

TE Vfgh Erkenntnis 2010/9/30 B265/09

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.09.2010

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art18 Abs2

Nö ROG 1976 §14 Abs2 Z4, §16 Abs4

Nö BauO 1996 §73 Abs1, §75

Bebauungsplan der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich, 54. Änderung vom 09.10.07

VfGG §88

1. B-VG Art. 18 heute
 2. B-VG Art. 18 gültig ab 01.07.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 3. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 4. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
 5. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
 6. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999
 7. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1997 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
 8. B-VG Art. 18 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 9. B-VG Art. 18 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
-
1. VfGG § 88 heute
 2. VfGG § 88 gültig ab 01.03.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
 3. VfGG § 88 gültig von 01.07.1976 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 311/1976

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die einem Bauwerber erteilte Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage; keine Bedenken gegen die Freigabe eines Aufschließungsgebietes

Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. Sachverhalt römisch eins. Sachverhalt

1. Baubewilligungsverfahren

Mit Bescheid vom 1. Februar 2008 erteilte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich der bauwerbenden Gesellschaft die baubehördliche Bewilligung zum Neubau einer Wohnhausanlage mit zehn Häusern und erklärte das 13.886 m² große Grundstück 709, KG Zwettl-Stadt, zum Bauplatz. Gegen diesen Bescheid erhoben u.a. die nunmehrigen Beschwerdeführer Berufung, die der Stadtrat der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich mit Bescheid vom 18. September 2008 als unbegründet abwies. Gegen diesen Bescheid erhoben u.a. die Beschwerdeführer Vorstellung. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 16. Jänner 2009 wies die belangte Behörde die Vorstellung als unbegründet ab.

2. Beschwerde

Gegen diesen Bescheid richtet sich die auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde in der die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG) sowie die Verletzung in Rechten wegen Anwendung gesetzwidriger Verordnungen geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

Die Beschwerde wirft dem angefochtenen Bescheid zunächst Willkür vor, weil die eingeholten Gutachten, insbesondere das Lärmgutachten, das olfaktorische Gutachten, das medizinische Gutachten sowie das bautechnische Gutachten unvollständig geblieben seien. Der Verweis des angefochtenen Bescheides auf mangelnde subjektiv-öffentliche Rechte, insbesondere hinsichtlich des Einwandes, das Projekt widerspreche der höchstzulässigen Wohndichteklasse, sei als grob willkürliches Verhalten anzusehen.

Die Beschwerde bringt weiters vor, die Voraussetzungen für die Freigabe der Aufschließungszone seien nicht vorgelegen, weshalb die "Freigabeverordnung" der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich vom 9. Oktober 2007 gesetzwidrig sei. Außerdem sei die 54. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich gesetzwidrig, weil keine der im §73 NÖ Bauordnung 1996 (in der Folge: NÖ BauO 1996) genannten Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes vorgelegen hätten.

3. Gegenschrift und Äußerungen

Die Niederösterreichische Landesregierung erstattete eine Gegenschrift, in der sie den Beschwerdebehauptungen entgegnet und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Die Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich erstattete eine Äußerung, in der sie die "Freigabeverordnung" vom 9. Oktober 2007 sowie die Verordnung vom gleichen Tag betreffend die 54. Änderung des Bebauungsplanes verteidigt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt. Außerdem legte sie die Verwaltungsakten und Unterlagen betreffend das Zustandekommen der genannten Verordnungen, einen Teilungsplan vom 17. August 2001, eine Stellungnahme des Ortsplaners vom 20. April 2009, eine Stellungnahme der Abteilung Gesamtverkehrsangelegenheiten des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung vom 19. Mai 2008 sowie Lichtbilder des betreffenden Gebietes, einen Auszug aus dem Flächenwidmungsplan und einen Auszug aus dem Stadtplan vor.

Die Beschwerdeführer erstatteten eine Stellungnahme zur Gegenschrift der belangten Behörde und zur Äußerung der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich, in der sie - unter Berufung auf ein vorgelegtes Privatgutachten eines Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und Raumordnung vom 13. Jänner 2010 - gegen die "Freigabeverordnung" vom 9. Oktober 2007 vorbrachten, dieser sei keine ausreichende Grundlagenforschung vorangegangen. Daher hätte das örtliche Raumordnungsprogramm mangels Vorliegens eines wichtigen Grundes nicht geändert werden dürfen. Die 54. Änderung des Bebauungsplanes sei ebenfalls mangels ausreichender Grundlagenforschung und mangels ausreichender Begründung der Abänderung gesetzwidrig. Außerdem sei keine Interessenabwägung zwischen den Interessen der bauwerbenden Gesellschaft und jenen der Beschwerdeführer vorgenommen worden.

II. Rechtslage römisch zwei. Rechtslage

§14 Abs2 Z4 und §16 Abs4 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (in der Folge: NÖ ROG 1976), LGBl. 8000-23, lauten §14 Abs2 Z4 und §16 Abs4 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (in der Folge: NÖ ROG 1976), Landesgesetzblatt 8000-23, lauten:

"§14

Flächenwidmungsplan

[...]

(2) Bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen ist unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen:

[...]

4. Im Wohnbauland ist die Siedlungsstruktur durch Wohndichteklassen näher zu bestimmen. Dabei ist festzulegen:

Wohndichteklasse	Einwohner/ha
------------------	--------------

- | | |
|----|-------------|
| a) | bis 60 |
| b) | 60 bis 120 |
| c) | 120 bis 200 |

Bei der Festlegung der Wohndichteklassen ist auf die örtlichen Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen. Aus diesen Gründen ist eine davon abweichende oder darüber hinausgehende Wohndichte durch eine Zahlenangabe zulässig.

[...]

§16

Bauland

[...]

(4) Zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung sowie zur Sanierung und/oder Sicherung von Altlasten bzw. Verdachtsflächen kann das Bauland in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden, wenn zugleich im örtlichen Raumordnungsprogramm sachgerechte Voraussetzungen für deren Freigabe festgelegt werden. Als derartige Voraussetzungen kommen die Bebauung von Baulandflächen mit gleicher Widmungsart zu einem bestimmten Prozentsatz, die Fertigstellung oder Sicherstellung der Ausführung infrastruktureller Einrichtungen sowie von Lärmschutzbauten und dergleichen in Betracht. Eine fehlende Standorteignung gemäß §15 Abs3 kann - ausgenommen Altlasten und Verdachtsflächen - durch Freigabevoraussetzungen nicht ersetzt werden.

Die Freigabe erfolgt durch Verordnung des Gemeinderates nach Maßgabe der Bestimmungen der NÖ Bauordnung, LGBl. 8200. Die Freigabe von Teilen einer Aufschließungszone ist zulässig, wenn die jeweils festgelegten Freigabevoraussetzungen erfüllt sind, der Gemeinde keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Grundausstattung erwachsen und die ordnungsgemäße Bebauungsmöglichkeit der verbleibenden Restfläche gesichert bleibt. Die Freigabe erfolgt durch Verordnung des Gemeinderates nach Maßgabe der Bestimmungen der NÖ Bauordnung, Landesgesetzblatt 8200. Die Freigabe von Teilen einer Aufschließungszone ist zulässig, wenn die jeweils festgelegten Freigabevoraussetzungen erfüllt sind, der Gemeinde keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Grundausstattung erwachsen und die ordnungsgemäße Bebauungsmöglichkeit der verbleibenden Restfläche gesichert bleibt.

[...]"

§73 Abs1 und §75 NÖ BauO 1996, LGBl. 8200-14, lauten §73 Abs1 und §75 NÖ BauO 1996, Landesgesetzblatt 8200-14, lauten:

"§73

Änderung des Bebauungsplans

(1) Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden

1. wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung oder
2. zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder

3. wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder

4. wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.

Regulierungspläne, die nach §5 der Bauordnung für NÖ, LGBl. Nr. 36/1883, erlassen wurden, dürfen ersatzlos behoben werden. Regulierungspläne, die nach §5 der Bauordnung für NÖ, Landesgesetzblatt Nr. 36 aus 1883,, erlassen wurden, dürfen ersatzlos behoben werden.

[...]

§75

Freigabe von Aufschließungszonen

(1) Aufschließungszonen sind im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegte Bereiche des Baulandes zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung.

(2) Der Zeitpunkt der Freigabe einer Aufschließungszone ist mit Verordnung des Gemeinderates zu bestimmen. Er darf nicht vor Eintritt der im örtlichen Raumordnungsprogramm hierfür festgelegten Voraussetzungen liegen.

Eine Freigabe von Teilen darf dann erfolgen, wenn

o für diese Teile die festgelegten Voraussetzungen erfüllt

sind,

o für die Gemeinde keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für

die

Grundausstattung erwachsen und

o die ordnungsgemäße Bebauungsmöglichkeit der verbleibenden

Restfläche gesichert ist.

Ist für eine Aufschließungszone im Flächenwidmungsplan keine Verkehrserschließung festgelegt oder soll die festgelegte verändert werden, darf die Freigabe erst bei Sicherstellung einer Verkehrserschließung im Sinne des §71 erfolgen. Ein Verfahren nach §21 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, ist hierfür nicht erforderlich." Ist für eine Aufschließungszone im Flächenwidmungsplan keine Verkehrserschließung festgelegt oder soll die festgelegte verändert werden, darf die Freigabe erst bei Sicherstellung einer Verkehrserschließung im Sinne des §71 erfolgen. Ein Verfahren nach §21 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, Landesgesetzblatt 8000, ist hierfür nicht erforderlich."

§1 und §2 Z1 lita der Verordnung der Niederösterreichischen Landesregierung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBl. 8000/4-0, lauten:

"§1

Äquivalenter Dauerschallpegel

Der äquivalente Dauerschallpegel wird als konstanter Schallpegel, der bei dauernder Einwirkung dem ununterbrochenen Lärm oder Lärm mit schwankendem Schallpegel energieäquivalent ist, errechnet (A-bewerteter energieäquiv[a]lenter Dauerschallpegel). Zeitlich in ihrer Intensität schwankende Schallereignisse werden dadurch mit einer Zahl angegeben.

§2

Lärmhöchstwerte

Werte des äquivalenten Dauerschallpegels, die bei der Neufestlegung der Widmungsart Bauland in der jeweiligen Nutzungsart (§16 NÖ ROG 1976) zu berücksichtigen sind:

1. Immissionswerte in Dezibel-dB(A) bei Tag/Nacht

a) Wohngebiet (§16 Abs1

Z. 1 NÖ ROG 1976)[...]

55/45

[...]"

III. Freigabe des Aufschließungsgebietes und 54. Änderung des Bebauungsplanes römisch drei. Freigabe des Aufschließungsgebietes und 54. Änderung des Bebauungsplanes

1. "Freigabeverordnung" gemäß §16 Abs 4 NÖ ROG 1976 und §75 NÖ BauO 1996

Im Protokoll der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich vom 9. Oktober 2007 finden sich hinsichtlich der einzelnen Freigabebedingungen für das Grundstück 709, KG Zwettl-Stadt, folgende Ausführungen (Hervorhebungen nicht übernommen):

"Die Bauland Wohngebiet Aufschließungszone darf dann zur Grundabteilung und Bebauung freigegeben werden, wenn ...

1. ... eine Verkehrserschließung nach den technischen und verkehrsorganisatorischen Erfordernissen sichergestellt werden kann.

Die gegenständliche Bauland Wohngebiet Aufschließungszone ist von Norden her über die Sonnleitenstraße und von Süden über die Südhangstraße an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur in einer Breite von 8,5 m und an die technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Infrastruktur ist ausreichend dimensioniert, sodass das Gebiet der Aufschließungszone hinreichend versorgt ist.

2. ... die Einhaltung der maximalen Lärmgrenzwerte gemäß

Verordnung über die Bestimmungen des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen sichergestellt ist bzw. durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Für die Widmung Bauland Wohngebiet wird nach §2 Ziff 1 a) der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen ein Lärmhöchstwert von 55-dB(A) bei Tag und 45-dB(A) bei Nacht festgelegt.

Aufgrund der Lage des Bauland Wohngebiet Aufschließungsgebietes am Ortsrand des Siedlungsgebietes, abseits von Hauptverkehrsstraßen kann davon ausgegangen werden, dass die oben genannten Grenzwerte eingehalten werden.

Entsprechend de[n] oben angeführten Rahmenbedingungen wird der Einhaltung der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen entsprochen.

3. ... im Rahmen des Bebauungsplanes detaillierte

Bebauungsbestimmungen festgelegt oder ein Parzellierungs- und Gestaltungskonzept ausgearbeitet wurde.

Für die gegenständliche Bauland Wohngebiet Aufschließungszone wurden bereits detaillierte Bebauungsbestimmungen festgelegt, die ein gestaffeltes Bebauungskonzept von Osten nach Westen hin vorsehen. Gleichzeitig zur Freigabe des Aufschließungsgebietes werden die bestehenden Bebauungsbestimmungen in Abstimmung mit der Genossenschaft geringfügig adaptiert.

Da das gesamte Grundstück von einer Genossenschaft erworben wurde und mit einer Anlage bebaut werden soll, wird keine weitere Parzellierung vorgenommen.

4. ... die Errichtung eines öffentlich zugänglichen

Kinderspielplatzes, eines öffentlichen Durchganges, sowie eine öffentlich zugängliche 'Müllinsel' in geeigneter Lage sichergestellt [ist] (Prüfkriterium im baubehördlichen Bewilligungsverfahren).

Öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz: Bei der Errichtung einer Wohnhausanlage ist die Anlegung eines Kinderspielplatzes verpflichtend vorgeschrieben. Gemäß einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer wird diese Anlage öffentlich zugänglich ausgeführt [...].

Öffentlicher Durchgang: Das Ziel der Gemeinde bei dieser Freigabebedingung ist es, den seit jeher bestehenden öffentlichen Fußweg, der das nördliche Siedlungsgebiet von Zwettl (Nordweg) mit dem Naherholungsgebiet Zwettl Tal verbindet[,] als öffentlichen Durchgang zu erhalten. Bei der Festlegung der Aufschließungszone war noch nicht klar[,] ob der gesamte Bereich einer Verbauung zugeführt wird oder nur Teilbereiche. Vorübergehend wurde daher der westlich gelegene Feldweg als öffentlicher Durchgang festgelegt. In Abstimmung der Gemeinde mit dem Bauweber soll dieser Weg nun auch in Zukunft erhalten werden und als öffentlicher Durchgang zwischen den nördlichen Siedlungsgebieten und dem Naherholungsbereich dienen. Damit ist die Freigabebedingung des öffentlichen Durchganges bereits erfüllt und die Errichtung eines weiteren Durchganges nicht erforderlich [...].

Öffentlich zugängliche Müllinsel: Bei der Errichtung einer Wohnhausanlage ist die Schaffung von Müllsammelplätzen vorgegeben. In einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer wurde festgelegt, dass diese Müllsammelstelle den Bedürfnissen der Siedlung entsprechend größer ausgeführt und öffentlich zugänglich angelegt wird [...]."

2. 54. Änderung des Bebauungsplanes

Mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich (Gemeinderatsbeschluss vom 22. Oktober 2001) wurden für das Aufschließungsgebiet Bauungsbestimmungen, und zwar die freie Anordnung der Gebäude gemäß §70 Abs1 Z5 NÖ BauO 1996, und eine maximale Gebäudehöhe von 8 m im Süden und Osten und eine von 11 m im Nordwesten der Aufschließungszone festgelegt. Eine höchstzulässige Geschosßflächenzahl wurde nicht festgelegt.

Mit der 54. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich (Gemeinderatsbeschluss vom 9. Oktober 2007) wurden für das Grundstück 709, KG Zwettl-Stadt, die Bauungsbestimmungen wie folgt geändert:

1. Für den südlichen Bereich des Grundstückes wurde talseitig eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgelegt, bergseitig wurde die maximale Gebäudehöhe von 8 m und im Nordwesten die maximale Gebäudehöhe von 11 m beibehalten.
2. Für das gesamte Grundstück wurde eine höchstzulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) festgelegt, und zwar im östlichen Bereich eine GFZ von 0,8 und im nordwestlichen und südlichen Bereich eine GFZ von 1,0.
3. Entlang der Wegparzelle 705/6 (Fuß- und Radweg) wurde eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Grundgrenze und entlang der Verkehrsfläche Parzelle 705/7 (Südhangstraße) eine solche im Abstand von 5 m zur Grundgrenze festgelegt.

Im Erläuterungsbericht zur 54. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich wird zur "Überarbeitung Bauungsbestimmungen Sonnleitenstraße" Folgendes ausgeführt:

"Im westlichen Bereich des Siedlungsgebietes an der Hammerleite wurde für das Bauland Wohngebiet Aufschließungsgebiet im Zuge einer groben Festlegung der Bauungsweisen im Oktober 2001 die Bauungsweise freie Anordnung und eine maximale Gebäudehöhe von 8 bzw. 11 m entsprechend eine[m] gestaffelten Bauungskonzept[...] für das gesamte Siedlungsgebiet festgelegt. Ziel der Gemeinde war es dabei[,] in diesem Bereich einen verdichteten Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, aber bereits im voraus die Bauungsstrukturen für diesen Bereich entsprechend de[m] geplanten Bauungskonzept[...] im Groben vorzugeben.

Nun hat eine Wohnbaugenossenschaft das Grundstück erworben, dieses soll freigegeben und die vorläufig festgelegten Bauungsbestimmungen sollen nun in Abstimmung mit dem Bauwerber konkretisiert werden.

Für den südlichen Bereich der Aufschließungszone ergeben sich auf Grund der Hanglage des Gebietes schwierige Bauungsverhältnisse. Da mit der vierten Novelle der NÖ Bauordnung (28.Juni 2002) im §70 Abs3 eine neue Möglichkeit geschaffen wurde[,] für Baulandbereiche in Hanglage maximale Gebäudehöhen für die einzelnen Schauseiten der Gebäude festzulegen, soll nun, wie zuvor auch schon für das östlich angrenzende Einfamilienhausgebiet, für den südlichen Bereich der Bauland Wohngebiet Aufschließungszone im Bereich der maximalen Gebäudehöhe von 8m eine Adaptierung der Festlegungen vorgenommen werden, um eine Verbesserung der Bebaubarkeit bei einer möglichst restriktiven Beibehaltung der niedrigen Gebäudehöhen zu erreichen.

Ziel der Änderung ist die Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke in der Hanglage, die Beibehaltung möglichst geringer Bauungshöhen und die Schaffung der notwendigen Grundlagen zur Errichtung von Niedrigenergiehäusern. In Anlehnung an die im Einfamilienhausgebiet vorgenommene Adaptierung soll daher nun auch im Bereich der Bauland Wohngebiet Aufschließungszone talseitig eine maximale Gebäudehöhe von 10m und bergseitig eine maximale Gebäudehöhe von 8m vorgesehen werden.

Gleichzeitig soll die Bebaubarkeit des gesamten Bereiches der Aufschließungszone durch die Festlegung einer GFZ reglementiert werden. So soll im Bereich der 11m Gebäudehöhe eine GFZ von 1,0, im Bereich der 8m Gebäudehöhe eine GFZ von 0,8 und im Bereich der hanglagenabhängigen Gebäudehöhe eine GFZ von 1,0 festgelegt werden. Weiters

soll eine[...] vordere Baufluchtlinie von 3m nach Norden und Westen festgelegt werden. Nach Süden soll zur Sicherung von Stellplätzen im vorderen Bauwich eine vordere Baufluchtlinie in einem Abstand von 5m zur Straßenfluchtlinie festgelegt werden."

IV. Erwägungen über die zulässige Beschwerderömisches vier. Erwägungen über die zulässige Beschwerde

1. Die Beschwerde behauptet u.a. die Verletzung in Rechten wegen Anwendung gesetzwidriger Verordnungen:

1.1. Zunächst wird die Gesetzwidrigkeit der Verordnung der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich vom 9. Oktober 2007 gerügt, mit der das im Bereich der Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone befindliche Grundstück 709 zur Bebauung freigegeben wurde. Die Begründung für die Freigabe, wonach die Verkehrserschließung nach den technischen und verkehrsorganisatorischen Erfordernissen durch die öffentlichen Verkehrsflächen Sonnleitenstraße und Südhangstraße sichergestellt werden könne, da diese Verkehrsflächen eine Breite von 8,5 m aufweisen würden, sei unrichtig. Ebenfalls unrichtig sei, dass die Infrastruktur ausreichend dimensioniert sei, sodass das Gebiet der Aufschließungszone hinreichend versorgt sei. Die Südhangstraße weise derzeit nur eine Breite von 6 m auf. Die Sonnleitenstraße sei nur 3 m breit. Im Übrigen solle der gesamte Verkehr des neuen Bauvorhabens über das bestehende Siedlungsgebiet durchgeleitet werden, was eine unzumutbare Belästigung der Anrainer bedeuten würde. Gleiches gelte für die Frage, ob die maximalen Lärmgrenzwerte gemäß der Verordnung über die Bestimmungen des äquivalenten Dauerschallpegels eingehalten werden. Die Behörde hätte, um das Vorliegen dieser beiden Voraussetzungen überhaupt prüfen zu können, entsprechende Gutachten einholen müssen. Da sie jegliche Prüfung unterlassen habe, sei die "Freigabeverordnung" gesetzwidrig.

Die Beschwerdeführer hätten auf das bisher bestehende örtliche Raumordnungsprogramm vertraut. Da die Errichtung einer Wohnanlage die bisherige Nutzung stark beeinträchtige, widerspreche die Verordnung dem Legalitätsprinzip, wonach es dem Rechtsunterworfenen möglich sein müsse, seine individuellen Planungsabsichten im Vertrauen auf die Rechtslage zu gestalten. Der Normunterwerfene solle im Interesse der Rechtssicherheit darauf vertrauen dürfen, dass eine Änderung von Raumordnungsprogrammen nur unter ganz bestimmten im Gesetz umschriebenen und daher vorhersehbaren Voraussetzungen erfolgt. Da diese Voraussetzungen jedoch nicht vorlägen, sei die Änderung gesetzwidrig. Es hätte außerdem eine Abwägung der Interessen der Bauwerberin mit den Interessen der Beschwerdeführer erfolgen müssen, die jedoch nicht vorgenommen worden sei.

In ihrer ergänzenden Stellungnahme bringen die Beschwerdeführer vor, für die "Änderung des Flächenwidmungsplanes" hätte es einer entsprechenden Grundlagenforschung bedurft, die nicht durchgeführt worden sei. Außerdem fehle der Nachweis für das Vorliegen der Voraussetzungen des §22 Abs1 Z2 NÖ ROG 1976 für die Änderung des Flächenwidmungsplanes. Darüber hinaus würde sich in unmittelbarer Nähe des zu bebauenden Grundstückes das Naturschutzgebiet "Natura 2000" befinden. Eine nachvollziehbare Interessenabwägung zwischen der von der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich eingegangenen Verpflichtung zur Erhaltung dieser Naturlandschaft und der Abänderung des Flächenwidmungsplanes sei nicht aktenkundig. Offensichtlich sei einzig und allein deshalb der Flächenwidmungsplan geändert worden, um der Bauwerberin die Errichtung der Wohnhausanlage im Einfamilienhausgebiet zu ermöglichen.

Diesen Ausführungen ist Folgendes zu entgegnen:

Gemäß §16 Abs4 NÖ ROG 1976 und §75 NÖ BauO 1996 ist die Freigabe von Teilen einer Aufschließungszone zulässig, wenn u.a. die jeweils festgesetzten Freigabevoraussetzungen erfüllt sind. Was die Freigabevoraussetzung der Verkehrserschließung nach den technischen und verkehrsorganisatorischen Erfordernissen betrifft, so ergibt sich aus dem Bebauungsplan, dass sowohl die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Grundstück 705/7 (Südhangstraße) als auch jene der Verkehrsfläche auf dem Grundstück 705/1 (Sonnleitenstraße) mit 8,5 m ausgewiesen ist. Da eine Parzellierung des Grundstückes 709 nicht vorgesehen ist, sondern die gesamte Fläche mit Wohnhäusern (10 Stiegen) bebaut werden soll, ist auch eine weitere Erschließung des Grundstückes von außen nicht erforderlich. Die innere Erschließung des Grundstückes ist keine Frage der Flächenwidmung oder Bebauungsplanung, sondern ist im Baubewilligungsverfahren zu klären. Dass die Erschließung des Siedlungsgebietes gemäß dem Flächenwidmungsplan durch eine 8,5 m breite Aufschließungsstraße mit zwei Fahrstreifen und beiderseitigen Gehsteigen §71 Abs5 Z3 NÖ BauO 1996 entspricht, ist für den Verfassungsgerichtshof nicht zweifelhaft. Auf den derzeitigen Ausbau der vorgesehenen Verkehrsfläche kommt es bei der Frage der Erfüllung der Freigabebedingungen nicht an.

Zum Vorwurf, die Einhaltung der maximalen Lärmgrenzwerte gemäß der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen sei nicht ausreichend überprüft worden, ist Folgendes auszuführen: Das Grundstück 709 liegt am Ortsrand des Stadtgebietes und abseits von Hauptverkehrsstraßen. Der Verordnungsgeber konnte daher - für den Verfassungsgerichtshof in unbedenklicher Weise - davon ausgehen, dass die im § 2 Z 1 lit a der Verordnung der Niederösterreichischen Landesregierung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen festgesetzten Immissionswerte von 55 Dezibel-dB(A) bei Tag und von 45 Dezibel-dB(A) bei Nacht eingehalten werden.

Soweit die Beschwerdeführer schließlich unter Berufung auf den Vertrauensschutz geltend machen, die Voraussetzungen für eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes seien nicht vorgelegen, ist ihnen zu entgegnen, dass mit der genannten Verordnung keine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes gemäß § 22 NÖ ROG 1976 erfolgte, sondern eine Freigabe des Aufschließungsgebietes gemäß § 16 Abs 4 NÖ ROG 1976 bzw. § 75 NÖ BauO 1996. Eine Interessenabwägung - wie sie die Beschwerde verlangt - ist dafür im Gesetz nicht vorgesehen.

1.2. Gegen die Gesetzmäßigkeit der 54. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich führt die Beschwerde ins Treffen, dass keine der im § 73 NÖ BauO 1996 genannten Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes vorgelegen habe. Insbesondere sei keine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen eingetreten und auch nicht aktenkundig gemacht; die Änderung diene auch nicht der Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile. Der Verordnungsgeber begründe die Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen damit, dass Ziel der Änderung die Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke in der Hanglage und die Beibehaltung möglichst geringer Bebauungshöhen sei. Die Änderung verfolge jedoch ausschließlich den Zweck, das Bauprojekt genehmigungsfähig zu machen. Es würden erkennbare, mit dem Raumordnungsprogramm in Einklang zu bringende Ziele der Änderung fehlen. Die Gemeinde habe sich auch in keiner Weise mit den Interessen der Anrainer auseinander gesetzt, sodass mangels Interessenabwägung die Änderung des Bebauungsplanes unzulässig sei. Schließlich sei aufgrund des fehlenden Verkehrskonzeptes damit zu rechnen, dass es zu einer massiven Geruchs-, Lärm- und Abgasbelastung der Anrainer kommen werde. Die Bewohner der Wohnhausanlage würden in den umliegenden Straßen parken, wodurch die Parkplatzsituation der betroffenen Anrainer massiv verschlechtert werde.

In der ergänzenden Stellungnahme weisen die Beschwerdeführer darauf hin, dass das Wohnbaulandkonzept der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich aus dem Jahr 1999 für den Bereich der Sonnenleitenstraße Einfamilienhäuser oder verdichtete Flachbauten vorsehe. Außerdem sei im Zuge der Flächenwidmungsplanung für den Siedlungsbereich eine Wohndichte von 30 - 120 EW/ha festgelegt worden. Der geänderte Bebauungsplan lasse nun eine Wohndichte von 233 EW/ha zu. Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes verfehle damit die Planungsziele des Flächenwidmungsplanes um ein Vielfaches.

Dem ist Folgendes zu entgegnen:

Wie der Verfassungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung dargelegt hat (vgl. etwa VfSlg. 13.503/1993, 14.780/1997, 17.224/2004 ua.), müssen die für eine Änderung des Bebauungsplanes herangezogenen Entscheidungsgrundlagen erkennbar dokumentiert sein. Diesem Erfordernis wurde von der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich - wie unter Punkt III.2. dargestellt - entsprochen. Wie der Verfassungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung dargelegt hat (vergleiche etwa VfSlg. 13.503 aus 1993, 14.780 aus 1997, 17.224 aus 2004, ua.), müssen die für eine Änderung des Bebauungsplanes herangezogenen Entscheidungsgrundlagen erkennbar dokumentiert sein. Diesem Erfordernis wurde von der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich - wie unter Punkt römisch drei.2. dargestellt - entsprochen.

Die Änderung der Bebauungshöhen ist durch § 73 Abs 1 Z 4 NÖ BauO 1996 (Möglichkeit der Änderung des Bebauungsplanes, wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden) gedeckt, da die Möglichkeit, im Baulandbereich mit Hanglage für jede Schauseite eine höchstzulässige Gebäudehöhe festzulegen, erst nach Erlassung des Bebauungsplanes mit der 4. Novelle zur NÖ BauO 1996, LGBl. 8200-8, die am 29. Juni 2002 in Kraft getreten ist, geschaffen wurde. Die Änderung der Bebauungshöhen ist durch § 73 Abs 1 Z 4 NÖ BauO 1996 (Möglichkeit der Änderung des Bebauungsplanes, wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden) gedeckt, da die Möglichkeit, im Baulandbereich mit Hanglage für jede Schauseite eine höchstzulässige Gebäudehöhe festzulegen, erst nach Erlassung des Bebauungsplanes mit der 4. Novelle zur NÖ BauO 1996, Landesgesetzblatt 8200-8, die am 29. Juni 2002 in Kraft getreten ist, geschaffen wurde.

Die Festlegung einer Geschoßflächenzahl war im Hinblick auf die Regelung des § 70 Abs 1 Z 5 NÖ BauO 1996, wonach bei

freier Anordnung der Gebäude an beiden Seiten ein Bauwisch einzuhalten und eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl und Gebäudehöhe festgelegt ist, eine notwendige Ergänzung des Bebauungsplanes. Den Ausführungen in der Beschwerde, durch die Festlegung der Geschoßflächenzahl sei die Wohndichteklasse b) (60 - 120 EW/ha) überschritten worden, ist entgegenzuhalten, dass die Einhaltung der Wohndichteklasse nicht an Hand eines einzigen Grundstückes, sondern für ein Siedlungsgebiet zu prüfen ist. Bei Betrachtung der Wohndichte für ein einziges Grundstück wäre zB bei einer Einfamilienhausbebauung die Mindestwohndichte nicht erreicht. Für den Verfassungsgerichtshof ist daher die vom Ortsplaner angestellte Berechnung der Wohndichte für das Siedlungsgebiet (88 EW/ha) nachvollziehbar.

Gegen die Festlegung der Baufluchtlinien wurden keine Bedenken vorgebracht. Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit dieser Festlegungen sind auch beim Verfassungsgerichtshof nicht entstanden, da deren Festlegung innerhalb des planerischen Gestaltungsspielraumes der Gemeinde liegt.

2. Die Beschwerde macht schließlich unter dem Titel "Willkür"

Verfahrensmängel geltend:

2.1. Die Beschwerdeführer hätten Lärmimmissionen durch die geplanten Müllinseln und den zu erwartenden Straßenverkehr geltend gemacht, die das örtlich zumutbare Maß überschreiten würden. Der "Geruchssachverständige" sei nur mit der Ermittlung der durch die Müllinseln hervorgerufenen Geruchsimmissionen und nicht mit der Ermittlung der durch das gesamte Bauprojekt verursachten Geruchsimmissionen beauftragt worden. Die Lärmsachverständige sei mit der Ermittlung der durch den zusätzlichen Verkehr zu erwartenden Geräuschimmissionen nicht beauftragt worden. Schließlich sei auch das medizinische Gutachten unvollständig geblieben.

Die belangte Behörde habe die offensichtlich notwendigen Ergänzungen der Sachverständigengutachten nicht vornehmen lassen, sondern habe lediglich festgestellt, dass die Beschwerdeführer keine eigenen Gutachten vorgelegt hätten. Die Einwendungen der Beschwerdeführer seien nicht geeignet, bei der Vorstellungsbehörde Zweifel an der Qualität der Sachverständigengutachten hervorzurufen. Auch hinsichtlich des Einwandes, dass die bewilligte "Niveauehebung/Geländeanpassung" nicht ausgeführt werden solle, habe die belangte Behörde lediglich darauf hingewiesen, dass die Beschwerdeführer dem bautechnischen Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten seien.

Die belangte Behörde habe somit in vier entscheidenden Anträgen jegliche Ermittlungstätigkeit unterlassen und das Vorbringen der Beschwerdeführer gänzlich ignoriert. Der Einwand der Beschwerdeführer, das Projekt widerspreche der höchstzulässigen Wohndichteklasse, sei von der belangten Behörde mit dem Argument abgetan worden, den Beschwerdeführern komme kein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Bebauungsdichte zu. Das Verhalten der belangten Behörde sei daher als willkürlich zu qualifizieren.

2.2. Die belangte Behörde verweist in ihrer Gegenschrift darauf, dass die Beschwerdeführer nicht dargelegt hätten, inwieweit die vorliegenden Sachverständigengutachten den Erfahrungen des Lebens und den Denkgesetzen widersprechen würden. Sie hätten lediglich eingewendet, dass die Gutachten unvollständig seien. Die belangte Behörde sei auf diese Argumentation eingegangen und habe festgestellt, dass die von den Beschwerdeführern verlangten Ergänzungen der Gutachten weder von den ihnen gemäß §6 Abs2 NÖ BauO 1996 zustehenden Parteirechten umfasst seien, noch ihnen gemäß der von der belangten Behörde zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zustehen würden. Zum Argument der Beschwerdeführer, das Projekt überschreite die höchstzulässige Bebauungsdichte, weist die belangte Behörde darauf hin, dass es Aufgabe der Aufsichtsbehörde sei, den mit einer Vorstellung angefochtenen Bescheid dahingehend zu prüfen, ob durch diese Entscheidung in einer Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde Rechte von Vorstellungswerbern verletzt worden seien. Die belangte Behörde habe festgestellt, dass subjektiv-öffentliche Rechte der Beschwerdeführer durch die Baubehörden nicht verletzt worden seien.

2.3. Dazu hat der Verfassungsgerichtshof erwogen:

Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften und des Umstandes, dass kein Anhaltspunkt dafür besteht, dass die Behörde diesen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat, könnten die Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten

Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die Behörde Willkür geübt hätte. Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt unter anderem in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außer-Acht-Lassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 mwN, 14.848/1997, 15.241/1998 mwN, 16.287/2001, 16.640/2002). Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften und des Umstandes, dass kein Anhaltspunkt dafür besteht, dass die Behörde diesen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat, könnten die Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die Behörde Willkür geübt hätte. Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt unter anderem in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außer-Acht-Lassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808 aus 1980, mwN, 14.848 aus 1997,, 15.241 aus 1998, mwN, 16.287 aus 2001,, 16.640 aus 2002,).

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass die belangte Behörde ein Ermittlungsverfahren unter Beiziehung von Sachverständigen durchgeführt hat und dass sie - entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführer - auf das Parteivorbringen eingegangen ist. Es liegen daher keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die belangte Behörde Willkür geübt hat.

Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin nicht stattgefunden.

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass die Beschwerdeführer in von ihnen nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurden. Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen ist es auch ausgeschlossen, dass sie in ihren Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurden.

3. Die Beschwerde war daher abzuweisen.

Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Kosten an die belangte Behörde als Ersatz des Vorlage- und Schriftsatzaufwandes waren nicht zuzusprechen, weil dies im VfGG nicht vorgesehen ist und eine sinnngemäße Anwendung des §48 Abs2 VwGG im Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof nicht in Betracht kommt (vgl. VfSlg. 17.873/2006 mwN). Ebenso wenig waren der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich Kosten für den nicht abverlangten Schriftsatz zuzusprechen (vgl. VfSlg. 15.300/1998 mwN). Kosten an die belangte Behörde als Ersatz des Vorlage- und Schriftsatzaufwandes waren nicht zuzusprechen, weil dies im VfGG nicht vorgesehen ist und eine sinnngemäße Anwendung des §48 Abs2 VwGG im Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof nicht in Betracht kommt (vergleiche VfSlg. 17.873 aus 2006, mwN). Ebenso wenig waren der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich Kosten für den nicht abverlangten Schriftsatz zuzusprechen (vergleiche VfSlg. 15.300 aus 1998, mwN).

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Baubewilligung, Nachbarrechte, VfGH / Kosten

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2010:B265.2009

Zuletzt aktualisiert am

21.11.2011

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at