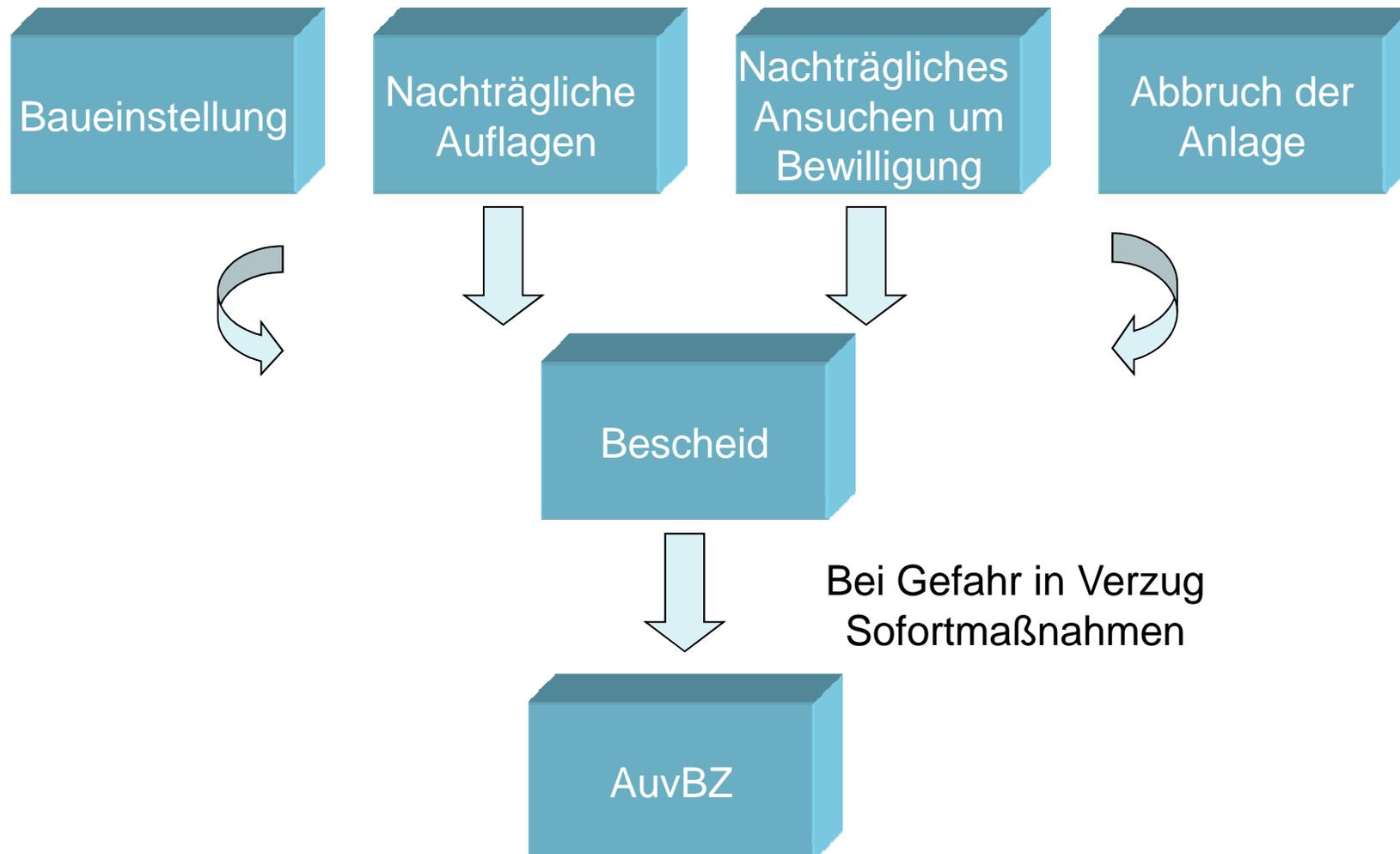
Benützungsbewilligung



- Kollaudierung (Prüfung durch Behörde ob bescheidgemäß errichtet)
- Mit Bescheid erteilt
- zT genügt Fertigstellungsanzeige an Behörde
- zT erst nachträgliche Überprüfung

- Örtliche Verwaltungspolizei
- Im EWB zu besorgen (Art 118 Abs 3 Z 9)
- Abwehr von mit dem Baurecht typischerweise verbundenen Gefahren (BauP im materiellen Sinn)
- Va Konsenswidrigkeit von Bauwerken
- Zutrittsrechte, Auskunftsrechte

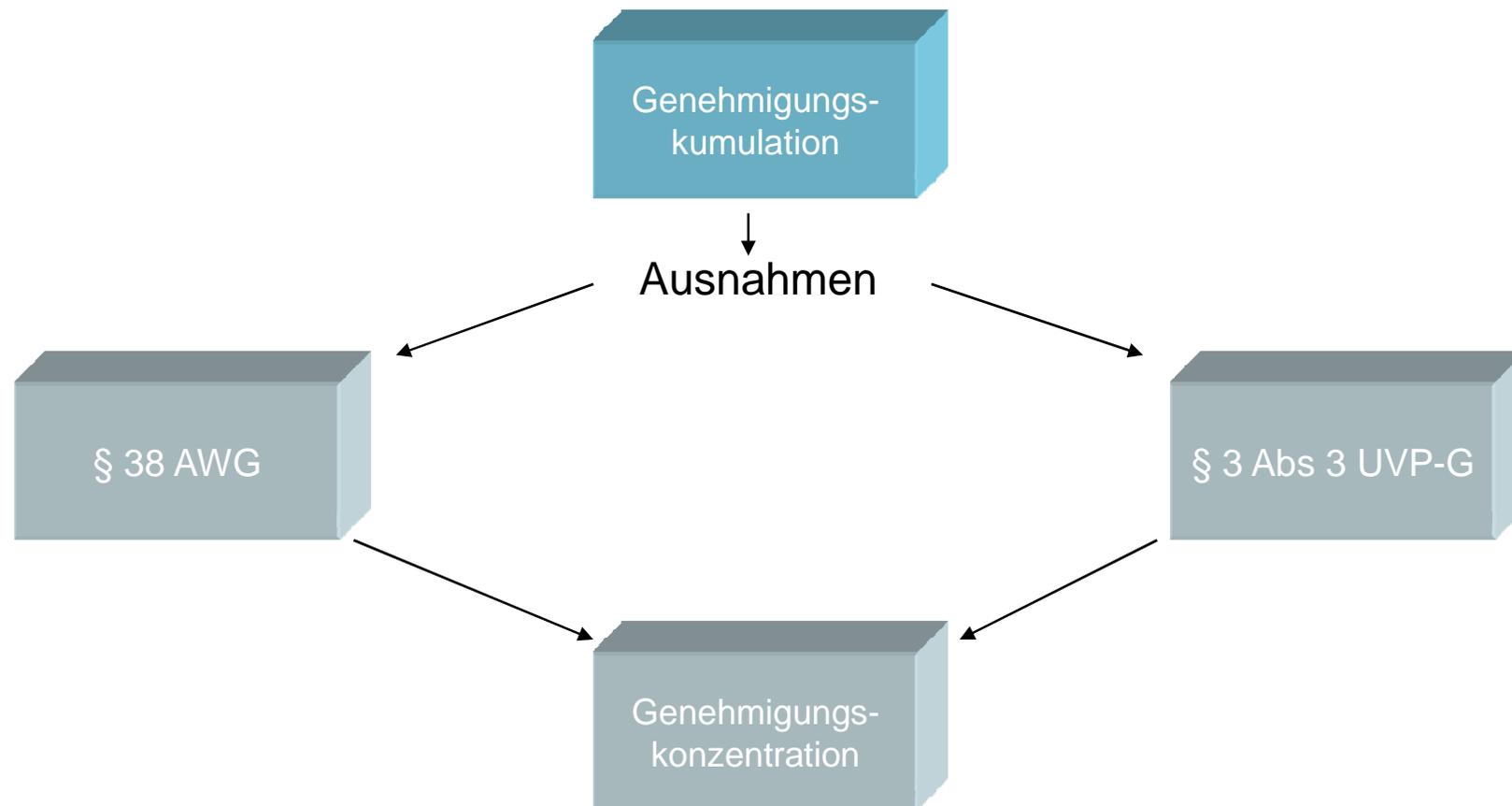
Baurecht Baupolizei - Maßnahmen



- Sicherheit
- Festigkeit
- Brandschutz
- Sind zT in eigenen BautechnikG normiert
- zT auch die Optik der Bauten betreffend
- Baustoffe (BauprodukteG in Umsetzung der Bauprodukte-RL)

Baurecht

Genehmigungskumulation



Baurecht Strafbestimmungen



- Zahlreiche Verwaltungsstrafbestimmungen
- Va die konsenswidrige Bauführung betreffend
- Verstöße gegen Auflagen
- Nicht im EWB zu vollziehen
- Entweder von den BVB/UVS oder im übertragenen Wirkungsbereich der Gemeinde

Quellen:

- Donner, Planungskonflikte zwischen den Gebietskörperschaften (2008)
 - Gamper (Hrsg), Interkommunale Zusammenarbeit und überörtliche Raumplanung (2007)
 - Lienbacher, Raumordnungsrecht, in Bachmann, Besonderes Verwaltungsrecht⁷ (2008)
 - Strejcek/Klingenbrunner, Raumordnungsrecht, Unveröffentlichtes Skript
 - Wessely, Örtliche Raumplanung als Instrument des Umweltschutzes, in N. Raschauer/Wessely, Handbuch Umweltrecht (2006)
-
- 
- Jahndel, Baurecht, in Bachmann, Besonderes Verwaltungsrecht⁷ (2008)
 - Pabel, Die Rechtsstellung der Nachbarn im Bauverfahren, RFG 2006/7
 - Pabel, Verfassungsrechtliche Anforderungen an die Regelung der Parteistellung im Bauverfahren, RFG 2005/58
 - Raschauer/Wessely, Besonderes Verwaltungsrecht⁴ (2001)
 - Rath-Kathrein/Weber, Besonderes Verwaltungsrecht⁵ (2006)
 - Strejcek/Klingenbrunner, Baurecht, Unveröffentlichtes Skript
 - Walter/Mayer, Verwaltungsverfahrensrecht⁸ (2003)