

BEGUTACHTUNG der geplanten Novelle des § 33 Abs 7 TROG im Auftrag der Wirtschaftskammer Tirol

Bearbeiter: Dr. Johannes Augustin

Datum: 23.11.2024

Gutachten zur geplanten Novellierung des § 33 Abs 7 TROG 2022

F:\ADVOKAT\DATEN\WWW\VO\WA BRIEF.RTF /JA/JA/JA

1 Sachverhalt

Die Tiroler Landesregierung hat einen Gesetzesentwurf zum Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 zur Begutachtung aufgelegt, mit welchem aus Anlass des mit dem Bundesverfassungsgesetz BGBl I 89/2024 eingefügten Art 15 Abs 5 B-VG, der die Länder ausdrücklich dazu ermächtigt, in Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung das Zustandekommen eines zivilrechtlichen Vertrages als eine Voraussetzung für hoheitliches Handeln vorzusehen, auch „die bestehenden Regelungen über den Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen einer umfassenden Überarbeitung“¹ unterzogen werden sollen. Insbesondere sollen im Rahmen des neu gefassten § 33 Abs 5 TROG 2022 „die zulässigen Inhalte von Raumordnungsverträgen deutlich ausgeweitet werden, und zwar sowohl hinsichtlich der Pflichten des Grundeigentümers als auch der möglichen Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten der Gemeinden“.²

Konkret soll es im Rahmen von Raumordnungsverträgen gemäß dem neuen § 33 Abs 5 in Zukunft möglich sein, folgende Regeln zu definieren:

- „a) die Festlegung einer Obergrenze für die Höhe zulässiger Verkaufspreise, bei Wohnbauten unter Bedachtnahme auf § 6 Abs. 1 lit. a des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991,
- b) die Einräumung von Vergabe- und Zustimmungsrechten zugunsten der Gemeinde,
- c) die Einräumung von Vorkaufsrechten und Optionen zugunsten
 1. der Gemeinde oder des Tiroler Bodenfonds sowie
 2. für Zwecke des geförderten Wohnbaus und der Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen im Sinn des § 7 Abs. 3 Z 4 WGG zugunsten der als ge-

¹ So die zur geplanten Novelle mitaufgelegten Erläuternden Bemerkungen, Fassung vom 23.10.2024, VD-885/1494-2024, S. 6, in weiterer Folge kurz „EB“.

² EB S. 7.

*meinnützig anerkannten Bauvereinigungen, jeweils unter Bedachtnahme auf § 6 Abs. 1 lit. a des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 und unter sinnge-
mäßiger Anwendung von Abs. 4 zweiter und dritter Satz,*

d) die Festlegung einer Mindestarbeitsplatzdichte bei betrieblichen Nutzungen,

e) die Festlegung einer Obergrenze für die Höhe zulässiger Mietzinse oder

f) die Verpflichtung zur Begründung von Hauptwohnsitzen.“

Der bisherige § 33 Abs 5, dessen letzter Halbsatz (*„und nur nach Maßgabe des Abs. 6 mit ihrem Abschluss verknüpft werden [dürfen]“*) bislang im Sinne der Judikatur des VfGH ein Koppelungsverbot (VfGH 13.10.1999, V29/99 = VfSlg 15.625/1999) statuierte, soll in Hinkunft lauten wie folgt:

„Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes dürfen nicht ausschließlich vom Abschluss von Verträgen nach Abs. 2 abhängig gemacht werden, sind jedoch bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Abs. 8 erster Satz nur bei Abschluss solcher Verträge zulässig.“

Der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder sowie der Fachgruppe / Landesinnung Bau in der Wirtschaftskammer Tirol wurden bereits in den vergangenen Jahren häufig Fälle berichtet, in denen Gemeinden entweder trotz vorhandener Baulandwidmung und im Örtlichen Raumordnungskonzept ausgewiesener Bebauungsplanpflicht gemäß § 31b Abs 1 TROG 2022 keine Bebauungspläne erließen, wodurch ein faktisches Bauverbot bewirkt wurde oder aber eine Bebauungsplanerlassung daran knüpften, dass zuvor ein Raumordnungsvertrag iSd § 33 TROG 2022 abgeschlossen wurde, in welchem Gemeinden etwa ein Vergabericht auf eine bestimmte Anzahl von vergünstigt vom Bauträger zu errichtender Wohneinheiten eingeräumt wird.³

In Zusammenschau des mit BGBl I 89/2024 eingefügten Art 15 Abs 5 B-VG mit der nunmehr geplanten Ausdehnung der im Rahmen der Vertragsraumordnung zulässig einsetzbaren Instrumente sowie dem Entfall der Wendung (*„und nur nach Maßgabe des Abs. 6 mit ihrem Abschluss verknüpft werden“*), die bislang ein ausdrückliches Koppelungsverbot verankerte, besteht die Befürchtung im Rahmen der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder sowie in der Fachgruppe / Landesinnung Bau in der Wirtschaftskammer Tirol, dass Gemeinden in Hinkunft die Erlassung von Bebauungsplänen, soweit deren Erlassung aufgrund einer definierten Bebauungsplanpflicht gemäß § 31b Abs 1 TROG 2022 eine Voraussetzung zur Erlangung einer Baubewilligung darstellt (vgl § 55 Abs 1 TROG 2022), regelmäßig an die vorige Unterzeichnung von Raumordnungsverträgen knüpfen werden, die für gewerbliche Bauvereinigungen unannehmbare Bedingungen, etwa einen maximalen Verkaufs- / Mietpreis für die Gesamtheit oder auch nur einen Teil der errichteten Wohnungen definieren.

³ Vgl auch *Bußjäger/Bundschuh-Rieseneder*, Einführung in das Tiroler Bau- und Raumordnungsrecht (2023) 45, denen zufolge Gemeinden des Öfteren "über das Erlaubte hinaus" gehen.

2 Fragestellung

Auf der Grundlage des oben geschilderten Sachverhaltes soll im Rahmen der nachfolgenden Ausführungen den Fragen nachgegangen werden, ob

- es durch die nunmehrige Novelle des § 33 TROG 2022 Gemeinden ermöglicht wird, die Erlassung eines Bebauungsplans an die (vorige) Unterzeichnung eines Raumordnungsvertrages zu knüpfen; und bejahenderfalls
- eine Koppelung der Erlassung / Änderung von Bebauungsplänen an die Unterzeichnung eines Raumordnungsvertrages im Lichte des verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechts auf Eigentum aufgrund des mit BGBl I 89/2024 eingefügten Art 15 Abs 5 B-VG zulässig ist.

3 Rechtliche Auseinandersetzung mit der aufgeworfenen Fragestellung

3.1 Einleitende Bemerkungen

Nachdem in den 1990er-Jahren Raumordnungsverträge weitreichend zum Einsatz kamen, hat der VfGH im sog. „Salzburger Erkenntnis“ erstmals das Verbot der sogenannten obligatorischen Vertragsraumordnung ausgesprochen (VfSlg 15.625/1999), wonach Raumordnungsverträge nicht zur „zwingenden Voraussetzung“ für eine hoheitliche Planungsmaßnahme der Gemeinde erklärt werden dürfen. Wie der VfGH festgehalten hat, dürfen privatwirtschaftliche Vereinbarungen mit Grundeigentümern bloß fakultativ und als „unterstützendes Mittel“ zur Erreichung der von der Gemeinde angestrebten Entwicklungsziele zur Anwendung kommen. Dort, wo hingegen hoheitlich in Verordnungsform zu erlassende Maßnahmen der Gemeinde, wie die Widmung von Grundstücken oder die Erlassung von Bebauungsplänen vom Inhalt privatrechtlicher Verträge mit eben derselben Gemeinde abhängig gemacht werden, verstoßen diese gegen das Legalitätsprinzip des Art 18 B-VG (VfGH 13.10.1999, V29/99 = VfSlg 15.625/1999).

Im Rahmen der zulässigen „fakultativen Vertragsraumordnung“ (VfSlg. 16.199/2001; 16.289/2001; 17.815/2006) dürfen Raumordnungsverträge zwar die Grundlage, aber keine zwingende Voraussetzung für die Erlassung oder Änderung von Raumordnungs- oder Bebauungsplänen sein (vgl OGH 3 Ob 241/15k; 7 Ob 125/16; 5 Ob 66/17t: siehe auch *Kleewein*, bbl 2014, 89 (101) mwN). Derartige Vereinbarungen, mit denen ein privater Eigentümer etwa einen Teil oder zur Gänze die Kosten der Aufschließung eines Grundstücks übernimmt, sind zulässig, solange keine zwingende Verknüpfung zwischen der Errichtung der Infrastruktur mit der – hoheitlichen – Maßnahme der Erlassung des Raumordnungsplans besteht (vgl OGH 26.02.2019, GZ 8 Ob 7/19s).

Der Tiroler Landesgesetzgeber hat sich im Zuge der TROG-Novelle LGBl 93/2016 intensiv mit der Frage der Zulässigkeit der Anwendung der Vertragsraumordnung auseinandergesetzt und auf der Grundlage seiner in den Materialien dokumentierten Erwägungen in § 33 Abs 5 angeordnet, dass "*Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungs-*

planes oder eines Bebauungsplanes nicht ausschließlich vom Abschluss von Verträgen mit den betroffenen Grundeigentümern abhängig gemacht werden dürfen". Explizit hielt der Tiroler Landesgesetzgeber auch fest, dass die Erlassung bzw. Änderung von Planungsakten nicht allein deshalb verweigert werden darf, weil Grundeigentümern nicht zum Abschluss von Raumordnungsverträgen bereit sind, obwohl die raumordnungsfachlichen Voraussetzungen für entsprechende planerische Festlegungen an sich gegeben wären (vgl EB LGBl 93/2016).

3.2 Zulässigkeit der „obligatorischen Vertragsraumordnung“ auf der Grundlage des neuen Art 15 Abs 5 B-VG

Auf der Grundlage der nunmehrigen Erlassung des Art 15 Abs 5 B-VG, wonach die Länder in den Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung (Art 118 Abs 3 Z 9) im Bereich ihrer Gesetzgebung befugt sind, zur Verfolgung öffentlicher Interessen das Zustandekommen eines zivilrechtlichen Vertrages als eine Voraussetzung für hoheitliches Handeln vorzusehen, ist die mit dem Salzburger Erkenntnis begründete Judikatur-Linie des VfGH (VfSlg 15.625/1999) wohl insofern überholt, als dort, wo Gemeinden landesgesetzlich dazu ermächtigt werden, die Erlassung eines Aktes der örtlichen Raumordnung an das Zustandekommen eines Raumordnungsvertrages zu knüpfen, die sogenannte „obligatorische Raumordnung“ über eine (verfassungs-)gesetzliche Grundlage verfügt.

In diesem Lichte ist auch der im Rahmen des aufgelegten Entwurfs vorgeschlagene § 33 Abs 7 TROG 2022 zu interpretieren, wonach *„Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplans nicht ausschließlich vom Abschluss von Verträgen nach Abs. 2 abhängig gemacht werden dürfen [...]“*.

Zwar durfte auch auf der Grundlage des bestehenden § 33 Abs 5 TROG 2022 die Erlassung eines Bebauungsplans „nicht ausschließlich“ vom Abschluss eines Raumordnungsvertrages abhängig gemacht werden. Bislang war die Wendung „nicht ausschließlich“ im Lichte der Judikatur der Höchstgerichte des öffentlichen Rechts (VfSlg 15.625/1999; OGH 26.02.2019, GZ 8 Ob 7/19s) und in Kombination mit dem letzten Halbsatz, der ein ausdrückliches Koppelungsverbot statuierte, jedoch zweifellos so zu interpretieren, dass bei Vorliegen aller raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen die Erlassung eines Planungsaktes der örtlichen Raumordnung nicht nur „nicht ausschließlich“, sondern eben gar nicht vom vorigen Abschluss eines Raumordnungsvertrages abhängig gemacht werden durfte.

Demgegenüber steht aufgrund der Einfügung des Art 15 Abs 5 B-VG sowie des Entfalls des bislang ausdrücklich normierten Koppelungsverbotes im letzten Halbsatz des bestehenden § 33 Abs 5 jedoch aufgrund derselben Wendung („nicht ausschließlich“) der potenziellen Vinkulierung der Erlassung eines Planungsaktes der örtlichen Raumordnung an den Abschluss eines Raumordnungsvertrages – und damit der „obligatorischen Vertragsraumordnung“ – keine ausdrückliche juristische Schranke mehr im Weg. Dass die Erlassung von Raumplanungsakten „nicht ausschließlich“ vom Vorliegen eines Raumordnungsvertrages abhängig gemacht

werden darf, bedeutet nämlich nicht, dass ein Raumplanungsakt nicht *auch* vom Abschluss eines Raumordnungsvertrages abhängig gemacht werden kann (dies ist ja gerade die Intention des mit BGBl I 89/2024 eingefügten Art 15 Abs 5 B-VG).

Ohne im Rahmen dieser Kurz-Begutachtung die Frage zu vertiefen, ob es sich bei dem mit BGBl I 89/2024 eingeführten Art 15 Abs 5 B-VG nicht aufgrund der – soweit überblickbar im österreichischen Recht singulären – Durchbrechung des Legalitätsgebotes des Art 18 B-VG um einen Verstoß gegen das rechtsstaatliche Prinzip (vgl VfSlg 11.196/1986, 16.245/2001) und damit „verfassungswidrigen Verfassungsrechts“ handeln könnte, soll in weiterer Folge aufgezeigt werden, warum im Lichte der aktuellen Rechtsprechung des VfGH gerade die Erlassung von Bebauungsplänen nicht zulässigerweise an den Abschluss von Raumordnungsverträgen gebunden werden dürfen.

3.3 Zur aktuellen Judikatur des VfGH zur Verpflichtung von Gemeinden zur Erlassung von Bebauungsplänen bei Vorliegen einer Bebauungsplanpflicht

Das Tiroler Raumordnungsgesetz sieht seit der TROG-Novelle 2011 (LGBl 47/2011) ein System vor, welches das Vorhandensein eines Bebauungsplans – abseits der obligatorischen Erlassung von Bebauungsplänen auf Flächen, die eine Widmungen gemäß §§ 48, 48a und 49 TROG 2022 aufweisen sowie der beabsichtigten Errichtung von Gebäuden, deren höchster Punkt mehr als 20 m über dem anschließenden Gelände liegt (§ 54 Abs 5) – (nur noch) dann zur Voraussetzung der Erteilung einer Baubewilligung für einen Neubau (§ 55) erklärt, wenn für das zu bebauende Grundstück eine Baubauungsplanpflicht gemäß § 31b Abs 1 im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegt ist.

§ 54 Abs 2 verpflichtet die Gemeinden also dazu, Bebauungspläne für die nach § 31b Abs 1 im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten Gebiete und Grundflächen zu erlassen, sobald diese Gebiete bzw. Grundflächen als Bauland, als Sonderflächen oder als Vorbehaltsflächen gewidmet sind und die Gemeinde finanziell in der Lage ist, die verkehrsmäßige Erschließung und die Erschließung dieser Gebiete bzw. Grundflächen mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vorzunehmen.

Mit einer Festlegung gemäß § 31b TROG im Rahmen des ÖRK legt sich – wie auch den Erläuternden Bemerkungen zur TROG-Novelle 2011 (LGBl 56/2011) entnommen werden kann – die Gemeinde sohin selbst die Verpflichtung auf, Bebauungspläne zu erlassen, sobald die in § 54 Abs 2 genannten Voraussetzungen vorliegen. Dass es sich um eine „echte“ Verpflichtung handelt (vgl auch schon *Schwaighofer*, § 54 TROG Rz 14), ergibt sich eindeutig auch aus den bereits vorerwähnten Erläuternden Bemerkungen zur TROG-Novelle 2011, die *expressis verbis* davon sprechen, dass „die Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen“ auf die vorerwähnten Fälle „eingeschränkt“ wird (EB LGBl 47/2011).

Dass es sich bei der Bebauungsplanerlassung tatsächlich um eine – im Falle der Verletzung der Verpflichtung rechtlich sanktionierte – Verpflichtung handelt, hat der Verfassungsgerichts-

hof kürzlich auch in zwei Fällen betreffend § 26 Abs 4, §§ 40, 41 StROG betont und dies bereits früher im Hinblick auf die Rechtslage nach dem TROG 1997 idF TROG-Novelle 2001 klargestellt (VfGH 3.3.2022, V 249/2021; VfGH 11.6.2024, V 26/2024, unter Verweis auf seine ältere Judikatur 23.06.2005, G178/04 ua).

Bereits in seiner Entscheidung vom 23.06.2005, G178/04, hat der Verfassungsgerichtshof – im Lichte der Eigentumsgarantien des Art 5 StGG sowie Art 1 1. ZP-EMRK – festgehalten, dass eine Baubewilligung für ein Vorhaben auf einem Baulandgrundstück, für das alle gesetzlichen Voraussetzungen einer Bebauung erfüllt sind, jedoch (im Anlassfall: ein allgemeiner und ergänzender) Bebauungsplan im Widerspruch zu den Bestimmungen des TROG (noch) nicht erlassen wurde, innerhalb eines angemessenen Zeitraums erwirkt werden können muss.

Knüpft der Gesetzgeber die Wirksamkeit von Vorschriften, die für die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes wesentlich sind, nämlich an die Erlassung einer Verordnung, so macht er auch die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes von der (rechtzeitigen) Erlassung dieser Verordnung abhängig (vgl VfSlg 11.632/1988, 13.177/1992, 13.890/1994).

Erlässt eine Gemeinde sohin für Grundstücke, für welche eine Bebauungsplanpflicht gemäß § 31b Abs 1 TROG 2022 im Örtlichen Raumordnungskonzept definiert ist, innerhalb einer angemessenen Frist ab dem Herantreten eines Grundstückseigentümers an die Gemeinde mit einem konkreten Bauvorhaben keinen Bebauungsplan, so kommt es zu einem gegen Art 1 1. ZP-EMRK bzw. Art 5 StGG (vgl dazu VfSlg 6780/1972, 12.227/1989, 15.367/1998, 15.771/2000) verstoßenden „faktischen Bauverbot“ mit der Wirkung, dass die Bebauungsplanpflicht für das betreffende Grundstück im Falle einer Anfechtung gemäß Art 139 B-VG vom Verfassungsgerichtshof aufzuheben ist (vgl VfGH 3.3.2022, V 249/2021; 11.6.2024, V 26/2024; s auch *Katalan/Reitinger*, RFG 2022/22).

3.4 Konsequenzen der aktuellen Judikatur des VfGH 3.3.2022, V 249/2021; 11.6.2024, V 26/2024 im Hinblick auf die Vinkulierung der Erlassung von Bebauungsplänen mit Raumordnungsverträgen

Aus der oben wiedergegebenen Rechtsprechung des VfGH (3.3.2022, V 249/2021; 11.6.2024, V 26/2024) ergibt sich, dass es im Falle einer definierten Bebauungsplanpflicht gemäß § 31b Abs 1 TROG 2022 nicht im Ermessen einer Gemeinde liegt, einen Bebauungsplan zu erlassen, sondern die Gemeinde verpflichtet ist, innerhalb einer angemessenen Frist einen Bebauungsplan zu verordnen, sobald die Voraussetzungen des § 54 Abs 2 TROG 2022 gegeben sind. Mit anderen Worten: Ausschließlich die Inhalte des zu erlassenen Bebauungsplans liegen im – von Art 7 B-VG und den Zielen der örtlichen Raumordnung gemäß § 27 Abs 2 TROG gebundenen – Planungsermessen, nicht jedoch der Umstand der Erlassung eines Bebauungsplans selbst, wenn ein solcher iSd § 55 Abs 1 TROG 2022 Voraussetzung für die Erlangung einer Baubewilligung ist.

Aus diesem Grund können die Festlegungen eines Bebauungsplans – mit der Ausnahme der Fälle des (künftigen) § 33 Abs 8 – auch niemals von der obligatorischen Unterzeichnung eines Raumordnungsvertrages abhängig gemacht werden, da die Erlassung eines Bebauungsplans im Falle einer für ein Gebiet oder eine Grundfläche festgelegten Bebauungsplanpflicht gemäß § 31b Abs 1 TROG ein direkt aus den verfassungsrechtlichen Eigentums Garantien (Art 5 StGG sowie Art 1 1. ZP-EMRK) abgeleitetes Grundrecht darstellt.

Im Gegensatz zu Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes oder Festlegungen des Flächenwidmungsplans, die aufgrund der mit BGBl I 89/2024 eingefügten Art 15 Abs 5 B-VG nunmehr – entgegen der vormaligen, mit dem Salzburger Erkenntnis begründeten Rechtsprechungslinie (VfSlg 15.625/1999) – wohl nunmehr jedenfalls *auch* an den Abschluss eines Raumordnungsvertrages gebunden werden können, stellt die Vinkulierung von Festlegungen eines Bebauungsplans an den Abschluss eines Raumordnungsvertrages (mit Ausnahme der Fälle des bestehenden § 33 Abs 6 bzw. zukünftigen Abs 8) einen Verstoß gegen Art 1 1. ZP-EMRK bzw. Art 5 StGG dar.

Hieran ändert auch die Tatsache nichts, dass Art 15 Abs 5 B-VG und das Grundrecht auf Eigentum auf derselben Stufe der Rechtsordnung stehen, da von einer „Verfolgung öffentlicher Interessen“ iSd Art 15 Abs 5 B-VG zweifellos dann nicht mehr die Rede sein kann, wenn ein Verstoß gegen ein verfassungsrechtlich abgesichertes Grundrecht (Art 5 StGG sowie Art 1 1. ZP-EMRK) vorliegt.

4 Fazit und Minimalvorschlag einer Ergänzung des geplanten § 33 Abs 7 TROG 2022

- Ungeachtet des mit BGBl I 89/2024 eingefügten Art 15 Abs 5 B-VG besteht uA zufolge im Lichte der aktuellen Judikatur des VfGH (3.3.2022, V 249/2021; 11.6.2024, V 26/2024) für Festlegungen von Bebauungsplänen – mit Ausnahme der Fälle des bestehenden § 33 Abs 6 bzw. zukünftigen Abs 8 – ein Koppelungsverbot.
- Dies, weil im Falle einer wirksam definierten Bebauungsplanpflicht gemäß § 31b Abs 1 TROG 2022 die Erlassung eines Bebauungsplans gemäß § 55 Abs 1 TROG 2022 die Voraussetzung für die Erlangung einer Baubewilligung darstellt und die Nichterlassung eines Bebauungsplans ein gegen das Grundrecht auf Eigentum verstoßendes „faktisches Bauverbot“ bewirkt (3.3.2022, V 249/2021; 11.6.2024, V 26/2024), das niemals im „öffentlichen Interesse“ iSd Art 15 Abs 5 B-VG gelegen sein kann.
- Für Festlegungen im Rahmen der Erlassung bzw. der Änderung von Bebauungsplänen ist sohin jedenfalls an einer dem bisherigen letzten Halbsatz des § 33 Abs 5 (*„und nur nach Maßgabe des Abs. 6 mit ihrem Abschluss verknüpft werden [dürfen]“*) entsprechenden ausdrücklichen Regelung im TROG 2022 festzuhalten.
- Sollte eine entsprechende Klarstellung nicht erfolgen, ist zu erwarten, dass – wie dies offenbar schon bisher häufig der Fall ist (vgl auch *Bußjäger/Bundschuh-Rieseneder*, Einführung in das Tiroler Bau- und Raumordnungsrecht (2023) 45) – viele Gemeinden die Erlassung von Bebauungsplänen, deren Vorhandensein im Falle einer wirksam definierten Bebauungsplanpflicht iSd § 31b Abs 1 TROG Voraussetzung für die Erlangung einer Baubewilligung darstellt (§ 55 Abs 1 TROG), an den Abschluss von Raumordnungsverträgen knüpfen, die wirtschaftlich für gewerbliche Bauvereinigungen nicht annehmbare Bedingungen, wie etwa an die Konditionen der Wohnbauförderung angelehnte maximale Verkaufs- oder Mietpreise definieren.
- Aus den obigen Gründen sowie aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit wäre sohin – angesichts des ohnehin bestehenden Rechtsschutzdefizits bei der Bekämpfung der Nichterlassung von Bebauungsplänen (vgl dazu schon *Schwaighofer*, bbl 2005, 230) – der geplante § 33 Abs 7 zumindest wie folgt (in fett) zu ergänzen:

*„Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes dürfen nicht ausschließlich vom Abschluss von Verträgen nach Abs. 2 abhängig gemacht werden, sind jedoch bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Abs. 8 erster Satz nur bei Abschluss solcher Verträge zulässig. **Jedenfalls dürfen Festlegungen eines Bebauungsplans nur nach Maßgabe des Abs. 8 mit dem Abschluss von Verträgen gemäß Abs. 2 verknüpft werden.**“*