

Zur rechtlichen Umsetzung eines quantitativen Bodenschutzes

Univ Prof. Dr. Dragana Damjanovic, LLM (Berkeley)
Univ. Ass. Dr. Paul Hahnenkamp



Technische Universität Wien
Institut für Raumplanung
Rechtswissenschaften
raum recht



Foto: Stockphoto

Rechtliche Verankerung eines quantitativen Bodenschutzziels (zB 2,5 ha/t)

- ...alleine reicht nicht aus, es braucht freilich auch **Maßnahmen zur Implementation**
- **Bundesweites Ziel** (das Vorgehen der Bundesländer koordinieren soll)
 - **Art 15a Vereinbarung** => *Bodenstrategie*
 - Bundesgesetz auf Grundlage einer **Kompetenzdeckungsklausel**

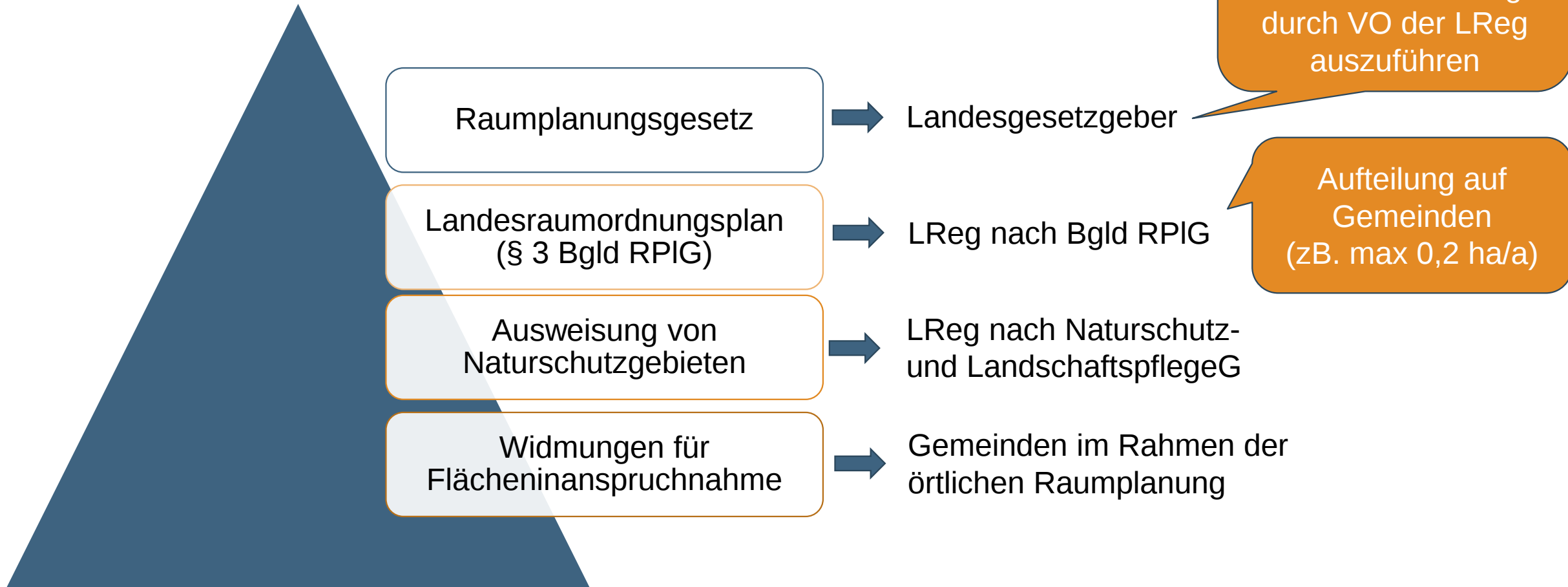
- - 2, 5 ha/t
 - Neuwidmung
 - Inanspruchnahme
 - Versiegelung
- Inanspruchnahme für alle Zwecke? **Ausnahmen?**
(zB für klimaschutzrelevante Flächeninanspruchnahme)
- **Aufteilung** auf die Bundesländer (zB. Bgld 39 ha/a)

Definition

Anwendungs-
bereich

Koordination

Umsetzung durch Bundesländer (Bsp Bgld)



Mengenmäßige Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden

- Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde ist nicht verletzt
 - da mengenmäßige Begrenzung der Flächeninanspruchnahme im überörtlichen Interesse liegt
 - der absolut geschützte Wesensgehalt der Selbstverwaltung nicht betroffen wäre (=> denn eigenverantwortliche Planungsentscheidung ist noch möglich)
 - Va wenn man mengenmäßige Begrenzung mit Instrumentarium des Flächenzertifikatehandels verknüpfen würde

ALLERDINGS:

- Was gilt bei Baulandüberhang?
(etwa 60.000 ha bundesweit)

Umsetzung durch Gemeinde?

- Bei zB 3ha Baulandüberhang und einem Zielwert von 0,2 ha/a wäre das Kontingent der Gemeinde für 15 Jahre „aufgebraucht“
 - 15 Jahre keine Neuwidmungen
 - Nach derzeitiger Rechtslage im Grunde kaum Steuerungsinstrumente hinsichtlich der Bebauung (ob/wann) der 3 ha Baulandüberhang



Rückwidmung



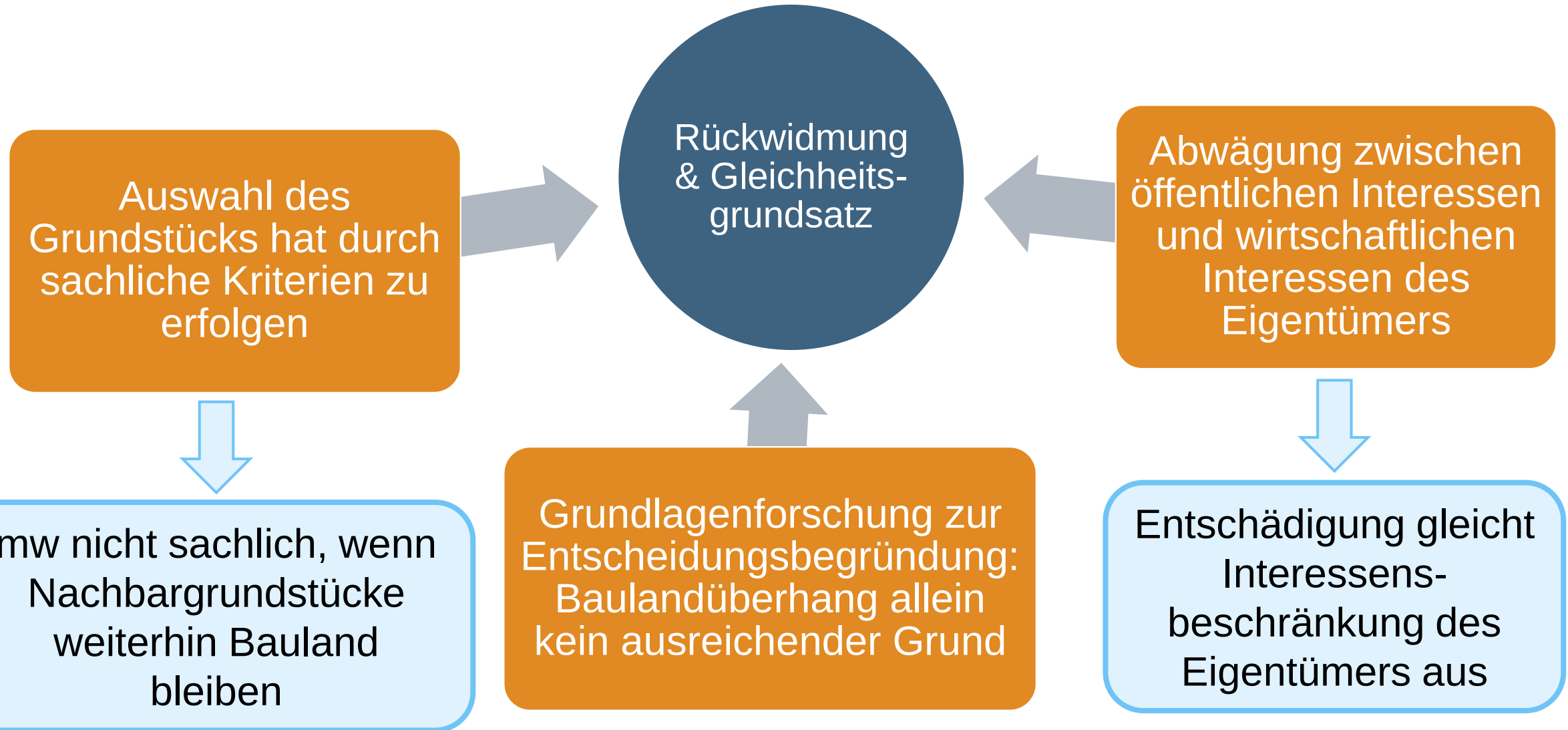
Umwidmung in Bauland-
Aufschließungsgebiet



Bausperren/
Bauplatzerklärungen

Mögliche Steuerungsinstrumente?

Rückwidmungen – verfassungsrechtliche Erfordernisse



Rückwidmungen – verfassungsrechtliche Erfordernisse

Rückwidmung ist aber oftmals aus sachlichen Gründen zulässig, wenn etwa...

- Infrastrukturanschluss bei vorliegendem Grundstück besonders aufwendig wäre (VfSlg 16.201/2001)
- raumordnungsgesetzliche Pflichten zur Rückwidmung bestehen
 - gesetzliche Pflicht zur Revision von Baulandüberhang (VfSlg 16.201/2001)
 - verpflichtende quantitative Vorgaben zur Flächeninanspruchnahme in Zukunft?
 - Anpassung der Flächenwidmung an tatsächliche Gegebenheiten oder durch Änderung des örtlichen Raumordnungskonzepts (VfSlg 20.429/2020, 20.223/2017)
- besondere örtliche Interessen bestehen
 - Erhaltung landwirtschaftlich nutzbarer Fläche (VfGH E 3294/2018)
- Entschädigung nicht immer notwendig

Rückwidmungen als Instrument zur Umsetzung quantitativer Bodenschutzziele

Rückwidmungen geeignet

- bei Baulandüberhang am Ortsrand, um Bebauung nach Grundsätzen der Innenentwicklung zu planen
 - am besten verankert in ROG oder VO
- in Gefahrenzonen
- vgl § 25 Abs 2 NÖ ROG

Rückwidmungen nicht geeignet in infrastrukturell gut angebundenen Lagen

- Grundlagenforschung legt Bebauung nahe
- dort soll auch verdichtet werden!
- Auswahl möglicherweise unsachlich
- Entschädigung?
 - ergibt sich aus Gleichheitsgrundsatz
 - mit längeren Befristungen vermeidbar

Fazit: Rückwidmung läuft rechtlich und aus Planungseffizienz dann ins Leere, wenn unbebaute Grundstücke sich eigentlich ideal zur Bebauung eignen; insb in Gemeinden mit viel Baulandüberhang und wenig zentralen Grünland

Weitere Instrumente zur Umsetzung quantitativer Bodenschutzziele

- Umwidmung innerhalb derselben Widmungskategorie
 - § 16 Abs 4 NÖ ROG: Bauland zu Bauland-Aufschließungszone: Bebauung erst nach Erfüllung bestimmter Voraussetzungen möglich
 - § 52a Tiroler ROG: Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau
- finanzielle & steuerliche Pflichten bei unbebauten Grundstücken
- weitergehende Positivplanung: Überführung in öffentliche/gemeinnützige Bauführung
 - Enteignung – konkreter Bedarf?
 - Entschädigung?
 - Modifikation des eigentumsgrundrechtlichen Schutzes von Grund und Boden?