

TE Vfgh Erkenntnis 2009/12/3 B788/08

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 03.12.2009

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art18 Abs2

Allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan der Gemeinde Seefeld vom 22.11.05

Tir BauO 2001 §6, §7

Tir RaumOG 2001 §54, §56, §59 ff

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
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

Leitsatz

Keine Bedenken gegen die Erlassung eines allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes für ein größeres überwiegend touristisch genutztes Gebiet in Seefeld; keine unsachliche Begünstigung des Bewilligungswerbers für eine nachträgliche Baubewilligung

Spruch

Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen und dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung darüber abgetreten, ob der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in einem sonstigen Recht verletzt worden ist.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1.1. Im Rahmen der baubehördlichen Überprüfung vomrömisch eins. 1.1. Im Rahmen der baubehördlichen Überprüfung vom

23. September 2003 stellte sich heraus, dass der Eigentümer der Parzelle 537/1, EZ 855, KG Seefeld, - im Folgenden als Bauwerber bezeichnet - ein Gebäude errichtet hatte, welches nicht der damaligen Baubewilligung vom 14. November 1973 entsprach. Der Bauwerber wurde daher aufgefordert, nachträglich um baubehördliche Bewilligung für die erfolgten Änderungen anzusuchen. Mit Eingaben vom 10. Dezember 2003 und 24. März 2004, beantragte der Bauwerber unter Vorlage von Plänen, die Erteilung der Baubewilligung für den Ausbau des Dachgeschoßes sowie Änderungen im Keller seiner Frühstückspension auf dem Grundstück 537/1.

1.2. Der vom Bürgermeister beigezogene Sachverständige stellte in seinem Gutachten vom 14. Juli 2004 fest, dass das Bauansuchen gemäß den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2001 (in der Folge: TBO 2001) nicht bewilligungsfähig sei, weil die Baumaßnahme dem im Entwurf aufliegenden Bebauungsplan widerspräche, zumal mindestens 3 oberirdische Geschoße vorhanden wären. Weiters wies er darauf hin, dass die traufenseitige Wandhöhe zumindest im Südwesten überschritten sei und dass die Ausbaumaßnahmen im

2. Dachgeschoß gemäß der TBO 2001 nicht zulässig seien, da die Mindestraumhöhen nicht eingehalten worden seien. Das Gebäude wäre gegenüber der ursprünglichen Genehmigung im Südwesten um zumindest 68 cm und im First um ca. 1,21 m höher ausgeführt worden. Außerdem sei bereits festgestellt worden, dass der vom Bauwerber als

2. Obergeschoß bezeichnete Teil des Objektes nach dem Bescheid vom 14. November 1973 als Dachgeschoß genehmigt worden sei und ein weiterer Ausbau eines darüberliegenden Dachraumes nach den Bestimmungen des damals in Geltung gewesenen Verbauungsplanes der Gemeinde Seefeld nicht zulässig gewesen sei. Ein Vergleich des Bauaktes aus dem Jahre 1973 mit der baubehördlichen Bewilligung laut Bescheid vom 14. November 1973 und der tatsächlichen Ausführung zeige, dass ein Gebäude gegeben sei, für welches der baubehördliche Konsens fehle.

1.3. Daraufhin befasste die Gemeinde Seefeld den Ortsplaner mit der Erstellung eines Bebauungsplanes für die Liegenschaft 537/1 und die weiteren vom Planungsbereich umfassten Liegenschaften. Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 29. August 2005 die Auflegung dieses Entwurfes. Gleichzeitig wurde bekannt gegeben, dass der Bebauungsplan rechtswirksam werden würde, sofern innerhalb der 4-wöchigen Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme von einer dazu berechtigten Person erhoben würde. Der nunmehrige Beschwerdeführer - in seinem Eigentum steht die Grundparzelle 537/7 - brachte als Nachbar des Bauwerbers innerhalb der vorgegebenen Frist eine "Stellungnahme samt Einspruch" ein. Den im Auflageverfahren vorgebrachten Einwendungen wurde durch die Ausführungen des Ortsplaners entgegengetreten, wobei alle raumordnungsrechtlich relevanten Inhalte behandelt wurden. In der Gemeinderatssitzung vom 22. November 2005 wurde dem Gutachten des Ortsplaners gefolgt und einstimmig die Ansicht vertreten, dass kein Grund vorliege, den Entwurf zu ändern. Der allgemeine und ergänzende Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 5. bis 20. Dezember 2005 gemäß §67 Abs1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001 (in der Folge: TROG 2001) kundgemacht und in weiterer Folge am 30. Jänner 2006 vom Amt der Tiroler Landesregierung gemäß §122 Tiroler Gemeindeordnung 2001 (in der Folge: Tir. GemeindeO 2001) aufsichtsbehördlich geprüft.

1.4. Am 29. Juni 2006 wurde von der Baubehörde I. Instanz an Ort und Stelle eine Bauverhandlung abgehalten, im Zuge derer der Beschwerdeführer seine Einwendungen gegen die Erteilung der Baubewilligung erhob. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Seefeld vom 9. März 2007 wurde die Baubewilligung unter Vorschreibung von Auflagen erteilt. Betreffend die Einwendungen des nunmehrigen Beschwerdeführers wurde ergänzend festgestellt, dass die Änderung des Verwendungszweckes von Räumen im Kellergeschoß und im Dachgeschoß im gewidmeten Tourismusgebiet zulässig wäre. Zudem liege der Baumaßnahme ein rechtswirksamer Bebauungsplan zu Grunde; die

diesbezüglichen Bebauungsregeln seien eingehalten worden. 1.4. Am 29. Juni 2006 wurde von der Baubehörde römisch eins. Instanz an Ort und Stelle eine Bauverhandlung abgehalten, im Zuge derer der Beschwerdeführer seine Einwendungen gegen die Erteilung der Baubewilligung erhob. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Seefeld vom 9. März 2007 wurde die Baubewilligung unter Vorschreibung von Auflagen erteilt. Betreffend die Einwendungen des nunmehrigen Beschwerdeführers wurde ergänzend festgestellt, dass die Änderung des Verwendungszweckes von Räumen im Kellergeschoß und im Dachgeschoß im gewidmeten Tourismusgebiet zulässig wäre. Zudem liege der Baumaßnahme ein rechtswirksamer Bebauungsplan zu Grunde; die diesbezüglichen Bebauungsregeln seien eingehalten worden.

1.5. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Berufung, welche vom Gemeindevorstand der Gemeinde Seefeld mit Bescheid vom 16. August 2007 als unbegründet abgewiesen wurde; der angefochtene Bescheid wurde bestätigt. In der Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das Bauvorhaben dem Bebauungsplan entspreche. Die Abweichungen gegenüber der Baubewilligung aus dem Jahre 1973 wären erst 30 Jahre später festgestellt und nach Maßgabe des §37 Abs1 TBO 2001 nachträglich genehmigt worden. Im Hinblick auf die Behauptung der Verletzung des Gleichheitssatzes könne der Berufungswerber keinen Rechtsanspruch dahingehend ableiten, dass für sein Grundstück 537/7 eine Bauweise bestehe, welche eine Einschränkung gegenüber dem Objekt des Bauwerbers bedeute. Dieses wäre angesichts von Mängeln, welche bereits seit Jahrzehnten bestanden hätten, endgültig auf eine rechtlich einwandfreie Basis gestellt worden.

1.6. Die dagegen vom Beschwerdeführer erhobene Vorstellung wurde mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 17. März 2008 als unzulässig zurückgewiesen bzw. als unbegründet abgewiesen. Betreffend das Vorbringen der überhöhten Traufenhöhe beim Objekt des Bauwerbers wurde festgestellt, dass nur ein im Bebauungsplan eingetragener höchster Punkt bzw. eine festgelegte Wandhöhe - diese Höhe jedoch nur nach Bauführung - einzuhalten sei. Die Errichtung einer Frühstückspension sei rechters, da diese Verwendung im Flächenwidmungsplan Deckung finde. Des Weiteren sei zu prüfen, ob die Gebäudehöhe den Festlegungen des Bebauungsplanes entspricht; dies sei durch den Sachverständigen in schlüssiger und nachvollziehbarer Weise erfolgt. Hinsichtlich der vermeintlichen brandschutztechnischen Mängel wurde auf die Ausführungen im Bewilligungsbescheid verwiesen.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG) und auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG) sowie die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung behauptet und die Aufhebung des bekämpften Bescheides beantragt wird.

2.1. Die genannten Grundrechte seien verletzt, weil ein Fall willkürlichen Behördenhandelns vorliege. Die Gemeinde Seefeld habe die Bebauungsplanung lediglich deshalb vorgenommen, um den Bebauungsplan an das konsenswidrig errichtete Objekt bzw. an das Projekt des Bauwerbers in jeder Hinsicht, insbesondere hinsichtlich der Bauhöhe, anzupassen.

Im konkreten Fall sei lediglich um Bewilligung des Ausbaues des Dachgeschoßes sowie um Änderungen im Keller angesucht worden. Dass nachträglich auch die unzulässige Gebäudehöhe bewilligt werden sollte, wäre dem Beschwerdeführer nicht bekannt gewesen. Aufgrund der auf der Liegenschaft des Bauwerbers nicht eingehaltenen Bauhöhen und Grenzabstände zu den Nachbarn wäre die Baubewilligung vielmehr zu versagen gewesen.

Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes müsse der Altbestand konsenskonform errichtet werden, bevor weitere Baubewilligungen erteilt werden dürfen. Da der Altbestand weder der Bauklasse "E+1" entsprochen habe, noch die erforderliche Appartementhauswidmung aufgewiesen hätte, wäre es geradezu "grotesk", wenn nunmehr nicht nur die gesetzwidrige Höhe des Altbestandes bewilligt, sondern noch eine höhere Gebäudehöhe genehmigt würde. Ein Höhenplan sei durch einen Geometer nicht erstellt und von den Vorinstanzen auch nicht in Auftrag gegeben worden. Tatsächlich solle durch diesen "Dachausbau" nur die Erhöhung des Gebäudes auf der Parzelle 537/1 verschleiert werden.

2.2. Der vom Gemeinderat der Gemeinde Seefeld beschlossene allgemeine und ergänzende Bebauungsplan sei darüber hinaus gesetzwidrig, weil der Gemeinde Seefeld von Anfang an bekannt gewesen sei, dass die Erteilung der Baubewilligung für das Gebäude des Bauwerbers auf Grundlage der vormals bestehenden Festlegungen geradezu unmöglich gewesen wäre. Aus diesem Grund, allein um das rechtswidrige Verhalten des Bauwerbers zu sanieren, wäre die Bebauungsplanung erfolgt.

Zudem sei das Geländeniveau auf der Liegenschaft 537/1 im Rahmen der Bauführung massiv verändert worden (Aufschüttung von 3,30 m). Der nunmehr geltende Bebauungsplan gehe bei der Berechnung der Abstände fälschlicherweise nicht vom ursprünglichen, sondern vom Geländeniveau nach der Aufschüttung aus.

Insbesondere wären die Festlegung der Wandhöhenabstandsgrenzen und die Situierung des Gebäudekomplexes auf der Grundparzelle 537/1 ausschließlich auf den Bauwerber "zugeschnitten". Zudem fehle die Angabe der Bebauungsdichte im Bebauungsplan. Die (tatsächliche) Bebauungsdichte auf der Grundparzelle 537/1 habe einen Wert von 4 aufgewiesen; dies sei mehr als das Doppelte der höchstzulässigen Bebauungsdichte.

Der vormals geltende Verbauplan habe die nunmehr im Bebauungsplan festgeschriebene Baugrenzlinie für Nebengebäude auf der Südseite der Parzelle 537/7 nicht enthalten. Dies ziehe eine Benachteiligung des Beschwerdeführers gegenüber anderen Liegenschaftseigentümern auf dem "Geigenbüchel" nach sich, insbesondere könne der Beschwerdeführer seinen ursprünglichen Bauplan nicht mehr in realiter umsetzen.

Der Beschwerdeführer habe ein Bauansuchen für die Gebäudeerhöhung auf der Parzelle 537/7 eingebracht, welches jedoch von der Gemeinde Seefeld abgewiesen worden sei. Darüber hinaus sei durch den nunmehr geltenden allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplan für die Parzelle des Bauwerbers 537/1 die höchstzulässige giebelseitige Wandhöhe in gleichheitswidriger Weise mit 13,90 m festgelegt worden, wogegen jene für die Parzelle des Beschwerdeführers lediglich mit 11,60 m festgeschrieben worden sei.

Schließlich würde der im allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplan eingezeichnete Schlift überhaupt nicht mehr existieren. Eine Nutzungsbeschränkung wegen des Vorhandenseins einer Seilbahn wäre daher gar nicht notwendig.

3. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragt.

4. Die verordnungserlassende Behörde legte die Akten betreffend das Zustandekommen des allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes hinsichtlich des Grundstückes 537/1, KG Seefeld, vor, erstattete jedoch keine Äußerung.

II. Die Rechtslage stellt sich wie folgt dar:römisch zwei. Die Rechtslage stellt sich wie folgt dar:

1. §54, §56, §59, §60, §61, §65 und §67 TROG 2001, LGBl. 93 idF LGBl. 60/2005, lauteten: 1. §54, §56, §59, §60, §61, §65 und §67 TROG 2001, LGBl. 93 in der Fassung Landesgesetzblatt 60 aus 2005,, lauteten:

"§54

Allgemeines

...

1. (3)Absatz 3, Ein ergänzender Bebauungsplan ist zu erlassen, sobald unter Bedachtnahme auf das örtliche Raumordnungskonzept im Hinblick auf die angestrebte bauliche Entwicklung in der Gemeinde ein Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht und die Gemeinde finanziell in der Lage ist, die verkehrsmäßige Erschließung und die Erschließung mit den Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vorzunehmen.

...

§56

Inhalte

1. (1)Absatz eins, Im allgemeinen Bebauungsplan sind hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung die Straßenfluchtlinien (§58) der Straßen nach §53 Abs1 und hinsichtlich der Bebauung die Mindestbaudichten (§61) festzulegen. Im allgemeinen Bebauungsplan können weiters die Bauweisen (§60) festgelegt werden.
1. (2)Absatz 2, In den ergänzenden Bebauungsplänen sind hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung die Straßenfluchtlinien der Straßen, die der inneren Erschließung des jeweiligen Gebietes dienen, und hinsichtlich der Bebauung die Höchstgröße der Bauplätze, die Baufuchtlinien (§59 Abs1 und 2), die Bauhöhen (§62 Abs1 bis 5) und, sofern diese nicht bereits im allgemeinen Bebauungsplan festgelegt worden sind, die Bauweisen festzulegen. In den ergänzenden Bebauungsplänen können weiters die Firstrichtungen und Dachneigungen, die

Baugrenzlinien (§59 Abs3) und die Höhenlage (§62 Abs6) festgelegt sowie ergänzende Festlegungen über die Baudichten (§61) getroffen werden. Weiters kann in den ergänzenden Bebauungsplänen festgelegt werden, dass statt der Mindestabstände nach §6 Abs1 litb der Tiroler Bauordnung 2001 jene nach §6 Abs1 lita der Tiroler Bauordnung 2001 einzuhalten sind. Gegenüber den Grenzen zu Grundstücken, für die diese Festlegung nicht gilt, sind jedoch stets die Mindestabstände nach §6 Abs1 litb der Tiroler Bauordnung 2001 einzuhalten.

...

§59

Baufluchtlinien, Baugrenzlinien

1. (1) Absatz eins, Die Baufluchtlinien sind straßenseitig gelegene Linien, durch die der Abstand baulicher Anlagen von den Straßen bestimmt wird. Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen nur in den in der Tiroler Bauordnung 2001 besonders geregelten Fällen vor die Baufluchtlinie vorragen oder vor dieser errichtet werden.
1. (2) Absatz 2, Die Baufluchtlinien sind so festzulegen, dass das Orts- und Straßenbild und die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der straßenseitig gelegenen Räume gewährleistet ist. Für verschiedene Geschossebenen können verschiedene Baufluchtlinien festgelegt werden (gestaffelte Baufluchtlinien). Weiters kann insbesondere im Interesse des Schutzes des Ort- und Straßenbildes festgelegt werden, dass an die Baufluchtlinien heranzubauen ist (zwingende Baufluchtlinien).
1. (3) Absatz 3, Die Baugrenzlinien sind nicht straßenseitig gelegene Linien, durch die der Mindestabstand baulicher Anlagen gegenüber anderen Grundstücken als Straßen bestimmt wird. Dabei dürfen gegenüber bebaubaren Grundstücken nur größere Abstände als die Mindestabstände von 3 bzw. 4 m (§6 Abs1 der Tiroler Bauordnung 2001) und gegenüber nicht bebaubaren Grundstücken größere oder kleinere Abstände als diese Mindestabstände festgelegt werden. Im Übrigen sind die Baugrenzlinien so festzulegen, dass das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und den Erfordernissen des Brandschutzes entsprochen wird. Abs2 zweiter und dritter Satz gilt sinngemäß.

§60

Bauweisen

1. (1) Absatz eins, Durch die Bauweise wird die Art der Anordnung der Gebäude gegenüber den nicht straßenseitig gelegenen Grundstücksgrenzen bestimmt. Dabei kann eine geschlossene, offene oder besondere Bauweise festgelegt werden.
1. (2) Absatz 2, Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude, soweit keine Baugrenzlinien festgelegt sind, an den an die Baufluchtlinie anstoßenden Grundstücksgrenzen zusammenzubauen. Gegenüber den anderen Grundstücksgrenzen sind die Gebäude frei stehend anzuordnen.
1. (3) Absatz 3, Bei offener Bauweise sind die Gebäude allseits frei stehend anzuordnen. Durch eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan kann abweichend davon das Zusammenbauen von Gebäuden an einer Grundstücksgrenze für zulässig erklärt werden (gekuppelte Bauweise).
1. (4) Absatz 4, Soweit dies im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung von Grundstücken erforderlich ist, kann eine besondere Bauweise festgelegt werden. In diesem Fall ist die Anordnung und Gliederung der Gebäude festzulegen, wobei untergeordnete Bauteile außer Betracht bleiben. Dabei können zwingende Festlegungen oder Festlegungen über Mindest- oder Höchstausmaße getroffen werden. Gegenüber Grundstücken, für die die offene Bauweise festgelegt ist, sind jedenfalls die Mindestabstände nach der Tiroler Bauordnung 2001 einzuhalten. Wird jedoch eine besondere Bauweise für ein Grundstück festgelegt, auf dem nach den baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig ein anderes als nach der Tiroler Bauordnung 2001 in den Abstandsflächen zulässiges Gebäude besteht, so können die Mindestabstände nach der Tiroler Bauordnung 2001 bis auf die bestehenden Abstände unterschritten werden, wenn zu den betreffenden Grundstücken hin gleichzeitig eine höchstzulässige Wandhöhe festgelegt wird, die jene des bestehenden Gebäudes nicht übersteigt. Innerhalb der Abstandsflächen dürfen nur Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und sonstige Bauvorhaben ausgeführt werden, bei denen aufgrund ihrer baulichen Gestaltung und ihres Verwendungszweckes zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf die betreffenden

Grundstücke, insbesondere durch Lärm, nicht zu erwarten sind.

1. (5) Absatz 5, Für das Gewerbe- und Industriegebiet sowie für Sonderflächen und Vorbehaltsflächen kann die Festlegung der Bauweise entfallen.

§61

Baudichten

1. (1) Absatz eins, Die Baudichten können als Baumassendichte oder Bebauungsdichte oder in kombinierter Form festgelegt werden. Die Bebauungsdichte kann weiters für oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen gesondert festgelegt werden. Der Berechnung der Baudichten sind die Fertigbaumaße des jeweiligen Gebäudes zugrunde zu legen.
1. (2) Absatz 2, Die Baumassendichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der Baumasse und der Fläche des Bauplatzes mit Ausnahme jener Teile, die Verkehrsflächen im Sinne des §2 Abs20 der Tiroler Bauordnung 2001 sind. Baumasse ist der durch ein Gebäude umbaute Raum oberhalb der Erdoberfläche, der durch die Außenhaut des Gebäudes oder, soweit eine Umschließung nicht besteht, durch die gedachte Fläche in der Flucht der anschließenden Außenhaut begrenzt wird. Wurde das Gelände durch die Bauführung oder im Hinblick auf die beabsichtigte Bauführung verändert, so ist vom Geländeniveau nach dieser Veränderung auszugehen. Bei der Berechnung der Baumasse bleiben untergeordnete Bauteile außer Betracht.
1. (3) Absatz 3, Die Bebauungsdichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der bebauten Fläche und der Fläche des Bauplatzes mit Ausnahme jener Teile, die Verkehrsflächen im Sinne des §2 Abs20 der Tiroler Bauordnung 2001 sind.

§65

Verfahren zur Erlassung von Bebauungsplänen

1. (1) Absatz eins, Der Entwurf eines Bebauungsplanes ist aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderates zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt während vier Wochen aufzulegen. Die Auflegung ist durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde während der gesamten Auflegungsfrist kundzumachen. Die Kundmachung hat die Auflegungsfrist und den Hinweis zu enthalten, dass Personen, die in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben, und Rechtsträgern, die in der Gemeinde eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, das Recht zusteht, bis spätestens eine Woche nach dem Ablauf der Auflegungsfrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben. Für die Verständigung der Eigentümer der vom Entwurf umfassten Grundstücke gilt §64 Abs2 sinngemäß.
1. (2) Absatz 2, Der Gemeinderat kann gleichzeitig mit der Beschlussfassung über die Auflegung des Entwurfes nach Abs1 erster Satz den Beschluss über die Erlassung des Bebauungsplanes fassen. Dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hiezu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wurde.
1. (3) Absatz 3, Wird der Entwurf nach seiner Auflegung geändert, so ist dieser neuerlich entsprechend dem Abs1 aufzulegen. Dabei kann die Auflegungsfrist auf zwei Wochen herabgesetzt werden.
1. (4) Absatz 4, Der Bürgermeister hat nach dem Abschluss des Verfahrens nach den Abs1, 2 und 3 den Entwurf zusammen mit den eingelangten Stellungnahmen und den maßgebenden Entscheidungsgrundlagen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
1. (5) Absatz 5, Der Entwurf eines ergänzenden Bebauungsplanes oder eines Bebauungsplanes nach §56 Abs3 kann gleichzeitig mit dem Entwurf des Flächenwidmungsplanes aufgelegt werden. Erfolgt die Beschlussfassung über einen ergänzenden Bebauungsplan zeitlich vor der Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung des Flächenwidmungsplanes, so steht der Beschluss unter der aufschiebenden Bedingung, dass dem Flächenwidmungsplan die nach §66 Abs1 erforderliche aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt wird.

§67

Kundmachung

1. (1) Absatz eins, Der Beschluss des Gemeinderates über die Erlassung oder Fortschreibung des örtlichen

Raumordnungskonzeptes bzw. über die Erlassung des Flächenwidmungsplanes ist innerhalb von zwei Wochen nach Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch öffentlichen Anschlag während zweier Wochen kundzumachen. Der Beschluss des Gemeinderates über die Erlassung eines Bebauungsplanes ist innerhalb von zwei Wochen nach der Beschlussfassung, im Falle des §65 Abs2 innerhalb von zwei Wochen nach dem Eintritt der Rechtswirksamkeit des Beschlusses und im Falle des §65 Abs5 zweiter Satz innerhalb von zwei Wochen nach dem Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung des Flächenwidmungsplanes durch öffentlichen Anschlag während zweier Wochen kundzumachen. Das örtliche Raumordnungskonzept, der Flächenwidmungsplan und die Bebauungspläne treten mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft. Eine allfällige Kundmachung nach §60 Abs1 oder 2 der Tiroler Gemeindeordnung 2001, LGBl. Nr. 36, in der jeweils geltenden Fassung bewirkt nicht das In-Kraft-Treten des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes. Der Beschluss des Gemeinderates über die Erlassung oder Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bzw. über die Erlassung des Flächenwidmungsplanes ist innerhalb von zwei Wochen nach Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch öffentlichen Anschlag während zweier Wochen kundzumachen. Der Beschluss des Gemeinderates über die Erlassung eines Bebauungsplanes ist innerhalb von zwei Wochen nach der Beschlussfassung, im Falle des §65 Abs2 innerhalb von zwei Wochen nach dem Eintritt der Rechtswirksamkeit des Beschlusses und im Falle des §65 Abs5 zweiter Satz innerhalb von zwei Wochen nach dem Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung des Flächenwidmungsplanes durch öffentlichen Anschlag während zweier Wochen kundzumachen. Das örtliche Raumordnungskonzept, der Flächenwidmungsplan und die Bebauungspläne treten mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft. Eine allfällige Kundmachung nach §60 Abs1 oder 2 der Tiroler Gemeindeordnung 2001, Landesgesetzblatt Nr. 36, in der jeweils geltenden Fassung bewirkt nicht das In-Kraft-Treten des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes.

1. (2)Absatz 2,Besteht in der Gemeinde ein Publikationsorgan, so ist der Beschluss des Gemeinderates überdies darin bekannt zu machen. Diese Bekanntmachung bildet keine Voraussetzung für das In-Kraft-Treten des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder des betreffenden Bebauungsplanes.

1. (3)Absatz 3,Das örtliche Raumordnungskonzept, der Flächenwidmungsplan und die Bebauungspläne sind im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht während der Amtsstunden aufzulegen.

1. (4)Absatz 4,Die Bebauungspläne sind nach ihrem In-Kraft-Treten unverzüglich der Landesregierung mitzuteilen."

2. §6 Abs1 und 3 sowie §7 TBO 2001, LGBl. 94 idF LGBl. 60/2005, lauteten: 2. §6 Abs1 und 3 sowie §7 TBO 2001, LGBl. 94 in der Fassung Landesgesetzblatt 60 aus 2005,, lauteten:

"§6

Abstände baulicher Anlagen von den übrigen

Grundstücksgrenzen und von anderen baulichen Anlagen

1. (1)Absatz eins,Sofern nicht aufgrund der in einem Bebauungsplan festgelegten geschlossenen oder besonderen Bauweise oder aufgrund von darin festgelegten Baugrenzlinien zusammenzubauen bzw. ein anderer Abstand einzuhalten ist, muss jeder Punkt auf der Außenhaut von baulichen Anlagen gegenüber den Grenzen des Bauplatzes zu den angrenzenden Grundstücken mindestens einen horizontalen Abstand aufweisen, der

a) im Gewerbe- und Industriegebiet, im Kerngebiet, auf Sonderflächen nach den §§43 bis 47 und 50 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001 und im Freiland das 0,4fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber drei Meter, zum übrigen Bauland, zu Sonderflächen nach den §§48, 49 und 51 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001 und zu Vorbehaltsflächen jedoch das 0,6fache dieses Abstandes, jedenfalls aber vier Meter, und

b) im übrigen Bauland, auf Sonderflächen nach den §§48, 49 und 51 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001 und auf Vorbehaltsflächen das 0,6fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber vier Meter,

beträgt. Wurde das Geländeniveau durch die Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist bei der Berechnung der Abstände nach lita und b vom Geländeniveau vor dieser Veränderung auszugehen. Andernfalls ist vom bestehenden Geländeniveau auszugehen. Dies gilt auch dann, wenn eine

Gelände­verän­de­rung mehr als zehn Jahre zurück­liegt. Ist jedoch in einem Bebauungsplan eine Höhenlage fest­gelegt, so ist in allen Fällen von dieser auszu­gehen.

...

1. (3) Absatz 3, Folgende bauliche Anlagen oder Bauteile dürfen in die Mindestabstandsflächen von 3 bzw. 4 m ragen oder innerhalb dieser errichtet werden:

a) oberirdische bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Schutz von Sachen oder Tieren dienen und deren mittlere Wandhöhe bzw. Höhe auf der der Grundstücksgrenze zugekehrten Seite 2,80 m, im Gewerbe- und Industriegebiet 3,50 m, nicht übersteigt, wenn sie in den Mindestabstandsflächen keine Rauchfang-, Abgasfang- oder Abluftfangmündungen aufweisen, einschließlich der Zufahrten; oberirdische bauliche Anlagen, die dem Schutz von Tieren dienen, dürfen in den Mindestabstandsflächen auch keine sonstigen Öffnungen ins Freie aufweisen; die Ausstattung von oberirdischen baulichen Anlagen mit begehbaren Dächern ist nur zulässig, wenn diese höchstens 1,50 m über dem anschließenden Gelände liegen oder wenn der betroffene Nachbar dem nachweislich zustimmt;

begehbare Dächer dürfen mit einer höchstens 1 m hohen Absturzsicherung ausgestattet sein;

b) oberirdische bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, wie Terrassen, Pergolen und dergleichen, wenn sie überwiegend offen sind, sowie offene Schwimmbecken;

c) Stützmauern, Geländer, Brüstungen, Einfriedungen und dergleichen bis zu einer Höhe von insgesamt 2 m, im Gewerbe- und Industriegebiet bis zu einer Höhe von insgesamt 2,80 m, jeweils vom höheren anschließenden Gelände gemessen, außer der betroffene Nachbar stimmt einer größeren Höhe nachweislich zu;

d) Stellplätze einschließlich der Zufahrten;

e) unterirdische bauliche Anlagen, wenn sie in den Mindestabstandsflächen keine Rauchfang-, Abgasfang- oder Abluftfangmündungen aufweisen;

f) Flutlichtanlagen und sonstige Beleuchtungseinrichtungen mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

...

§7

Bauhöhe

1. (1) Absatz eins, Die zulässige Höhe von baulichen Anlagen wird durch die in einem Bebauungsplan festgelegte Bauhöhe bestimmt.

1. (2) Absatz 2, Die Höhe von baulichen Anlagen auf Bauplätzen, für die nicht in einem Bebauungsplan die Bauhöhe festgelegt ist, ist so zu wählen, dass sich die bauliche Anlage in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügt; sie darf 20 m keinesfalls übersteigen. Wurde das Geländeniveau durch die Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist vom Geländeniveau vor dieser Veränderung auszugehen.

1. (3) Absatz 3, Abs 2 gilt nicht für bauliche Anlagen, die aus zwingenden technischen oder sonstigen besonders berücksichtigungswürdigen Gründen nur mit einer größeren Höhe errichtet werden können."

3. §122 Tir. GemeindeO 2001, LGBl. 36 idF LGBl. 90/2005, lautet: 3. §122 Tir. GemeindeO 2001, LGBl. 36 in der Fassung Landesgesetzblatt 90 aus 2005,, lautet:

"§122

Verordnungsprüfung

1. (1) Absatz eins, Die Gemeinde hat die im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde aus dem Bereich der Landesvollziehung erlassenen Verordnungen unverzüglich der Landesregierung bekannt zu geben.

1. (2) Absatz 2, Bestehen Bedenken im Hinblick auf die Gesetzmäßigkeit einer Verordnung, so hat die Landesregierung diese der Gemeinde mitzuteilen und eine angemessene Frist zur Abgabe einer Äußerung festzusetzen. Die Landesregierung hat eine gesetzwidrige Verordnung der Gemeinde durch Verordnung aufzuheben und ihr die Gründe hierfür zugleich mit der Erlassung der Verordnung mitzuteilen.

1. (3) Absatz 3, Die Verordnung der Landesregierung, mit der eine Verordnung der Gemeinde aufgehoben wird, ist im

Boten für Tirol kundzumachen."

III. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen: römisch drei. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1. Der Beschwerdeführer stützt die behauptete Verletzung seiner verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art 2 StGG) und auf Unversehrtheit des Eigentums (Art 5 StGG) der Sache nach auf die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung (allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan der Gemeinde Seefeld "Geigenbühel" vom 29. August 2005).

2.1. Die behauptete Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung begründet die Beschwerde damit, dass der Bebauungsplan nur allein deshalb erlassen worden sei, um für die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung für das auf dem Grundstück 537/1 entgegen der Baubewilligung vom 14. November 1973 errichtete Gebäude die (bis dahin fehlende) rechtliche Grundlage zu schaffen. Zudem ergebe sich die Gesetz- bzw. Gleichheitswidrigkeit des allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes auch aus dem Umstand, dass dieser für das Grundstück des Bauwerbers eine höchstzulässige giebelseitige Wandhöhe von 13,90 m vorsehe, für die Parzelle des Beschwerdeführers jedoch lediglich eine Höhe von 11,60 m festschreibe.

Dieses Vorbringen könnte das Bedenken aufwerfen, dass die Verordnungserlassung nicht durch sachliche Erwägungen begründet, sondern ausschließlich dazu bestimmt war, - entgegen der Aufgabe des Bebauungsplanes, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichten gebotenen Bahnen zu lenken (vgl. in diesem Zusammenhang die Erkenntnisse VfSlg. 4240/1962, 5794/1968, 12.171/1989 und 15.104/1998) - durch Anpassung der Bebauungsplanung an eine rechtswidrige Bauführung für diese nachträglich die rechtliche Grundlage zu schaffen und solchermaßen den Bewilligungswerber zu begünstigen. Damit hätte aber der Ordnungsgeber gegen das - auch für ihn geltende (vgl. dazu etwa VfSlg. 4211/1962, 5581/1967, 10.492/1985) - Gleichheitsgebot verstoßen (vgl. VfSlg. 12.171/1989, 15.104/1998 und 17.014/2003). Dieses Vorbringen könnte das Bedenken aufwerfen, dass die Verordnungserlassung nicht durch sachliche Erwägungen begründet, sondern ausschließlich dazu bestimmt war, - entgegen der Aufgabe des Bebauungsplanes, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichten gebotenen Bahnen zu lenken vergleiche in diesem Zusammenhang die Erkenntnisse VfSlg. 4240 aus 1962,, 5794 aus 1968,, 12.171 aus 1989, und 15.104 aus 1998,) - durch Anpassung der Bebauungsplanung an eine rechtswidrige Bauführung für diese nachträglich die rechtliche Grundlage zu schaffen und solchermaßen den Bewilligungswerber zu begünstigen. Damit hätte aber der Ordnungsgeber gegen das - auch für ihn geltende vergleiche dazu etwa VfSlg. 4211 aus 1962,, 5581 aus 1967,, 10.492 aus 1985,) - Gleichheitsgebot verstoßen vergleiche VfSlg. 12.171 aus 1989,, 15.104 aus 1998, und 17.014 aus 2003,).

2.2. Der Verfassungsgerichtshof verkennt nicht, dass durch die Erlassung des allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes eine rechtliche Grundlage für die Überschreitung der zulässigen Wandhöhen, welche bereits im Rahmen der Bauführung vor 1975 erfolgte, geschaffen wurde. Dennoch sieht sich der Verfassungsgerichtshof aus folgenden Gründen nicht veranlasst, ein Verfahren zur Prüfung des Bebauungsplanes einzuleiten:

2.2.1. Zunächst ist darauf zu verweisen, dass ein allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan u.a. zu erlassen ist, sobald unter Bedachtnahme auf das örtliche Raumordnungskonzept im Hinblick auf die angestrebte bauliche Entwicklung in der Gemeinde ein Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht und die Gemeinde finanziell in der Lage ist, die verkehrsmäßige Erschließung und die Erschließung mit den Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vorzunehmen. Die Grundflächen, die vom nunmehr erlassenen Bebauungsplan erfasst wurden, sind mit Ausnahme der Parzelle 537/6 bereits allesamt mit überwiegend touristisch genutzten Gebäuden bebaut. Auch die Einrichtungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind bereits vorhanden; darüber hinaus ist die Verkehrserschließung im Bestand gegeben. Die vom Gesetz geforderten Voraussetzungen zur Erlassung eines allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes für das Gebiet betreffend die Parzellen 536/6, 537/1, 537/6 sowie 537/7 waren daher gegeben, zumal auch das örtliche Raumordnungskonzept der Gemeinde Seefeld für das in Rede stehende Gebiet eine überwiegend touristische Nutzung vorsieht.

2.2.2. Soweit der Beschwerdeführer die Gesetzwidrigkeit des allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes infolge der Festsetzung von unterschiedlichen Höhenmaßen für die betreffenden Grundstücke behauptet, ist ihm Folgendes zu entgegen: Für das vorliegende Gebiet hat bis zur Erlassung der nunmehr bekämpften Verordnung kein allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan existiert. Der Bebauungsplan wurde erlassen, um die darin festgelegten

Parameter für ein Gebiet von immerhin 4 Grundstücken erstmals in einer solchen Weise planerisch festzuhalten. Die Behörde hat sich dabei am vorherrschenden Bestand orientiert. Dass das Objekt des Bauwerbers mit seinem Bestand im Bebauungsplan festgeschrieben wurde, begründet keine Gesetzeswidrigkeit. Bei der Erlassung des Bebauungsplanes durfte die Behörde von dem 30 Jahre andauernden Bestand ausgehen; daran ändert auch nichts, dass dieser konsenslos war.

2.2.3. Eine unsachliche Begünstigung des Bauwerbers - wie sie vom Beschwerdeführer behauptet wird - liegt schon alleine aus dem Grund nicht vor, als der Bebauungsplan für ein größeres Gebiet und nicht nur für das Grundstück des Bauwerbers erlassen worden ist. Zudem sieht der Bebauungsplan für die Grundparzelle 537/7 und den westlichen Teil der Grundparzelle 536/6 Begünstigungen vor, indem für die dortigen Liegenschaftseigentümer die Möglichkeit geschaffen wurde, geringfügig höher - als bisher im Bestand gegeben - zu bauen.

2.3. Der Bebauungsplan sei auch gesetzwidrig, weil die (tatsächliche) Bebauungsdichte des Grundstückes 537/1 nahezu einen Wert von 4 aufweise; dies wäre mehr als das Doppelte der höchstzulässigen Bebauungsdichte.

Dabei übersieht der Beschwerdeführer, dass die Bebauungsdichte gemäß §61 Abs3 TROG 2001 maximal einen Wert von 1 und keinesfalls einen solchen von "nahezu 4" erreichen kann. Offenbar soll sich dieses Vorbringen auf die Baumassendichte beziehen. Auf die ziffernmäßige Festlegung einer maximalen Baumassendichte für das Grundstück konnte verzichtet werden, da durch die exakte Festlegung der Gebäudesituierung und der Bauhöhen ohnehin die zulässige Baumasse weitestgehend fixiert ist und Erweiterungen des dortigen Objektes aufgrund des Bebauungsplanes nicht mehr möglich sind.

2.4. Ein weiterer Grund für die Gesetzeswidrigkeit des Bebauungsplanes liege in der Tatsache, dass der vormals rechtswirksame Verbauungsplan eine Baugrenzlinie auf dem Grundstück des Beschwerdeführers nicht aufweise, deren Festlegung aber eine evidente Benachteiligung des Beschwerdeführers gegenüber anderen Liegenschaftseigentümern im Planungsbereich darstelle.

Dem ist Folgendes zu entgegnen: Aus dem Erläuterungsbericht des allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes ergibt sich, dass der direkt an die Freiflächen des "Geigenbühels" angrenzende Bereich der Grundparzellen 536/6 und 537/7 möglichst von baulichen Anlagen freigehalten werden soll, um einen harmonischen Übergang zu den Freilandflächen zu sichern. Zielsetzung sei insbesondere, die sonst im Abstandsbereich gemäß §6 Abs3 TBO 2001 zulässigen Nebengebäude mit mittleren Wandhöhen von bis zu 2,80 m zu vermeiden. Diese Maßnahme liegt im planerischen Gestaltungsspielraum der Gemeinde Seefeld, insbesondere dient sie dem Ortsbild- und Landschaftsschutz.

3. Der Verfassungsgerichtshof teilt die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Bedenken gegen den allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplan der Gemeinde Seefeld nicht. Insgesamt ergibt sich demnach, dass der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid nicht wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung in seinen Rechten verletzt worden ist.

4. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat nicht stattgefunden. Das Beschwerdeverfahren hat auch nicht ergeben, dass der Beschwerdeführer in einem von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden wäre.

5. Die Beschwerde war daher abzuweisen und gemäß Art144 Abs3 B-VG antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof abzutreten.

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

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Bebauungsplan, Baubewilligung, Verordnungserlassung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2009:B788.2008

Zuletzt aktualisiert am

01.03.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at