jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vfgh Erkenntnis 2004/6/18 V123/03

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.06.2004

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung
B-VG Art18 Abs2
Krnt GemeindeplanungsG 1995 §24, §25, §26, §27
Teilbebauungsplan "Turracherhöhe-Utner. Parz.Nr. 280/139. KG Winkl-Reichenau" der Gemeinde Reichenau vom 07.05.99

Leitsatz

Keine Gesetzwidrigkeit eines Teilbebauungsplanes; Grundlagenforschung und Erkennbarkeit der Entscheidungsgrundlagen gerade noch ausreichend; keine unsachliche Bevorzugung eines bestimmten Grundeigentümers

Spruch

Der "Teilbebauungsplan Turracherhöhe - Utner, Parz.Nr. 280/139, KG Winkl - Reichenau", Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Reichenau vom 7. Mai 1999, Z031-2/1999, aufsichtsbehördlich genehmigt durch Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Feldkirchen vom 26. Mai 1999, Z461/2/99, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 7. Mai 1999 bis zum 25. Mai 1999, wird nicht als gesetzwidrig aufgehoben.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. Beim Verfassungsgerichtshof ist zu B836/01 eine Beschwerde anhängig, der folgender Sachverhalt zugrunde liegt:

1. Mit Bescheid vom 18. August 1999 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde Reichenau der Bauwerberin gemäß den §§6, 17 und 18 der Kärntner Bauordnung 1996 die Baubewilligung zur Errichtung einer Fremdenpension. In den gegen diesen Bescheid erhobenen Berufungen brachten zwei Anrainer - die nunmehrigen Beschwerdeführer - ua. vor, dass das Vorhaben dem Bebauungsplan widerspreche, weil die nordwestlich geplanten Stellplätze entgegen dem Bebauungsplan nicht auf dem Grundstück innerhalb der Baulinie vorgesehen seien.

Mit Bescheid vom 10. Februar 2001 gab der Gemeindevorstand der Gemeinde Reichenau den Berufungen der Anrainer keine Folge, änderte jedoch zwei Auflagenpunkte des angefochtenen Bescheides. Diese betrafen die Pflicht zur Beseitigung der Abwässer in die öffentliche Kanalisationsanlage und die Herstellung der Kraftfahrzeugabstellplätze.

Gegen diesen Bescheid erhoben die nunmehrigen Beschwerdeführer Vorstellung an die Aufsichtsbehörde.

2. Mit dem angefochtenen Bescheid hob die belangte Behörde gemäß §95 der Kärntner Allgemeinen Gemeindeordnung - K-AGO, LGBl. Nr. 66/1998, den Bescheid des Gemeindevorstandes vom 10. Februar 2001 auf und wies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde Reichenau zurück.

In der Begründung verweist die belangte Behörde ua. darauf, dass die Geschossflächenzahl 0,69 betrage, sodass der Bebauungsplan eingehalten werde.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung stellte die Landesregierung eine Verletzung eines subjektiven Rechtes der Vorstellungswerber fest, weil es an Ermittlungsergebnissen fehle, wonach eine für die Anrainer schadlose Abwasserbeseitigung garantiert sei.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG) und auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter (Art83 Abs2 B-VG) sowie die Verletzung in Rechten durch Anwendung rechtswidriger genereller Normen behauptet und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird.

Die Beschwerde behauptet die Verfassungswidrigkeit des §27 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz, da dieser für das Verfahren bei der Änderung des Bebauungsplanes auf die Bestimmungen des §26 verweise, in dem jedoch keine Regelungen über die Zulässigkeit der Änderung des Bebauungsplanes enthalten seien. Er stelle somit eine formalgesetzliche Delegation dar.

Die Gesetzwidrigkeit des Teilbebauungsplanes wird mit dem Argument behauptet, dass die Planänderungen ausschließlich im Interesse des Bauwerbers ohne jede sachliche Begründung zum Nachteil der Anrainer erlassen worden seien. Diese Vorgangsweise stelle eine krasse Bevorzugung eines einzelnen Liegenschaftseigentümers bezüglich der Bebaubarkeit in gleicher Lage befindlicher Grundstücke dar und sei daher gleichheitswidrig.

4. Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in der sie den Beschwerdeausführungen wie folgt entgegentritt:

Zunächst erläutert die Landesregierung die inhaltlichen Determinanten für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes, insbesondere den Verweis auf §13 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes.

Zu dem in Prüfung gezogenen Teilbebauungsplan führt die Landesregierung nach Wiedergabe von Teilen der §§24 und 25 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 aus:

"Den wiedergegebenen Bestimmungen zufolge ist grundsätzlich die Erlassung von Teilbebauungsplänen für einzelne Grundflächen des Baulandes zulässig, wobei jedoch Bebauungspläne für das Kurgebiet insbesondere auch auf die Erfordernisse des Tourismus und auf die Erholungsfunktion Bedacht zu nehmen haben. Eine wesentliche fachliche Grundlage für die örtliche Raumplanung im Gebiet der Gemeinde Reichenau bildet das unter Einbindung der Bevölkerung erarbeitete und vom Gemeinderat der Gemeinde Reichenau beschlossene örtliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 1990. Daraus ergibt sich, dass neben der Landwirtschaft der Tourismus als wesentliches wirtschaftliches Standbein der Gemeinde Reichenau angesehen werden muss. Im Rahmen der örtlichen Raumplanung ist für die Fremdenverkehrsgemeinde Reichenau insbesondere eine ausreichende Ausweisung von Kurgebieten relevant, wobei jedoch der durch den Wochenendhausbau bewirkte Prozess der Zersiedelung (Verschleiss an Boden), der sich nicht nur verhängnisvoll auf das Landschaftsbild auswirkt, da gerade die schönsten Landschaftsteile wie St. Lorenzen, Falkert oder Turrach von Zweitwohnungsbauwerbern bevorzugt werden, und aufgrund seiner Unverträglichkeit mit dem Leitbild eines 'intelligenten Tourismus' das Image des Fremdenverkehrs schädigt und durch hohe Folgekosten das Gemeindebudget belastet, abgesehen von soziologischen Nebeneffekten, als wesentliches Problem für die strukturelle Entwicklung der Gemeinde Reichenau erkannt wurde. Während dem Bereich 'Falkertsee' primär die Funktion als Erholungsschwerpunkt zuerkannt wird, steht im Bereich der Turracher Höhe die Sicherung der Funktion als Tourismusschwerpunkt im Vordergrund. Auf der Turracher Höhe soll dies mit der Sicherung der intakten Landwirtschaft im Bereich Winkl/Saureggen sowie der Einmaligkeit bergbäuerlicher Kulturlandschaft als Tor zum Nationalpark 'Nockberge' einher gehen. Demnach soll im Bereich des ausgewiesenen Baulandes (Kurgebiet) eine effizientere Ausnutzung der Flächenreserven (unbebaute Restparzellen) unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten sowie eine Verdichtung der Bebauung stattfinden, wogegen außerhalb des möglichst zu konzentrierenden Baulandes freiraumbezogene Erholungsnutzungen angestrebt werden. Abgesehen davon, dass mit der Stärkung des Gast- und Beherbergungsgewerbes im Bereich der Turracher Höhe seitens der Gemeinde Reichenau

beschäftigungspolitische Auswirkungen erwartet werden, ist mit der verstärkten Dienstleistungsorientierung der Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde eine Einbeziehung von bergbäuerlichen Klein- und Mittelbetrieben im Rahmen von Direktvermarktungen möglich und nicht zuletzt mit positiven Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde zu rechnen."

II. 1. Aus Anlass dieser Beschwerde hat der Verfassungsgerichtshof am 30. September 2003 beschlossen, gemäß Art139 Abs1 B-VG die Gesetzmäßigkeit des "Teilbebauungsplan[s] Turracherhöhe - Utner, Parz.Nr. 280/139, KG Winkl - Reichenau", Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Reichenau vom 7. Mai 1999, Z031-2/1999, aufsichtsbehördlich genehmigt durch Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Feldkirchen vom 26. Mai 1999, Z461/2/99, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 7. Mai 1999 bis zum 25. Mai 1999 (in der Folge: Teilbebauungsplan), von Amts wegen zu prüfen.

Der Verfassungsgerichtshof ist im Einleitungsbeschluss vorläufig davon ausgegangen, dass die Beschwerde zulässig ist, die belangte Behörde den Teilbebauungsplan bei Erlassung des angefochtenen Bescheides angewendet hat und der Verfassungsgerichtshof zur Beurteilung der Beschwerde die in Prüfung gezogene Verordnung anzuwenden hätte.

2. Den gesetzlichen Rahmen der Bebauungsplanung stellt der II. Abschnitt des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 23/1995, (in der Folge: GPlG) dar, der auszugsweise lautet (die zitierten Teile wurden von späteren Novellen des GPlG nicht erfasst):

"§24

Bebauungsplan

(1) Der Gemeinderat hat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen.

(2) Für das gesamte als Bauland gewidmete Gemeindegebiet ist ein textlicher Bebauungsplan zu erlassen, in dem [...] die Bebauungsbedingungen nach §25 Abs1 festzulegen sind. [...]

(3) Für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes kann ein Teilbebauungsplan erlassen werden, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist. Im Teilbebauungsplan dürfen neben den Bebauungsbedingungen nach §25 Abs1 auch jene nach §25 Abs2 festgelegt werden.

[...]

(5) Die Bebauungspläne dürfen dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Sie haben die Bebauung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sowie unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes festzulegen. Der Bebauungsplan für das Kurgebiet hat insbesondere auch auf die Erfordernisse des Tourismus und auf die Erholungsfunktion Bedacht zu nehmen.

§25

Inhalt des Bebauungsplanes

(1) Im textlichen Bebauungsplan sind festzulegen:

a)

die Mindestgröße der Baugrundstücke,

b)

die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke,

c)

die Bebauungsweise,

d)

die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe,

e)

das Ausmaß der Verkehrsflächen.

[...]

(2) Im Teilbebauungsplan dürfen je nach den örtlichen Erfordernissen folgende weitere Bebauungsbedingungen festgelegt werden:

a)

der Verlauf der Verkehrsflächen,

b)

die Begrenzung der Baugrundstücke,

c)

die Baulinien, das sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen,

d)

die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung,

e)

die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen,

f)

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung u. ä.),

g)

die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u. ä.,

h)

die Art der Nutzung von Gebäuden (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u. ä.) und der Ausschluß bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen,

i)

Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung,

[...]

(3) In den Teilbebauungsplan sind die im textlichen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen (Abs1) aufzunehmen. Wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung erfordern, dürfen im Teilbebauungsplan auch vom textlichen Bebauungsplan abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt werden. [...]

(4) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist durch die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes. [...] Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist so festzulegen, daß für die Aufenthaltsräume in Gebäuden ein ausreichendes Maß von Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist.

(5) Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe, wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen des Ortsbildschutzes erfordern, als Höchst- und Mindesthöhe festgelegt werden. Sie ist unter Bedachtnahme auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten so festzulegen, daß die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes gewährleistet wird.

(6) Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, ist festzulegen, daß mit den Gebäuden an eine bestimmte Baulinie herangerückt werden muß.

[...]

(8) Die Bebauungsbedingungen nach Abs2 lita bis c sind im Teilbebauungsplan jedenfalls festzulegen [...]. [...]

[...]

§26

Verfahren

(1) Für die Kundmachung des Entwurfes des Bebauungsplanes und für die dagegen erhobenen Einwendungen gelten die Bestimmungen des §13 Abs1 und 3 sinngemäß mit der Maßgabe, daß die Kundmachung lediglich der Bezirkshauptmannschaft und jenen Nachbargemeinden mitzuteilen ist, die unmittelbar an das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet angrenzen.

(2) Der Bebauungsplan der Gemeinden mit Ausnahme der Städte mit eigenem Statut bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft. Die Bürgermeister der Gemeinden haben den vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan mit Erläuterungen, aus denen hervorgeht, inwieweit auf die Erfordernisse des §24 Abs5 Bedacht genommen wurde, unter Anschluß der vorgebrachten Einwendungen und der Niederschrift über die Beschlußfassung des Gemeinderates in dreifacher Ausfertigung der Bezirkshauptmannschaft vorzulegen.

(3) Für die Genehmigung der Bebauungspläne, deren überörtliche Auswirkungen sich auf Nachbargemeinden erstrecken, die im räumlichen Wirkungsbereich anderer Bezirksverwaltungsbehörden liegen, ist die Landesregierung zuständig.

(4) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

a)

dem Flächenwidmungsplan widerspricht,

b)

überörtliche Interessen, insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz, verletzt oder

c)

sonst gesetzwidrig ist.

(5) Die Genehmigung ist von der Bezirkshauptmannschaft in der Kärntner Landeszeitung kundzumachen. Der Bebauungsplan wird mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung wirksam. Die Kundmachung und das Inkrafttreten der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Stadtrechte.

[...]

§27

Änderung des Bebauungsplanes

Für das Verfahren bei der Änderung des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des §26."

3. Die in Prüfung gezogene Verordnung hat folgenden Wortlaut:

"Aufgrund des §24, Abs3 litc des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23/1995 i.d.dzt.F. wird verordnet:

§1

Wirkungsbereich

1) Diese Verordnung gilt für das als 'Planungsgebiet' festgelegte Grundstück Parz.Nr. 280/139, KG Winkl-Reichenau, Widmung Bauland - Kurgebiet, Sonderwidmung Wochenendhäuser.

2) Gesamtfläche des Planungsgebietes 890 m^2.

3) Bestandteil der textlichen Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung im Anhang, als Beilage l bezeichnet.

§2

Mindestgröße der Baugrundstücke

bzw. Begrenzung der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 400 m^2 (textlicher Bebauungsplan) festgelegt.

§3

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt durch die Geschoßflächenzahl, das ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen - gemessen von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände - zur Fläche des zugehörigen Baugrundstückes.

2) Die Geschoßflächenzahl wird mit maximal 0,7 festgelegt.

§4

Bebauungsweise

l) Als Bebauungsweise werden die offene und die halboffene Bebauung innerhalb der Baulinie (§7) festgelegt.

a)

Die offene Bebauung ist jene, deren Gebäude an jeder Seite einen Abstand (§7 Baulinie) zur Grundstücksgrenze aufweisen.

b)

Die halboffene Bebauung ist als jene anzusehen, bei welcher Gebäude an einer gemeinsamen Außenwand errichtet werden.

§5

Geschoßanzahl

Im gemeinsamen Planungsgebiet wird die Geschoßanzahl mit maximal zwei Vollgeschoßen und Dachgeschoß festgelegt.

1) Dachgeschoß ist als jenes Geschoß anzusehen, bei welchem eine Kniestockhöhe von max. 90 cm ausgeführt wird.

2) Vollgeschoß ist als jenes Geschoß anzusehen, das zur Gänze die volle Raumhöhe aufweist.

3) Die Objekte dürfen maximal eine Traufenhöhe von 7,0 m ab natürlichem Terrain aufweisen.

§6

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1) Je Wohneinheit bzw. Zimmereinheit ist mindestens ein PKW - Parkplatz auf dem Grundstück innerhalb der Baulinie bzw. in dessen unmittelbarer Nähe vorzusehen.

2) Erschließungsstraßen haben eine Mindestbreite von 3,0 m aufzuweisen.

3) Der Verlauf der Erschließungsstraßen und Wege ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

§7

Baulinien

1) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

2) Innerhalb der Baulinien des Planungsgebietes gelten die Kärntner Bauvorschriften unter Berücksichtigung §4 bei offener Bebauungsweise.

§8

Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

l) Die Firstrichtung wird für das bestehende Objekt (Ferienhaus) von Nordost nach Südwest (Hauptdach) festgelegt. Für jedes weitere Gebäude (Fremdenpension) wird die Firstrichtung von Ost nach West festgelegt.

2) Als Dachform wird das Satteldach und Teilwalmdach, mit oder ohne Ansatzluke festgelegt. Untergeordnete Bauteile, wie Zu- und Anbauten, bzw. Garagen und Carports dürfen als Flachdach ausgeführt werden.

3) Die Dachneigungen werden mit 25 bis 35 Grad festgelegt.

4) Als Dachdeckungsmaterial wird kleinformatiges und kleinstrukturiertes Hartmaterial wie Beton- oder

Faserzementplatten vorgesehen.

§9

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach der Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Feldkirchen und nach Ablauf des Tages der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung (§26, Abs5 GPLG) in Kraft."

4. Der Verfassungsgerichtshof führte im Prüfungsbeschluss "zum Zustandekommen des Teilbebauungsplans" aus:

"Am 19. November 1993 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau den Flächenwidmungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Reichenau. Für das Grundstück der Bauwerberin dürfte die Widmung 'Bauland-Kurgebiet - Wochenendhäuser' festgelegt worden sein (den vorgelegten Unterlagen war keine Legende der Planzeichen angeschlossen). Gemäß der Übergangsbestimmung des Artikel II Abs9 des Gesetzes vom 13. Oktober 1994, LGBl. Nr. 105/1994, mit dem das Gemeindeplanungsgesetz 1982 geändert wird, gelten Grundflächen, für die in bestehenden Flächenwidmungsplänen die Sonderwidmungen 'Feriendorf', 'Wochenendhaus' oder 'Hoteldorf' festgelegt sind, als 'sonstige Freizeitwohnsitze' im Sinne dieses Gesetzes.

Am 7. Mai 1999 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau eine Verordnung, mit der ein Teilbebauungsplan allein für das Grundstück Turracherhöhe - Utner, Parz. Nr. 280/139, KG Winkl-Reichenau, erlassen wird.

[...] Der Teilbebauungsplan enthält damit - wie der Vergleich mit dem (textlichen) 'Bebauungsplan für das Gebiet der Gemeinde Reichenau', Beschluss des Gemeinderates vom 19. März 1993, Z031/1993, ergibt - insbesondere folgende 'abweichende Bebauungsbedingungen' im Sinne des §25 Abs3 zweiter Satz GPlG:

* Geschoßflächenzahl 0,7 (statt 0,5) und damit eine höhere zulässige bauliche Ausnutzung des Grundstücks

* Geschoßanzahl: maximal zwei Vollgeschoße und Dachgeschoß (statt maximal drei Geschoße)

* Festlegung von Baulinien in der zeichnerischen Darstellung (statt Geltung der Bestimmungen des §4 Kärntner Bauvorschriften).

[...] Mit Bescheid vom 26. Mai 1999 genehmigte die Bezirkshauptmannschaft Feldkirchen den genannten Teilbebauungsplan gemäß §26 Abs2 GPLG. Die Genehmigung wurde in der Kärntner Landeszeitung Nr. 25, Jahrgang 49, am 24. Juni 1999 kundgemacht. Der Teilbebauungsplan trat daher mit Ablauf des 24. Juni 1999 in Kraft.

[...] Der Erlassung des Teilbebauungsplanes dürfte keine Grundlagenforschung vorangegangen sein. Aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Reichenau am 7. Mai 1999 ergeben sich folgende Ausführungen des Berichterstatters GV G.:

'Vom Berichterstatter GV H. G. wird ausgeführt, dass die Fam Utner auf dem Grundstück Parz. Nr. 280/139, KG Winkl - Reichenau, eine Fremdenpension errichten will, was als lobenswert zu bezeichnen ist. Um dieses Projekt aber unter entsprechenden wirtschaftlichen Voraussetzungen verwirklichen zu können, wird eine höhere Grundstücksausnutzung notwendig, weshalb um die Erlassung eines Teilbebauungsplanes ersucht wurde.

In der Folge erläutert GV H. G. den in Zusammenarbeit mit dem Baubezirksamt Feldkirchen ausgearbeiteten textlichen und planlichen Teilbebauungsplan sowie die örtlichen Gegebenheiten.'

Die von der Gemeinde vorgelegte Stellungnahme des Bezirksbauamtes enthält keine Begründung für die Erlassung des Teilbebauungsplanes und beschränkt sich auf Änderungsvorschläge zur zeichnerischen Darstellung sowie auf die Vorschläge, die max. Traufenhöhe an der Südseite der sog. Fremdenpension mit 6,0 m zu begrenzen und die Geschoßanzahl mit max. 2 Geschossen festzulegen."

5. Aus folgenden Gründen hegte der Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit des Teilbebauungsplans:

"Der Verfassungsgerichtshof folgt vorläufig nicht der Ansicht des Beschwerdeführers, der Teilbebauungsplan stelle eine 'Änderung des Bebauungsplans' im Sinne des §27 GPlG dar. Vielmehr dürfte für das in Rede stehende Grundstück erstmals ein Teilbebauungsplan erlassen worden sein, der 'vom textlichen Bebauungsplan abweichende

Bebauungsbedingungen' (vgl. §25 Abs3 zweiter Satz GPlG) enthält. Vom textlichen Bebauungsplan abweichende Bebauungsbedingungen dürfen gemäß der zitierten Bestimmung dann in einem Teilbebauungsplan festgelegt werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung erfordern.

Der Verfassungsgerichtshof nimmt vorläufig an, dass eine entsprechende Grundlagenforschung zur Klärung der Voraussetzungen zur Festlegung abweichender Bebauungsbedingungen unterblieben ist. Denn die vorgelegten Aktenteile lassen nicht erkennen, dass die für die im Teilbebauungsplan vorgenommenen abweichenden Festlegungen bedeutsamen Gegebenheiten hinreichend erhoben und festgehalten wurden. Abgesehen vom Hinweis auf eine beabsichtigte Bauführung auf dem vom Teilbebauungsplan erfassten Grundstück enthalten auch die im Protokoll des Gemeinderates dargestellten Ausführungen des Berichterstatters keine Aussagen darüber, welche örtlichen Gegebenheiten und Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung die abweichenden Festlegungen erforderlich machten. Der Hinweis darauf, dass eine höhere Grundstücksausnutzung notwendig ist, um das Projekt einer Fremdenpension 'unter entsprechenden wirtschaftlichen Voraussetzungen verwirklichen zu können', scheint zu wenig Bezug auf konkrete örtliche Gegebenheiten und Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung zu nehmen, um die abweichenden Festlegungen als diesbezüglich erforderlich erweisen zu können.

Der Verfassungsgerichtshof hegt darüber hinaus auch das Bedenken, dass die abweichenden Festlegungen des Teilbebauungsplanes nicht durch sachliche Erwägungen begründet waren.

Es bestehen zwar grundsätzlich keine Bedenken dagegen, einen Teilbebauungsplan auch nur für ein Grundstück zu erlassen (VfSlg. 8163/1977, 13.825/1994). §24 Abs3 erster Satz GPlG lässt die Erlassung eines Teilbebauungsplans auch 'für einzelne Grundflächen' dann zu, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist. Ein Bebauungsplan wird auch nicht bloß deshalb gesetzwidrig, weil der Planinhalt nicht abstrakt, sondern unter Berücksichtigung bestehender Bauvorhaben erstellt wird (VfSlg. 13.644/1993).

Die Erlassung eines Teilbebauungsplanes mit abweichenden Festlegungen wäre jedoch dann gleichheitswidrig, wenn sie vornehmlich deshalb vorgenommen wurde, um einen Grundstückseigentümer gegenüber anderen Grundstückseigentümern in einem Gebiet, in dem bereits Fremdenverkehrseinrichtungen bestehen, unsachlich zu begünstigen.

Aus der Begründung des Berichterstatters in der Gemeinderatssitzung scheint sich nun zu ergeben, dass der Hauptgrund für die Erlaubnis zur dichteren Verbauung des Grundstücks Nr. 280/139 im Vergleich zu anderen im 'Bauland-Kurgebiet sonstige Freizeitwohnsitze' darin gelegen war, der Eigentümerin dieses Grundstückes den Betrieb einer Fremdenpension 'unter entsprechenden wirtschaftlichen Voraussetzungen' zu ermöglichen. Im Verordnungsprüfungsverfahren wird zu klären sein, ob die durch die Erlassung des Teilbebauungsplans ermöglichte dichtere Verbauung im öffentlichen Interesse - etwa der Förderung des Fremdenverkehrs - gelegen ist und als Ausdruck einer allgemeinen Planungsabsicht im Bereiche des Fremdenverkehrs vorgesehen wurde."

6. Die verordnungserlassende Behörde erstattete im Verordnungsprüfungsverfahren eine Äußerung, in der sie ausführt:

"Zur Annahme des Verfassungsgerichtshofes, dass eine entsprechende Grundlagenforschung zur Klärung der Voraussetzungen zur Festlegung abweichender Bebauungsbedingungen unterblieben ist [...]:

Eine wesentliche Grundlage für die örtliche Raumplanung in der Gemeinde Reichenau bildet das unter Einbindung der Bevölkerung erarbeitete und vom Gemeinderat beschlossene Örtliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 1990.

Daraus ergibt sich, dass der Tourismus ein wesentliches wirtschaftliches Standbein der Gemeinde Reichenau ist. Im Rahmen der örtlichen Raumplanung ist für die Gemeinde Reichenau insbesondere eine ausreichende Ausweisung von Kurgebieten relevant, wobei jedoch der durch den Wochenendhausbau bewirkte Prozess der Zersiedelung, der sich nicht nur ungünstig auf das Landschaftsbild auswirkt, da gerade die schönsten Landschaftsteile wie unter anderem die Turracherhöhe von Zweitwohnungsbauwerbern bevorzugt werden und aufgrund seiner Unverträglichkeit mit dem Leitbild eines intelligenten Tourismus das Image des Fremdenverkehrs schädigt und durch hohe Folgekosten das Gemeindebudget belastet, als wesentliches Problem für die strukturelle Entwicklung der Gemeinde Reichenau erkannt wurde. Für den Bereich Turracherhöhe steht die Sicherung der Funktion als Tourismusschwerpunkt im Vordergrund, wobei dies mit der Sicherung der intakten Landwirtschaft im Bereich Winkl/Saureggen und der Einmaligkeit der bergbäuerlichen Kulturlandschaft als Tor zum Nationalpark Nockberge einhergehen soll.

Demnach soll im Bereich des ausgewiesenen Bauland - Kurgebiet eine effizientere Ausnutzung der Flächenreserven (unbebaute Restparzellen) unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten sowie eine Verdichtung der Bebauung stattfinden, wogegen außerhalb des möglichst zu konzentrierenden Baulandes freiraumbezogene Erholungsnutzungen anzustreben sind. [...]

Im Rahmen des im Örtlichen Entwicklungskonzept erarbeiteten Siedlungsleitbildes ist eine Konzentration der baulichen Entwicklung auf die bestehenden Siedlungsschwerpunkte mit guter Nahversorgung, öffentlichen Einrichtungen und Infrastruktur und die Abrundung bzw. Auffüllung peripherer Siedlungsteile, wie dem gegenständlichen Bereich im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung vorgesehen. [...]

Mit dem Ausbau bzw. der Umnutzung von Zweitwohnsitzen in gewerblich genutzte Ferienwohnungen kann und wird den touristischen Entwicklungszielen der Gemeinde und zwar

* Entwicklung eines naturnahen 'intelligenten' Tourismus, bzw. Anhebung des Bettenangebotes sowie der Bettenauslastung,

* Aufbau sanfter Tourismusformen ohne flächen- und investitionsintensive Maßnahmen, Verminderung der landschaftsschädigenden Auswirkungen des Tourismus in den intensiv genutzten Bereichen Falkertsee und Turracherhöhe

entsprochen werden.

In den bereits im September des Jahres 1987 vom Wirtschaftsförderungsinstitut der Handelskammer Kärnten in Auftrag gegebenen und von der Edinger Tourismusberatung GesmbH. erarbeiteten Rahmenleitlinien für die touristische Weiterentwicklung Turracherhöhe ist unter anderem enthalten, dass die Turracherhöhe durch Kapazitätserweiterungen bestehender Betriebe, Abrundung der wirtschaftlich sinnvollen Betriebsgröße und Neuanlage hochqualitativer, eigenständiger Betriebe die Turracherhöhe in den nächsten zehn Jahren auf ca. maximal 1.200 bis 1.500 Betten wachsen soll. Es ist jedoch darauf zu achten, dass diese Betriebe in Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan und dem touristischen Gesamtkonzept entstehen und als Haupterwerbsbetriebe geführt werden. Unprofessionell geführte Nebenerwerbsbetriebe sind nicht erwünscht.

Den Mitgliedern des Gemeinderates der Gemeinde Reichenau waren zum Zeitpunkt der Erlassung des Teilbebauungsplanes 'Turracherhöhe - Utner, Parz.Nr. 280/139, KG Winkl - Reichenau' in der Sitzung am 07. Mai 1999 sowohl der Inhalt des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Beschlussfassung durch den Gemeinderat im Jahr 1990) als auch der Rahmenleitlinien für die touristische Weiterentwicklung Turracherhöhe hinlänglich bekannt, sodass im Rahmen der Gemeinderatssitzung ausreichende Informationen zur Verfügung standen und auf eine ausführliche Diskussion sowie gesonderte Grundlagenforschung verzichtet werden konnte. Aus diesem Grunde hat sich die Berichterstattung auf relativ kurze Feststellungen beschränkt, wobei natürlich auch die Möglichkeit der Errichtung eines Betriebes in einer Größenordnung, der einen wirtschaftlichen Betrieb gestattet, gegeben sein muss.

Mit dem gegenständlichen Teilbebauungsplan wurde ein Zubau (gewerblich genutzte Fremdenpension) an das auf dem Grundstück Parz.Nr. 280/139 bisher als Zweitwohnsitz genutzte Ferienhaus in Form eines Verbindungsbaues ermöglicht und somit den [...] Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes entsprochen. Dies geht auch aus dem Gutachten des Ortsplaners DI G. T. vom 14. 01. 2004 hervor.

Dass die Entscheidung des Gemeinderates in der Sitzung am 07. Mai 1999, den Teilbebauungsplan 'Turracherhöhe - Utner, Parz.Nr. 280/139, KG Winkl - Reichenau' zu erlassen, absolut richtig war, geht nunmehr auch aus der vom Unternehmen ETB Edinger Tourismusberatung GmbH, Innsbruck - Wien erstellten Studie 'Turracherhöhe - Schwerpunkte der Tourismusentwicklung 2001 - 2010' hervor, wonach als Schwächen eine schwache und ungünstige Betriebsstruktur im Beherbergungssektor gegeben ist. Als Entwicklungsalternative ist unter anderem eine gezielte Erhöhung des Bettenangebotes (etwa 4.000 EGW) durch ein Betriebsansiedelungsprogramm in unterschiedlichen Kategorien anzustreben. Nicht erwünscht ist die Entwicklung zu einem überwiegenden Freizeitwohnsitzort. Durch ein wettbewerbsfähiges Betriebsansiedelungsprogramm muss versucht werden, mehr Betriebe, das heißt eine größere touristische Kapazität, zu bekommen. Daraus schlussfolgernd wird angestrebt, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes die Fremdenverkehrsstruktur im Sinne einer Erhöhung der Bettenzahl in den Hotellerie- und Pensionsbetrieben zu verbessern.

Leider hat sich in über drei Jahrzehnten trotz diesbezüglicher Bemühungen im Kärntner Bereich der Turracherhöhe

nur ein einziger Hotelbetrieb mit 30 Fremdenbetten angesiedelt. In diesem Zusammenhang werden auch zwei Presseberichte (von vielen), und zwar vom 27.08.2003 und 13.01.2004 genannt, in denen immer wieder die Forderung nach Erhöhung der Bettenkapazität erhoben wird.

Es ist daher daraus abzuleiten, dass eine Verdichtung der Bebauung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten im Fremdenverkehrsgebiet Turracherhöhe anzustreben ist. Weiters entspricht die Errichtung eines Pensionsbetriebes, wie sie durch den gegenständlichen Teilbebauungsplan mit geringfügigen Änderungen gegenüber dem textlichen Bebauungsplan innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes für Zweitwohnsitze ermöglicht wurde, im Hinblick auf die bestehende Bebauungsstruktur durchaus einer geordneten Siedlungsentwicklung.

Abschließend wird aufgrund der vorstehenden Ausführungen ausdrücklich festgehalten, dass die abweichenden Festlegungen des erlassenen Teilbebauungsplanes ausschließlich durch sachliche Erwägungen begründet waren und sich der Gemeinderat bei seiner Entscheidung nur durch diese leiten ließ. Der Teilbebauungsplan wurde keinesfalls deshalb erlassen, um einen Grundstückseigentümer gegenüber anderen Grundstückseigentümern unsachlich zu begünstigen. Die Erlassung des Teilbebauungsplanes 'Turracherhöhe - Utner, Parz.Nr. 280/139, KG Winkl-Reichenau' und die damit ermöglichte dichtere Verbauung erfolgte ausschließlich im Interesse der Entwicklung und Förderung des Fremdenverkehrs und somit im öffentlichen Interesse.

Seitens des Gemeinderates der Gemeinde Reichenau werden Investoren am Hotel- und Pensionssektor mit offenen Armen aufgenommen und wird man bemüht sein, ohne Unterschied der Person sowie unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, der Vorgaben des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie der örtlichen infrastrukturellen Gegebenheiten die rechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung von Vorhaben zu schaffen. Sollte es erforderlich sein, wird der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen auch fortan durch die Erlassung von Teilbebauungsplänen die Ansiedelung von Betrieben ermöglichen. Diese Feststellung trifft insbesondere auch für den Zweitwohnsitzbereich Turracherhöhe und somit auch den Bereich der Beschwerdeführer zu.

Nur am Rande sei in diesem Zusammenhang hiezu angeführt, dass für das Grundstück Parz.Nr. 280/158, KG Winkl - Reichenau, welches sich in der Nähe des Grundstückes 280/139 (Luftlinie ca. 100 m) befindet, zur Ermöglichung der Erweiterung des Fremdenbettenangebotes (gewerblich genutzte Fremdenbetten) mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.05.2002 ebenfalls ein Teilbebauungsplan erlassen wurde."

Darüber hinaus legte die verordnungserlassende Behörde die "Rahmenleitlinien für die touristische Weiterentwicklung der Turrach" vom September 1987, das "Örtliche Entwicklungskonzept" aus dem Jahre 1990, das Entwicklungskonzept "Turracherhöhe - Schwerpunkte der Tourismusentwicklung 2001 - 2010" vom November 2000 und die ortsplanerische Stellungnahme von DI G. T. vom 14. Jänner 2004 vor.

In dieser ist ausgeführt:

"Der gegenständliche Bereich - die sog. 'Karlsiedlung' - befindet sich am Südwesthang des Schoberriegel in einer Übergangszone zwischen subalpinem Fichtenwald und Alpiner Bergwaldzone mit dominierenden Zirbenwaldbeständen. Die südlichen Parzellen liegen im Landschaftsschutzgebiet 'Grünsee' (LGBl. 78/1970), die westlichen Parzellen werden durch einen Waldstreifen zur B95 (Turracher Straße) abgeschirmt. Der Siedlungssplitter stellt eine 'Altlast' aus den frühen sechziger Jahren dar und soll trotz einer vollwertigen Erschließung nicht ausgedehnt werden.

[...]

Aufbauend auf eine Baulandbewertung (bzw. Gegenüberstellung zwischen gewidmeten Baulandreserven und zehnjährigem Baulandbedarf) wurde im Örtlichen Entwicklungskonzept (in der Folge: OEK) ein Siedlungsleitbild erarbeitet. Dieses Siedlungskonzept (vgl. OEK, Pos. 5.6) sieht, aufbauend auf naturräumlichen Analysen sowie Zielvorgaben der Fachbereiche 'Bevölkerung' und 'Wirtschaft', generell

-

eine Konzentration der baulichen Entwicklung auf die bestehenden Siedlungsschwerpunkte mit guter Nahversorgung, öffentlichen Einrichtungen und Infrastruktur (z.B. Busanbindung etc),

-

eine 'Innenentwicklung' (Abrundung, bzw. Auffüllung peripherer Siedlungsteile - dazu zählt der gegenständliche Bereich), sowie

-

eine Rückwidmung ungeeigneter Baulandflächen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung vor.

Im betroffenen Ortsteil Turrach wurde daher der Widmungsüberhang an Wochenendhauswidmungen (urspr. WEH; nach geltenden Bestimmungen des K-GplG 95 i.d.g.F., §8 Abs3 - sog. Freizeitwohnsitze) von ca. 15,5 ha auf ca. 7,0 ha zurückgenommen um so eine rationellere Ausnutzung (Verdichtung, Neubau und Ausbau am Bestand) der bestehenden Flächenreserven sicherzustellen.

Im Ziel/Maßnahmenkatalog des OEK, Kapitel IV 'Besiedelung' wird daher u.a. angeführt:

-

Abbau der 'Altlasten' des Flächenwidmungsplanes 1966 durch rigorose Rückwidmungen

-

Der Widmungsüberhang im Bereich nichtgewerblich genutzter Ferien- bzw. Zweitwohnungen muss durch Rückwidmungen abgebaut werden, bzw.

-

Stärkere Verdichtung bzw. Auffüllung der Restparzellen, insbes. in den Wochenendhausgebieten Falkertsee und Turrach.

Im Gegensatz zu den nichtgewerblich genutzten Ferienwohnungen (Zweitwohnsitze) gilt es im Bereich der gewerblich genutzten Ferienwohnungen in der Tourismusgemeinde Reichenau ein Defizit abzudecken.

In der erwähnten Baulandbedarfsanalyse wird für die Gemeinde Reichenau ein Baulandbedarf von ca. 3 ha Kurgebiet ermittelt. Mit dem Ausbau bzw. der Umnutzung von Zweitwohnsitzen in gewerblich genutzte Ferienwohnungen kann somit auch den touristischen Entwicklungszielen der Gemeinde - vgl. OEK, Kap. V 'Wirtschaft/Fremdenverkehr':

-

Entwicklung eines naturnahen 'intelligenten' Tourismus, bzw.

-

Anhebung des Bettenangebotes sowie der -auslastung sowie den landschaftsökologischen Zielen des OEK, d.s.

-

Aufbau sanfter Tourismusformen ohne flächen- und investitionsintensive Maßnahmen

-

Verminderung der landschaftsschädigenden Auswirkungen des Tourismus in den intensiv genutzten Bereichen Falkertsee und Turracherhöhe;

-

Restriktive Flächenwidmungen (insbes. im Bereich 'Ferienwohnungsgebiete') im Zuge der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes entsprochen werden.

Schlussfolgerung: die im Teilbebauungsplan vorgenommenen abweichenden Festlegungen, insbesondere hinsichtlich der baulichen Ausnutzung (GFZ 0,7 statt 0,5), sind daher schlüssig und nachvollziehbar und entsprechen den angestrebten Zielvorgaben einer geordneten Siedlungsentwicklung.

[...] Der Teilbebauungsplan im Kontext zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Reichenau

Bebauungsstruktur und Nutzung

Der Ortsteil 'Karlsiedlung' umfasst 21 freistehende Einzelobjekte, welche primär der Nutzung als Zweitwohnsitze dienen; neben dem gegenständlichen Vorhaben werden jedoch auch andere Objekte (z.B. Haus Nr.77) gewerblich genutzt. Die Bebauungsstruktur wird dominiert von ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit Satteldach, t.w. Krüppel-

Walmdach.

Örtliches Umfeld und Infrastruktur

Die Erschließung erfolgt über Wohnstraßen mit direkter Anbindung an die B95 Turracher Strasse. Der Tourismusschwerpunkt 'Turracher Höhe' ist in fußläufiger Entfernung (ca. 15 Min. Gehwegentfernung) erreichbar.

Das Wochenendhausgebiet ist von der B95 kaum einsehbar bzw. die Bauparzellen weisen einen sehr hohen Grünanteil (Zirben-Lärchenwald) auf und gewährleisten eine gute Einbindung in das Landschaftsbild.

Mit dem Teilbebauungsplan wird ein Zubau an ein bestehendes Objekt (ehem. Zweitwohnsitz) in Form eines Verbindungsbaues und solitären Bauwerkes (gewerblich genutzte Ferienwohnung) ermöglicht. Die abweichende Festlegung der Geschossflächenzahl ermöglicht eine sehr intensive Bauplatznutzung; durch die Reduktion der Geschossanzahl wird der Gebietscharakter jedoch nicht gestört.

Die spezifische Bauführung des Zubaues (Solitärbau mit Verbindung zum Altbestand) gewährleistet eine gegliederte, aufgelöste Baustruktur. Dadurch wurde auf die Maßstäblichkeit und Proportion der Bauwerke im Umfeld reagiert und gleichzeitig eine landschaftsbildschonende Einbindung in die sensible Alpinzone gewährleistet.

[...] Der Teilbebauungsplan im Kontext zum touristischen Entwicklungsprogramm Turracher Höhe 2001 - 2010

Die Tourismusregion Turracherhöhe erstreckt sich über 3 Standortgemeinden (Reichenau, Predlitz-Turrach, Albeck) und zwei Bundesländer. Aufgrund starker funktionaler Verflechtungen bemühen sich die Gemeinden um eine abgestimmte Tourismusentwicklung.

In dem Gutachten 'Turracher Höhe - Schwerpunkte der Tourismusentwicklung 2001 - 2010' wird im '4-Säulen-Programm' des Leitbildes die Empfehlung zur 'Steuerung der Entwicklung der Freizeitwohnsitze zur Sicherstellung der touristischen Kapazität und Belebung der Infrastruktur' (Säule 2) sowie die betriebliche Weiterentwicklung (Hotellerie, Appartementsektor, Gastronomieszene) gegeben.

Schlussfolgerung: mit der Errichtung von gewerblich genutzten Ferienwohnungen ('im Bestand' durch Umnutzung) wird im gegenständlichen Fall schlüssig und nachvollziehbar diesem touristischen Entwicklungsziel der Gemeinde entsprochen.

[...] Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die abweichenden Bebauungsbedingungen durchaus auf raumordnungsfachlichen Grundlagen bzw. Grundlagenforschungen beruhen, welche auf die spezifischen örtlichen Gegebenheiten aufbauen und die Entwicklungsziele der Gemeinde, insbesondere das Siedlungsleitbild sowie die Tourismusentwicklung, berücksichtigen und unterstützen."

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at